

16.7 La contabilizzazione del calore

7. La contabilizzazione del calore - MANUALE GIURIDICO DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO - CAPITOLO SEDICESIMO - IL RISCALDAMENTO a cura dell'Avv. Adriana Nicoletti

7. La contabilizzazione del calore

Prevista per la prima volta con la legge 10/91, art. 26 co.5, secondo il quale in deroga agli artt. 1120 e 1136 si decideva a maggioranza, creando un contrasto giurisprudenziale sull'interpretazione del termine "maggioranza", la norma è stata modificata dalla legge n. 220/12, che ha previsto per tali delibere la maggioranza degli intervenuti all'assemblea pari a 501 mm.

L'amministratore, quindi, dovrà inserire nel consuntivo di gestione del condominio le quote di consumo attribuite a ciascun condomino, con responsabilità a proprio carico nel caso di ripartizione non effettuata sulla base dei criteri indicati nel provvedimento con sanzione amministrativa a carico del condominio da € 500,00 ad € 2.500,00.

L'evoluzione legislativa sulla contabilizzazione

La legge n. 10/91 (art. 26), per la prima volta, aveva previsto la progettazione per i nuovi edifici di impianti predisposti per l'adozione di sistemi di termo regolamentazione e contabilizzazione del calore, così come la realizzazione di impianti finalizzati all'uso razionale dell'energia.

Il DPR n. 412/93, poi, fissava l'obbligo di passare al contabilizzato per gli edifici la cui concessione fosse stata rilasciata dopo il 30 giugno 2000.

Dopo annose proroghe il D.Lgs. n. 141/2016 (che ha modificato il D.Lgs. n. 102/2014), emanato in attuazione di direttive europee, con l'art. 9, co. 5 fissava come termine per l'installazione del sistema contabilizzato negli edifici il 31 dicembre 2016: termine ancora una volta slittato al 30 giugno 2017 per effetto del D.L. 244/2016 (c.d. "Mille proroghe"). Rinvio subordinato, comunque, al parere favorevole dell'Unione Europea, al fine di evitare procedimenti di infrazione.

Il provvedimento n. 141/2016 ha disciplinato, per quanto di interesse, le modalità per il passaggio dal sistema centralizzato a quello contabilizzato prevedendo ipotesi alternative qualora per la configurazione dell'impianto condominiale non sia tecnicamente possibile procedere secondo la prima indicazione del legislatore di cui all'art. 9, co.5, lett.a).

Il decreto legislativo, inoltre, ha stabilito i criteri da adottare per la ripartizione delle spese che, in via primaria, si dovranno suddividere secondo i criteri indicati dalla norma UNI 10200 e successive modifiche e aggiornamenti.

Solo in caso di impossibilità di tale applicazione le spese potranno essere attribuite in ragione di

16.7 La contabilizzazione del calore

almeno il 70% ai consumi volontari ed il rimanente 30% secondo i millesimi, metri quadri o metri cubi utili.

Tale ripartizione è facoltativa là dove i condomini, alla data di entrata in vigore del decreto, siano già dotati di contabilizzazione ed abbiano già deliberato in merito alla ripartizione delle spese.

L'applicazione delle sanzioni amministrative, nella misura da € 500,00 ad € 2.500,00 per appartamento sono contenute nell'art. 16 dello stesso decreto.

Da segnalare che la Regione Lombardia non ha recepito tale proroga in quanto emanata in un settore, quello dell'energia, di competenza regionale.