

Revisione delle tabelle del riscaldamento: "Nessun allarmismo, è ipotesi marginale"

Niente allarmismi sull'eventuale obbligo di revisione delle tabelle millesimali del riscaldamento a seguito dell'installazione dei sistemi di contabilizzazione del calore in ambito condominiale. A stemperare le ansie degli amministratori, è Hans Paul Griesser, presidente di ANCOCA, che risponde, così, indirettamente ad un articolo a firma dell'avvocato Edoardo Riccio, apparso nei giorni scorsi sul quotidiano on line del Sole 24 Ore.

LE PREMESSE

Nella sua dissertazione, il legale aveva evidenziato come sia "obbligatorio redigere e approvare la nuova tabella millesimale quando per la ripartizione della spesa del riscaldamento viene fatto ricorso alla norma UNI 10200. [...] Lo impone la norma tecnica stessa, richiamata dal Dlgs 102/2014 articolo 9, comma 5, lettera d). Attenzione, però: nei casi in cui una relazione asseverata dovesse attestare che vi sono differenze di fabbisogno termico per metro quadro tra le unità immobiliari superiori al 50%, è possibile anche utilizzare la precedente tabella millesimale per ripartire le spese sopra indicate".

IL PARERE DI ANCOCA

Come sottolineato da Griesser, "uno squilibrio dei fabbisogni di oltre il 50% tra almeno 2 unità immobiliari è quasi sempre dato, soprattutto in condomini vecchi, dove questa condizione è praticamente certa. Se il condominio si fa redigere la perizia asseverata che semplicemente conferma questa differenza tra 2 unità immobiliari (perizia che al massimo costa 150-200 euro, ma che alcune aziende di servi-

zio offrono anche gratuitamente), l'assemblea diventa libera di deliberare come contabilizzare i costi. Questo significa che:

- ❖ per installare i ripartitori non serve alcun progetto;
- ❖ non serve alterare i millesimi di riscaldamento, ma si può continuare ad usare quelli già presenti per ripartire i cosiddetti costi fissi;
- ❖ l'assemblea è libera di scegliere una quota da suddividere in base a tali millesimi (al massimo il 30% delle spese desercizio totali)".

Come si traduce, concretamente, queste indicazioni? Come precisa ancora Griesser, "a parte che ci sarà, ovviamente, un altissimo risparmio sui costi per il progetto e il calcolo dei millesimi secondo i fabbisogni (previsto solo dalla UNI 10200) da parte di tecnici abilitati, ciò eviterà anche moltissime contestazioni da parte di quegli utenti che sono gravemente danneggiati se anche i costi fissi (o involtanti come sono chiamati nella UNI 10200) vengono ripartiti in base ai singoli fabbisogni delle unità immobiliari. Dovrebbe essere chiaro a tutti che derogare dalla UNI 10200 per l'utente finale è il metodo di gran lunga più economico, trasparente ed equo. E per un proprietario che affitta l'appartamento, ciò è ancora più interessante, poiché riduce al minimo i costi per l'installazione chiavi in mano dei ripartitori assicurando la conformità con la legge e non riducendo l'incenetro al risparmio energetico".

Nessuna polemica, dunque, ma anche nessun allarmismo: "Ritassando - chiosa Griesser - quanto detto dall'avvocato Riccio è concreto, ma si fonda prevalentemente su quanto previsto dalla UNI 10200 e non sulla soluzione alternativa, che è anche quella più vantaggiosa per il consumatore finale".

LA UNI 10200

Sull'ambito di applicazione della UNI 10200 si riporta anche una nota redatta dall'avvocato Francesco Glaviano, patrocinante in Cassazione, Milano, per conto della stessa ANCOCA.

"In seguito all'entrata in vigore il 26 luglio 2016 del Decreto Legislativo 18 luglio 2016 n. 141, che prevede disposizioni integrative al Decreto Legislativo 4 luglio 2014 n. 102, di fatto è estremamente ristretto l'ambito di applicazione della norma UNI 10200, in quanto:

1. Condomini che già applicano la UNI 10200. I condomini o edifici polifunzionali che già effettuano la suddivisione dei costi in base alla UNI 10200 possono escluderne l'applicazione in base ad una perizia asseverata che accerti la differenza di fabbisogno termico per metro quadro tra le unità immobiliari costituenti il condominio o l'edificio polifunzionale superiori al 50 per cento per metro quadro, circostanza che si verifica nella quasi totalità dei casi, in base a quanto disposto all'art. 9, 5° comma, lettera d) del Decreto Legislativo 141/2016.
2. Condomini che non applicano la UNI 10200. La suddivisione dei costi in base alla UNI 10200 è comunque facoltativa se al 26 luglio 2016 si era già provveduto all'installazione dei dispositivi e alla relativa suddivisione delle spese, secondo quanto disposto dall'ultima parte dell'art. 9, 5° comma, lettera d) del Decreto Legislativo 141/2016.

Tale disposizione è chiarissima e non necessita di interpretazione secondo i principi generali dell'ordinamento (in *clavis non fit interpretatio*). Tale principio è codificato dall'art. 12 delle Disposizioni preliminari al Codice civile: "Nell'applicare la legge non si può ad essa attribuire altro senso che quello fatto polese dal significato proprio delle parole secondo la connessione di esse, e della intenzione del legislatore".



Hans Paul Griesser, presidente Ancca

3. Condomini che iniziano la contabilizzazione dopo il 26 luglio 2016.
 - a. E' obbligatoria per i soli condomini o edifici polifunzionali per cui la differenza di fabbisogno termico per metro quadro tra le unità immobiliari non supera il 50 per cento per metro quadro, eventuale assai rara.
 - b. E' facoltativa anche per tutti i condomini o gli edifici polifunzionali che al 26 luglio 2016 avevano già provveduto all'installazione dei dispositivi ed alla relativa suddivisione delle spese.