

**Condominio.** Adeguamento entro il 30 giugno

# Contabilizzatori, la delibera non basta a evitare le sanzioni

**Edoardo Riccio**

Lasola delibera di installazione di un sistema di termoregolazione e contabilizzazione non pone al riparo dalle sanzioni il condominio che non si adegui entro la **scadenza del 30 giugno 2017**. Questa è una delle risposte alle **Faq** pubblicate dal **ministero dello Sviluppo economico** in materia di termoregolazione e contabilizzazione (decreto legislativo 102/2014).

Il documento non è vincolante ai fini interpretativi, ma offre interessanti precisazioni. Tra queste viene ricordato che il quorum necessario per l'approvazione dei criteri di riparto degli importi è quello previsto dall'articolo 26, comma 5, della legge 10/1991: maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio. Appare opportuno precisare che vanno tenuti in considerazione solo i millesimi degli appartamenti serviti dal riscaldamento, compresi i distaccati che, in base all'articolo 118, comma 4, del codice civile continuano a conservare la proprietà dell'impianto. Qualche perplessità viene destata dalla mancata applicazione della norma Uni 10200 ai fini della ripartizione della spesa qualora vi siano diffe-

renze di fabbisogno termico superiori al 50 per cento. Secondo il ministero, il calcolo del fabbisogno può essere effettuato in riferimento a sole due unità immobiliari. Il parere sembrerebbe non conforme al dettato normativo. Quest'ultimo prevede che il calcolo debba essere effettuato «per metro quadro tra le unità immobiliari costituenti il condomi-

## LE INDICAZIONI DEL MISE

Quorum minimo per ripartire i costi del riscaldamento  
Obbligo di installazione anche se l'immobile è di un unico proprietario

no». La locuzione sembra fare riferimento a tutte le unità (servite dal riscaldamento) che formano il condominio, quindi non solamente due. Sul punto appare opportuno ricordare che la relazione deve essere effettuata da un professionista abilitato ed essere asseverata.

Nessun obbligo, invece, di ricorrere alla norma Uni 10200 per la ripartizione delle spese del riscaldamento se, legittimamente, non sono stati installati i sistemi di

contabilizzazione e, ove previsti, di termoregolazione. In questo caso, la relazione che autorizza a non procedere agli interventi deve essere riferita all'edificio e non alla singola unità immobiliare.

Molto utile l'interpretazione che il ministero dà della definizione di «edificio polifunzionale». In tal caso, qualora l'immobile appartenga a un unico proprietario, indipendentemente dal fatto che la destinazione d'uso sia unica o meno, l'obbligo di procedere agli interventi previsti dal Dlgs 102/2014 sussiste qualora vi sia la necessità di ripartire la spesa per la fattura dell'energia acquistata.

Il Mise fornisce anche queste indicazioni: vietati i coefficienti correttivi; obbligatorio contabilizzare l'acqua calda sanitaria e, a tal fine, può essere usato un contatore volumetrico; chi ha il contatore deve sostituirlo e installare un sotto-contatore oppure i ripartitori; nel caso di installazione di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione, è consentito il funzionamento dell'impianto termico per tutte le 24 ore soltanto se presente un programmatore che consenta la regolazione della temperatura almeno su due livelli nell'arco delle 24 ore.