

IL CONDOMINIO

(LA RIFORMA AL D.LGS 102/2014 – TERMOCONVERTITORI)



A cura di



Con il patrocinio di



Stampato nel Maggio 2016

A cura di

ADOC F.V.G.

ASSOCIAZIONE ORIENTAMENTO DIFESA CONSUMATORI

del Friuli Venezia Giulia

Testi ed Impaginazione

dott. Erik Martellani

Con il patrocinio della

Regione Autonoma del Friuli Venezia Giulia

INDICE GENERALE

Introduzione.....	1
Le Parti Comuni.....	3
Assemblea.....	5
L'impugnazione delle Delibere.....	11
L'Amministratore.....	13
Il Regolamento condominiale.....	19
Le Spese.....	21
Le Tabelle Millesimali	23
La Contabilizzazione del Calore	24

INTRODUZIONE

Sembra strano ma il Condominio, pur nella sua granitica essenza, è da sempre oggetto di modifiche, aggiornamenti a volte resi necessari dai tempi ed altri da una certissima puntualizzazione espressione di uno spirito burocratico.

Il La legge 220/2012, entrato in vigore nel giugno 2013, è una riforma che interessato la vita di 30 milioni circa di italiani e alcune migliaia di amministratori condominiali (la cui attività viene disciplinata in ogni aspetto).

La riforma ha coinvolto particolari aspetti della vita condominiale, tra cui il distacco dal riscaldamento centrale, l'installazione di impianti di videosorveglianza, la ripartizione delle spese dell'ascensore, le modalità e le condizioni per la modifica delle tabelle millesimali e la previsione di specificazione analitica del compenso dell'amministratore.

Inoltre, è stata modificata la tabella delle maggioranze assembleari richieste, si è stabilita l'obbligatorietà' della nomina dell'amministratore, esclusivamente negli edifici con più di otto condomini, si sono adeguati gli importi delle sanzioni per la violazione di norme condominiali e si è precisato che le delibere possono essere impugnate anche dagli astenuti.

Il Regolamento di Condominio (obbligo di adozione da parte dei soli condomini con più di dieci condomini) rimane "la vera legge del condominio", da consultare ancor prima delle norme di legge e

tenendo anche ben presente che la nuova normativa ha mantenuto la distinzione tra norme regolamentari derogabili (dall'assemblea) e norme inderogabili.

La legge di riforma ha poi espressamente sancito l'applicabilità delle disposizioni sul condominio anche ai condominii orizzontali nonché ai supercondominii (caratterizzati entrambi dall'esistenza di spazi comuni a più unità immobiliari, edifici o condominii).

Gli amministratori, dal canto loro, devono costituire il nuovo “registro di anagrafe condominiale”, quello di nomina e revoca degli amministratori e quello di contabilità (per l'annotamento, in ordine cronologico, dei vari movimenti di cassa), ed ove non si fosse ancora provveduto, un conto corrente bancario o postale intestato al condominio.

Un opuscolo qual è il nostro ha un solo scopo: far giungere al consumatore/condomino delle informazioni di base, pillole di notizie allo scopo di orientarlo verso una più approfondita conoscenza della materia, fargli giungere la nota rassicurante che in caso di difficoltà potrà contare sempre sulla nostra assistenza.

Il Presidente ADOC F.V.G.

Antonio Ferronato

LE PARTI COMUNI

L'articolo 1117 del Codice Civile indica le parti comuni, che sono in comunione indivisibile tra tutti i proprietari delle singole unità immobiliari salvo che non risulti contrariamente dal titolo (ossia il primo acquisto della singola unità immobiliare dal precedente proprietario unico); le costituiscono:

- tutte le parti necessarie all'uso comune: il suolo sul quale sorge l'edificio, le fondamenta, i muri, i pilastri e le travi portanti, i tetti ed i lastrici solari, le scale, i portoni, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate.
- le aree destinate a parcheggio, i locali per i servizi comuni, come la portineria, la lavanderia, gli stenditoi, i sottotetti destinati all'uso comune.
- le opere destinate all'uso comune: gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, quelli per il gas e l'energia elettrica, di riscaldamento e condizionamento dell'aria, di ricezione del segnale radiotelevisivo e per l'accesso a qualunque tipo di segnale informativo, fino alla diramazione a ciascun locale di proprietà individuale.



L'elenco non è tassativo, poiché il giudice potrà individuare altri beni che, per funzione e natura, sono destinati all'uso comune.

«Salvo che il titolo contrattuale non disponga diversamente, devono considerarsi beni comuni non solo quelli espressamente indicati nell'art. 1117, ma anche quelli ad essi assimilabili in relazione alla destinazione al comune godimento o al servizio delle proprietà esclusive»

Cassazione Civile, sez. II, sentenza 8304 del 26 maggio 2003

Il singolo condomino non può rinunciare ai suoi diritti sulle parti comuni, e così sottrarsi al relativo obbligo di contribuzione. Egli può, tuttavia, rinunciare ai servizi comuni di riscaldamento o condizionamento, salvo che da ciò derivino problematiche a carico degli stessi: in tal caso, il condomino separatosi dovrà partecipare esclusivamente alle spese di manutenzione straordinaria, di conservazione e di messa a norma, posto che tutte queste attività sono comunque di interesse comune a tutti i condomini.

Le parti comuni, infine, non sono normalmente soggette a divisione, salvo il caso in cui ci sia l'unanime consenso di tutti i condomini e l'uso della cosa comune non diventa più incomodo.

L'ASSEMBLEA

L'Assemblea condominiale è il fulcro vero e proprio del condominio, con competenza sulle questioni relative alle parti comuni.



L'assemblea è formata da tutti i condomini. Possono tuttavia darsi alcuni casi particolari, regolati dall'art. 67 delle disposizioni attuative del Codice Civile:

- Se l'unità immobiliare è oggetto di comunione, i comproprietari devono nominare un rappresentante comune, ed in difetto può essere adita l'autorità giudiziaria (II comma).
- Se l'immobile è stato concesso in usufrutto, ai sensi dell'art. 67, delle disposizioni attuative del Codice Civile, l'usufruttuario
 - ha diritto di voto nelle delibere attinenti l'ordinaria amministrazione ed al godimento delle cose e dei servizi comuni (VI comma), e
 - negli altri casi può rivendicare il diritto di voto quando egli intenda eseguire le riparazioni omesse dal nudo proprietario ovvero si tratti di lavori od opere che costituiscono miglioramenti o addizioni (VII comma).

- In caso di locazione dell'immobile, secondo l'art. 10, Legge 392 del 27 luglio 1978, il conduttore
- ha diritto di voto in sostituzione del condomino quando le delibere trattano delle modalità di gestione del riscaldamento o del condizionamento d'aria (I comma), e
- ha diritto di intervenire, senza diritto di voto, sulle delibere relative alla modifica di altri servizi comuni (II comma).

Ciascuno dei partecipanti all'assemblea può farsi rappresentare, con delega scritta, da un altro condomino o anche da un soggetto esterno, ma mai dall'amministratore. La legge impone il limite di rappresentanza di un quinto dei condomini e dei millesimi in caso di condominio formato da più di venti condomini, e secondo la giurisprudenza il regolamento può imporre ulteriori limitazioni.

Le assemblee possono essere ordinarie o straordinarie.

L'assemblea **ordinaria**, convocata ogni anno,

- delibera sulla conferma dell'amministratore, e sulla sua eventuale retribuzione,
- approva il preventivo delle spese dell'anno e la relativa ripartizione tra i condomini,

- approva il rendiconto annuale e decide come utilizzare l'eventuale residuo attivo,
- delibera sulle opere di manutenzione straordinaria ed innovazione.

Quelle **straordinarie**, a detta dell'articolo 66 delle disposizioni attuative del Codice Civile, sono indette dall'amministratore quando lo ritiene necessario, ovvero quando almeno due condomini ed un sesto del valore dell'edificio faccia richiesta in tal senso.

Per convocare l'assemblea l'amministratore deve comunicare l'ordine del giorno, il luogo, la data e l'ora dell'assemblea, a tutti i condomini almeno cinque giorni prima della data fissata mediante posta raccomandata, PEC, fax o consegna a mano.

L'amministratore può altresì, per velocizzare l'intera procedura, allegare alla suddetta comunicazione anche quella di seconda convocazione.

L'assemblea è regolarmente costituita, in prima convocazione, se è presente la maggioranza dei condomini e, contemporaneamente, i due terzi del valore in millesimi. In seconda convocazione, da svolgersi entro i dieci giorni successivi alla prima, l'assemblea è regolarmente costituita se interviene almeno un terzo dei condomini ed un terzo del valore dell'immobile.

Una volta regolarmente costituita, l'assemblea delibera comunque a maggioranza dei presenti, ma in prima convocazione tale maggioranza deve anche comprendere metà del valore dell'immobile, mentre in seconda convocazione ne basta un terzo.

	Prima convocazione	Seconda convocazione
<i>Quorum</i> costitutivo	50%+1 dei condomini 2/3 del valore.	1/3 dei condomini 1/3 del valore
<i>Quorum</i> deliberativo	50% +1 dei partecipanti 50% del valore	50%+1 dei partecipanti 1/3 del valore

In alcuni casi particolari, l'assemblea deve deliberare comunque, anche in seconda convocazione, con la maggioranza prevista per la prima (50%+1 dei partecipanti e 50% del valore):

- nomina e revoca dell'amministratore,
- liti attive e passive relative a materie non attribuite allo stesso
- deliberazioni sulla ricostruzione dell'edificio o comunque riparazioni straordinarie notevole entità
- le deliberazioni previste dagli articoli 1117-*quater* (tutela della destinazione d'uso del condominio), 1120, II comma (o-

pere per la sicurezza e la salubrità, l'eliminazione delle barriere architettoniche, per il risparmio energetico, per i parcheggi, per la produzione di energie rinnovabili, per la ricezione radiotelevisiva o relativa a qualunque altro flusso informativo), 1122-*ter* (videosorveglianza delle parti comuni), 1135, III comma (partecipazione e collaborazione a progetti territoriali per il recupero del patrimonio edilizio, la vivibilità urbana, la sicurezza e sostenibilità ambientale della zona ove è ubicato il condominio)

- scioglimento del condominio se le caratteristiche tecniche e le quote di proprietà delle varie componenti lo permettono (articolo 61 delle disposizioni attuative del Codice Civile)
- richiesta all'amministratore di attivare un sito internet contenente per la consultazione della documentazione in formato digitale (art. 71-*ter* disp. att. c.c.)
- deliberazione relativa all'avvio o alla partecipazione ad un tentativo di mediazione (art. 71-*quater* disp. att. c.c.)
- procedimento sanzionatorio contro il condomino che violi le norme del regolamento
- la modificazione o rettificazione delle tabelle millesimali in caso di errore o modificazione per più di un quinto del valore proporzionale anche di una sola unità immobiliare (art. 69

disp. att. c.c.). Senza errore o variazione, la modifica o rettifica può essere disposta solo all'unanimità

In altri casi, l'assemblea delibera con maggioranze specificamente dettate da norme speciali:

- per la modifica della destinazione d'uso, oltre a stabilire, in aggiunta agli usuali metodi di convocazione, l'obbligo di affiggere la convocazione nei locali del condominio per non meno di 30 giorni, l'articolo 1117-ter del Codice Civile prevede la necessità di una maggioranza dei 4/5 dei condomini che rappresentino i 4/5 del valore dell'immobile
- per le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni, oppure per le deliberazioni relative all'installazione di impianti fotovoltaici che comportino modificazioni su beni comuni, l'assemblea deve deliberare con la maggioranza semplice dei partecipanti, ma con i 2/3 del valore dell'edificio

Nel caso di deliberazioni relative a procedimenti giudiziari, attivi o passivi, il singolo condomino può notificare all'amministratore, entro trenta giorni dalla notizia della deliberazione, il suo dissenso alla lite.

In caso di soccombenza, egli ha diritto di rivalersi sul condominio per quanto abbia dovuto pagare alla controparte vittoriosa. In caso

di vittoria, se il condomino dissenziente ne ha tratto vantaggio deve concorrere nelle spese del giudizio che non sono state recuperate dalla controparte soccombente.

L'IMPUGNAZIONE DELLE DELIBERE



Quando le deliberazioni dell'assemblea sono contrarie alla legge o al regolamento di condominio, possono essere annullate nel breve termine di decadenza di 30 giorni, che decorrono

- per gli astenuti ed i dissenzienti, dal giorno dell'assemblea in cui sono state prese,
- per gli assenti, dalla data di comunicazione della delibera.

Sono annullabili le delibere contrarie alla legge o al regolamento di condominio.

Per esempio, in caso di assemblea straordinaria convocata senza il rispetto della procedura di legge, ogni condomino dissenziente od assente perché non convocato potrà far annullare la delibera.

La giurisprudenza ha elaborato la categoria della nullità delle deliberazioni: per questa non esistono termini di decadenza, e la relativa questione può essere sollevata da qualunque interessato.

«In tema di delibera condominiale, si concretizza un'ipotesi di nullità allorquando si stabiliscono o si modificano i criteri di ripartizione delle spese comuni in difformità da quanto previsto dall'art. 1123 c.c. o dal regolamento condominiale contrattuale; tale situazione va distinta dal caso in cui, nell'esercizio delle attribuzioni previste dall'art. 1135 c.c., n. 2 e 3, si determinano in concreto la ripartizione delle spese medesime in difformità dei criteri di cui al citato art. 1123 c.c., nel quale ricorre invece una circostanza di annullabilità»

Cassazione Civile, sez. II, sentenza 6714 del 19 marzo 2010

Tra le delibere nulle figurano, ad esempio, quelle che modificano la ripartizione delle spese, in deroga agli articoli 1123 e seguenti del Codice Civile o di quanto stabilito in una clausola del regolamento avente natura contrattuale.

L'AMMINISTRATORE

L'amministratore è la figura di gestione delle parti comuni del condominio: esso, a norma dell'art. 1131 c.c., rappresenta all'esterno il condominio nei limiti delle attribuzioni stabilite dalla legge, dal regolamento condominiale o dall'assemblea, specialmente come parte attiva e passiva delle liti giudiziali.

Il condominio deve dotarsi di un amministratore quando i partecipanti sono più di 8, anche se nulla vieta la nomina ad un gruppo meno numeroso.

L'amministratore nominato dura in carica per un anno, alla scadenza del quale «*si intende rinnovato per eguale durata*», a seguito della conferma dell'assemblea ordinaria annuale.

Una novità importante, frutto della riforma del 2012, è data dal fatto che l'amministratore

- deve avere il godimento dei diritti civili,
- non deve essere stato condannato per delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, il patrimonio o per altri delitti non colposi puniti con pena non inferiore nel minimo a due e nel massimo a cinque anni,
- non deve essere stato sottoposto a misure di prevenzione definitive, salvo nel caso in cui sia intervenuta la riabilitazione,

- non deve essere interdetto o inabilitato
- non deve essere protestato

Deve inoltre, se individuato in soggetto esterno ai condomini,

- aver conseguito il diploma di scuola secondaria di secondo grado
- aver frequentato un corso di formazione iniziale e svolgere attività di aggiornamento continuo in materia di amministrazione condominiale

L'amministratore di condominio, ai sensi dell'art. 1130 c.c., deve

- redigere il rendiconto annuale di gestione e, entro 180 giorni, convocare l'assemblea ordinaria per l'approvazione dello stesso
- eseguire le deliberazioni assembleari
- far rispettare il regolamento condominiale
- disciplinare l'uso dei beni e dei servizi comuni
- riscuotere i contributi ed erogare le spese necessarie alla manutenzione ordinaria delle parti comuni e l'erogazione dei servizi

- compiere gli atti conservativi delle parti comuni dell'edificio
- eseguire gli adempimenti fiscali
- curare il registro di anagrafe condominiale, il quale contiene
 - tutti i dati dei singoli condomini, nonché dei titolari di diritti reali e personali di godimento
 - i dati catastali delle unità immobiliari
 - i dati relativi alla sicurezza delle parti comuni
- curare il registro dei verbali delle assemblee (nel quale è contenuto il regolamento di condominio), di nomina e revoca dell'amministrazione ed il registro contabile
- conservare la documentazione inerente alla propria gestione
- fornire copia, a ciascun condominio che la chieda, della documentazione relativa ai pagamenti degli oneri e delle relative, eventuali liti
- accendere e gestire il conto corrente condominiale

L'amministratore può essere revocato in ogni momento con la maggioranza dei 50%+1 dei partecipanti e del 50% del valore dell'immobile (o diversa previsione regolamentare): tuttavia, in alcuni casi esso può essere revocato dall'autorità giudiziaria su domanda di ciascun condomino, in caso di gravi irregolarità.

Il legislatore fornisce un elenco non tassativo di irregolarità:

- omessa convocazione dell'assemblea per l'approvazione del rendiconto, nonché il rifiuto della convocazione per la revoca e la nomina del nuovo amministratore e negli altri casi in cui risulta obbligato a convocarla a richiesta
- mancata esecuzione di provvedimenti giudiziari, amministrativi o di delibere assembleari
- mancata apertura ed utilizzazione del conto corrente del condominio
- gestione del patrimonio condominiale che possa generare confusione tra esso e quello dell'amministratore o di altri condomini
- aver consentito alla cancellazione delle iscrizioni nei registri immobiliari (ipoteca, pignoramento) volte alla tutela dei diritti del condominio

- aver trascurato il recupero di crediti a favore del condominio
- irregolarità relative alla tenuta dei registri
- omessa, incompleta o inesatta comunicazione dei dati personali e professionali dell'amministratore

Nel caso di gravi irregolarità fiscali o di mancata apertura ed utilizzo del conto corrente condominiale, ciascun condomino può eccezionalmente chiedere la convocazione dell'assemblea per la revoca dell'amministratore; nel caso in cui l'assemblea non decida, egli può ovviamente ricorrere all'autorità giudiziaria.

IL REGOLAMENTO CONDOMINIALE

Il condominio deve dotarsi di un regolamento condominiale quando i condomini sono in numero superiore a 10.

Esso deve contenere le disposizioni relative all'uso delle cose comuni, la ripartizione delle spese, la tutela del decoro dell'edificio e l'amministrazione. Vi sono alcuni limiti all'autonomia dell'assemblea.

Innanzitutto le norme, statali e locali, che sono inderogabili per natura (ordine pubblico) o per espressa previsione del legislatore.

In secondo luogo, le clausole del regolamento condominiale aventi natura contrattuale:

- stabilite dall'originario proprietario dell'intero immobile, solitamente il costruttore e richiamate nei primi contratti di vendita delle singole unità abitative
- votate in assemblea con l'unanimità dei condomini

Attenzione però: si parla di clausola, e non di regolamento, contrattuale o assembleare. Sebbene, infatti, soprattutto nella prima ipotesi potrebbe darsi che l'intero regolamento sia stato predisposto dall'originario proprietario e, dunque, avere apparente valore contrattuale, ciò non toglie che solo alcune clausole avranno la suddetta natura. Le altre potranno essere modificate con le ordinarie maggioranze assembleari.

Sono clausole contrattuali, secondo la giurisprudenza, quelle che limitano i diritti dei condomini sulle proprietà esclusive (es: vincoli di destinazione) o comuni (es limiti all'utilizzo del cortile), o che attribuiscono maggiori diritti ad alcuni condomini rispetto ad altri.

«Le clausole dei regolamenti condominiali, indipendentemente dalla loro fonte, hanno natura contrattuale soltanto se siano limitatrici dei diritti dei condomini sulle proprietà esclusive o comuni, ovvero siano attributive ad alcuni condomini di maggiori diritti rispetto ad altri, con la conseguenza che solo per esse è richiesto il consenso unanime per la loro modifica, mentre è sufficiente una delibera assembleare adottata con la maggioranza prescritta dall'art. 1136, II comma, c.c. per la modifica delle previsioni che si limitino a disciplinare l'uso dei beni comuni, anche se contenute nel regolamento predisposto dall'originario proprietario o dai condomini con consenso totalitario»

Cassazione Civile, Sezioni Unite, sentenza 943 del 30 dicembre 1999

Il regolamento di condominio può prevedere che il condomino che viola le regole in esso contenute venga sanzionato con il pagamento di una somma fino ad € 200 (€ 800 in caso di recidiva), sanzione irrogata dall'assemblea a maggioranza del 50%+1 dei partecipanti e del 50% del valore e versata al fondo delle spese ordinarie.

LE SPESE

I singoli condomini devono contribuire alle spese necessarie al mantenimento delle parti comuni del bene in proporzione al valore della loro proprietà, come stabilito dall'art. 1123 del Codice Civile, e salvo diversa convenzione.

«Ove manchi una diversa convenzione adottata all'unanimità, che sia espressione dell'autonomia contrattuale, la ripartizione delle spese generali deve necessariamente avvenire secondo i criteri di proporzionalità, fissati nell'art. 1123, I comma, non essendo consentito all'assemblea, mediante deliberazione a maggioranza, di suddividere con criterio "capitario" gli oneri necessari per la prestazione di servizi nell'interesse comune»

Cassazione Civile, sez. II, sentenza 27233 del 4 dicembre 2013

Lo stesso articolo stabilisce tuttavia alcune deroghe a questo principio base:

- se le cose comuni sono destinate a servire in maniera diversa i condomini, le relative spese saranno ripartite in proporzione all'uso (potenziale, non concreto)



- se l'immobile ha più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire parti separate del condominio, le spese sono a carico esclusivo del gruppo di condomini beneficiati (formando il cosiddetto “condominio parziale”)

Specificando questi principi, gli articoli seguenti stabiliscono che

- per la manutenzione di scale e ascensori sono chiamati a contribuire solo i condomini le cui unità immobiliari ne traggono utilità (anche solo potenziale), per metà in base alle tabelle millesimali, e per metà in base al piano
- le spese relative alla manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai, sono distribuite tra i proprietari delle unità coinvolte (quella superiore per quanto riguarda il pavimento, quella inferiore per intonaco, tinta e decorazione del soffitto)
- se il lastrico solare (ovvero il tetto a struttura orizzontale e calpestabile) non è di uso comune, le relative spese sono a carico per un terzo dei condomini aventi il diritto d'uso, e per il resto a tutti i condomini dell'edificio o della colonna di edificio coperta dal lastrico solare (condominio parziale), in proporzione al valore del piano

LE TABELLE MILLESIMALI

Allo scopo di suddividere le spese in applicazione dei principi suesposti, il Codice prescrive la redazione delle tabelle millesimali: si tratta di una quantificazione numerica della porzione di beni comuni appartenenti, in via indivisa e normalmente indivisibile, a ciascun condomino.

Non si individuano, ad esempio, quanti e quali gradini appartengono al proprietario dell'appartamento al secondo piano: si calcola semplicemente, in proporzione alla dimensione dell'appartamento ed al fatto che lo stesso si trovi al secondo piano, l'utilità che ne ricava il proprietario. Da tale valore, espresso in millesimi, applicato alla spesa totale per la manutenzione delle scale, si calcola il contributo del singolo condomino.

Le tabelle millesimali possono essere stabilite dall'originario proprietario in un momento antecedente la vendita delle singole unità abitative, ovvero con la maggioranza prevista per le ordinarie deliberazioni assembleari nel remoto caso di inesistenza delle tabelle.

Una volta stabilite, tuttavia, le tabelle possono essere modificate o rettifiche esclusivamente all'unanimità. Solo nel caso in cui ci sia la necessità di correggere errori, oppure quando vi è stata una variazione o modificazione della struttura di un'unità immobiliare tale da alterarne il valore per più di un quinto del valore, tali modifiche o rettifiche possono essere effettuate con la maggioranza dei partecipanti all'assemblea che rappresenti il 50% del valore dell'immobile.

«In materia di condominio, l'approvazione delle tabelle millesimali non richiede il consenso unanime dei condomini, essendo sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136 c.c., comma 2. Infatti, la tabella millesimale serve solo ad esprimere in precisi termini aritmetici un già preesistente rapporto di valore tra i diritti dei vari condomini, senza incidere in alcun modo su tali diritti. La deliberazione assembleare che approva le tabelle millesimali non si pone come fonte diretta dell'obbligo contributivo del condomino ma solo come parametro di quantificazione dell'obbligo, determinato in base ad un valutazione tecnica. Le tabelle non accertano il diritto dei singoli condomini sulle unità immobiliari di proprietà esclusiva, ma soltanto il valore di tali unità rispetto all'intero edificio, ai soli fini della gestione del condominio.»

Cassazione Civile, Sezioni Unite, sentenza 18477 del 9 agosto 2010

LA CONTABILIZZAZIONE DEL CALORE

Per quanto riguarda le spese di riscaldamento, è utile sottolineare che il regime attuale verrà superato il 31 dicembre 2016. Infatti, in tale data entrerà definitivamente in vigore quanto disposto dal Decreto Legislativo 102 del 4 luglio 2014 con il quale è stata recepita la Direttiva Comunitaria 2012/27/UE.

Il summenzionato decreto ha stabilito l'obbligo, a carico del condominio e di ogni ente individuale, di dotarsi di speciali valvole termostatiche per la regolazione individuale del calore e, soprattutto, la contabilizzazione separata dei consumi. Pertanto, oltre alla potenziale riduzione dei consumi e dell'inquinamento generati dall'intero condominio grazie alla modulazione del calore utilizzato dalle singole unità abita-



tive, verrà applicata una contabilizzazione più aderente a quelli che sono i consumi reali e concreti del singolo condomino. Superando dunque le tabelle millesimali che, a prescindere dalla precisione con la quale sono

state fissate, non possono essere che una fonte presuntiva dei consumi basata in particolare sul volume dell'immobile.

Il tutto, ovviamente, ha un costo che dovrà essere sostenuto per la maggior parte dai singoli condomini; tuttavia, le relative spese saranno detraibili al 50% dall'IRPEF in caso di sostituzione delle sole valvole (in quanto opera tendente al risparmio energetico), mentre in caso di operazioni che coinvolgono anche *«la sostituzione, integrale o parziale, di impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti dotati di caldaie a condensazione - e contestuale messa a punto del sistema di distribuzione - ovvero con pompe di calore ad alta efficienza o con impianti geotermici a bassa entalpia»*, i costi potranno essere detratti al 65% [fonte: Agenzia delle Entrate, Circolare 18 del 6 maggio 2016].

Salvo che non risulti impossibile, non efficiente in termini di costi o non proporzionata rispetto ai risparmi energetici potenziali, certificate da una relazione redatta da un progettista o di un tecnico qualificato, la mancata installazione delle valvole termostatiche e dei contatori separati comporterà, per il condomino, una sanzione amministrativa compresa tra un minimo di € 500 ed un massimo di € 2.500 per ciascuna unità immobiliare.