

16.7. La contabilizzazione del calore

16 IL RISCALDAMENTO

16.7. La contabilizzazione del calore

La questione più dibattuta in tema di contabilizzazione del calore riguarda la ripartizione delle spese.

Con la direttiva europea in tema di efficienza energetica 2012/27/UE è stata imposta l'adozione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore in ambito condominiale, con conseguente introduzione di un nuovo criterio di ripartizione delle spese condominiali, fondato sul concetto dell'attribuzione delle stesse in base al consumo. Tale direttiva è stata recepita nel nostro ordinamento con il Dlgs. n. 102/2014.

Un problema che si è posto in concreto riguarda la modalità di fatturazione delle spese connesse all'installazione dei dispositivi per la contabilizzazione, ovvero se queste debbano essere richieste dalla ditta installatrice al condominio oppure ai singoli condomini.

Premesso che tali oneri debbono essere ripartiti in base ai millesimi di proprietà, con recente sentenza (*Trib. Bergamo n. 534/2022*) è stato affermato che l'importo deve essere richiesto al condominio, anche se nella delibera assembleare sia stata prevista la fatturazione direttamente ai partecipanti. Sul punto il giudicante ha affermato che la clausola contenuta nel verbale assembleare è inopponibile all'appaltatore, dal momento che il contratto (nella specie: verbale) intercorre tra il condominio con la ditta esecutrice dei lavori, talchè non si instaura alcun rapporto tra questa ed i singoli partecipanti al condominio. Né può influire su detta fatturazione il fatto che i contabilizzatori vengono installati nelle proprietà esclusive, dal momento che i lavori sono sempre di interesse condominiale e rappresentano un *unicum* con gli interventi che siano effettuati su parti comuni dell'impianto centralizzato.

Quanto alla vera e propria ripartizione delle spese del riscaldamento, il Dlgs. n. 73/2020 (emanato in attuazione della direttiva 2018/2002/UE che ha modificato la precedente direttiva 2012/27/UE) ha variato il criterio di ripartizione precedentemente previsto dal Dlgs. n. 102/2014, stabilendo che nei condomini la corretta suddivisione delle spese in questione, nonché per quelle concernenti l'uso di acqua calda per il fabbisogno domestico, deve avvenire «.... tra gli utenti finali attribuendo una quota di almeno il 50 per cento agli effettivi prelievi volontari di energia termica. In tal caso gli importi rimanenti possono essere ripartiti, a titolo esemplificativo e non esaustivo, secondo i millesimi, i metri quadri o i metri cubi utili, oppure secondo le potenze installate...». Resta, comunque, inalterato il concetto di consumo involontario che corrisponde alla dispersione del calore attraverso le tubazioni e che rimane una componente per il calcolo delle spese.

Anche se oramai i condomini si dovrebbero essere adeguati alla normativa che disciplina la contabilizzazione del calore, essendo ampiamente scaduti i relativi termini di legge, si è posto oppure si può porre ancora il caso in cui un condomino, malgrado una delibera assembleare

16.7. La contabilizzazione del calore

che abbia disposto il passaggio alla contabilizzazione, si sia rifiutato di provvedere di conseguenza. Sul punto è intervenuto il Tribunale di Roma (sent. 11 ottobre 2021) il quale ha affermato che *«...il condominio il quale usufruisce dell'impianto di riscaldamento condominiale non può rifiutarsi di procedere all'installazione delle valvole termostatiche e degli strumenti idonei per la contabilizzazione recando un tale diniego un indubbio pregiudizio per l'attività di regolare ed ordinato governo della cosa comune, generando difficoltà gestorie in capo all'amministratore che involgono la possibilità stessa di giungere ad un riparto oggettivo e non contestabile dei consumi di calore e delle correlative spese»* (nella specie: il condomino aveva sostituito, senza il consenso dell'assemblea, i classici termosifoni con termoventilatori che erano incompatibili con l'installazione dei sistemi di misurazione del calore).

Da ultimo occorre rilevare che anche in tema di ripartizione delle spese di contabilizzazione del riscaldamento la norma di rango statale prevale su quella regionale. Infatti, una volta adottato tale sistema le spese *«...devono essere ripartite in base al consumo effettivamente registrato, risultando perciò illegittima una suddivisione di tali oneri - sia pure solamente parziale - alla stregua dei valori millesimali delle singole unità immobiliari, né potendo a tal fine rilevare i diversi criteri di riparto dettati da una delibera di giunta regionale, che pur richiami specifiche tecniche a base volontaria, in quanto atto amministrativo comunque inidoneo ad incidere sul rapporto civilistico tra condomini e condominio»* (Cass., ord., n. 28282/2019)

MANUALE GIURIDICO DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO a cura di Adriana Nicoletti - Avvocato del Foro di Roma - Foroeuropeo – Rivista Giuridica online - Reg. n. 98/2014 Tribunale di Roma - Registro speciale Ordine Giornalisti del Lazio - Direttore Avv. Domenico Condello