Riscaldamento. Nel consuntivo si deve applicare la nuova ripartizione, altrimenti si rischianc

Termovalvole, tabelle da rifa

Si usa la norma Uni 10200, salvo squilibri di consumo superior

Edoardo Riccio

Dopo l'installazione dei sistemi di termoregolazione e contabilizzazione, potrebbe essere obbligatorio **cambiare la tabella millesimale** del riscaldamento.

Quest'ultima serve unicamente per la ripartizione delle seguenti spese di utilizzo: a) dispersioni di calore dalle tubatura comuni (la cosìddetta quota fissa); b) manutenzio ne ordinaria; c) energia elettrica; d) ove presente, il terzo responsabile. La tabella del riscaldamento non deve essere invece utilizzata per la ripartizione delle spese riferite alla **manutenzione straordinaria** o alla sostituzione del generatore di calore (fatta salva, ovviamente, la diversa disposizione contenuta nei regolamenti aventi natura contrattuale, approvati ed accettati, cioè, da tutti i condomini).

È **obbligatorio** redigere e approvare la nuova tabella millesimale quando per la ripartizione della spesa del riscaldamento viene fatto ricorso alla **norma Uni10200** (al momento è in vigore la versione del 2015; la norma è però in corso di revisione da parte Comitato Termotecnico Italiano e dovrebbe vedere la luce nel 2018). 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.

Per la determinazione dei nuovi valori millesimali è necessario preventivamente **calcolare il fabbisogno energetico** delle singole unità immobiliari. Il professionista abilitato deve fare ricorso alla norma tecnica Uni Ts 11300 che, però, deve essere coordinata con le disposizioni di legge in materia di formazione delle tabelle millesimali.

Il tecnico, quindi, nel calcolare il fabbisogno, deve considerare solo le parti comuni e le eventuali modifiche alle stesse (ad esempio cappotti esterni, coibentazioni del tetto o del sottotetto se comune). Non potranno essere invece considerate le migliorie apportate all'interno delle singole unità immobiliari quali, ad esempio, la sostituzione degli infissi con doppi vetri o i cappotti interni.

Trova infatti applicazione l'articolo 68, comma 2, delle Disposizioni di attuazione del Codice civile: nell'accertamento dei valori millesimali non si tiene conto, tra l'altro, dei miglioramenti e dello stato di manutenzione di ciascuna unità immobiliare.

La nuova tabella e i criteri di ripartizione di cui alla norma Uni 10200 devono essere approvati con la **maggioranza degli intervenuti** e almeno 500 millesimi (articolo 26, comma 5 della legge 10/1991). Se l'assemblea non delibera, ciascun condòmino può rivolgersi al Tribunale in volontaria giurisdizione (articolo 1105 del Codice civile) e ottenere un ordine di adempiere.

Il legislatore, al capoverso dell'articolo 9, comma 5, del Dlgs 102/2014, ritiene che la contabilizzazione dei consumi di ciascuna unità immobiliare, e la suddivisione delle spese del riscaldamento in base ai criteri previsti dalla legge, favoriscano il contenimento dei consumi energetici. La norma ha quindi carattere imperativo e **non può essere derogata** nè da una delibera assembleare né da un regolamento avente natura contrattuale. L'articolo 1418 del Codice civile sanziona con la nullità i contratti o le singole clausole contrarie a norme imperative.

La **mancata applicazione dei criteri di ripartizione** previsti dalla legge espone il condòmino (articolo 16 del Dlgs 102/2014), alla sanzione amministrativa da 500 a 2500 euro e a provvedere ai lavori entro 45 giorni.

LE DEROGHE

L'obbligo di contabilizzazione ha carattere di norma imperativa e non è derogabile neppure dal regolamento contrattuale

I calcoli

01 | LA TABELLA
La tabella millesimale del riscaldamento serve unicamente per la ripartizione delle seguenti spese di utilizzo: a) dispersioni di calore dalle tubatura comuni (la cosiddetta quota fissa); b) manutenzione ordinaria; c) energia elettrica; d) ove presente, il terzo responsabile

02 | IL METODO
È obbligatorio redigere e approvare la nuova tabella millesimale quando per la ripartizione della spesa del riscaldamento viene fatto ricorso alla norma Uni 10200

03 | L'ECCEZIONE
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

Quotidiano del
Condominio

MOROSITÀ

Decreto ingiuntivo entro sei mesi

di **Vincenzo Vecchio**

L'articolo 1129 parla chiaro: contro i morosi il decreto ingiuntivo va chiesto entro sei mesi dal sì al bilancio. Ma prima occorre comunque agire per recuperare il credito.

La sentenza della Cassazione 24920 del 20 ottobre ha fatto ritenere ad alcuni che l'amministratore di condo nemente evit l'utilizzo del non essendo samente. Ma considerazio

Il caso dec prima della ri nio e quindi la riferimento a gente. Non h poteva fare di il comma 9 c Codice civile stato espress dall'assemble è tenuto ad ag forzosa delle obbligati entr sura dell'eser dito esigibile sensi dell'arti ma, delle disp zione del pre

NELLA LEGGE DI BILANCIO

Detrazioni fiscali «verdi» in condominio

di **Giuseppe Latour**

Sono almeno 50mila i condomini che utilizzeranno il bonus verde. Con una spesa media di 5mila euro. Mobilitando, quindi, investimenti complessivi per circa 250milioni. La relazione tecnica di accompagnamento al disegno di legge di Bilancio racconta qual è l'impatto, molto diffuso, che il Governo si aspetta negli edifici condominiali ad uso abitativo dal nuovo bo fiscale dedic

La detrazi ambiti. Da u ne a verde di te di edifici e biliari, perti impianti di i zione di poz struzione di di giardini p prattutto a giardini con tua questi in trà detrarre delle spese un massimo tà immobilia

La versione integrale degli articoli si può trovare a