

## IN BREVE



## CONFABITARE A Bologna un'analisi sul mercato casa

Venerdì 30 novembre dalle 14 alle 19 presso il centro congressi dell'Hotel Savoia di Bologna si svolgerà l'ottava convention nazionale Confabitare su «Il mercato immobiliare nella morsa del fisco e del lavoro che non c'è. Analisi e proposte».

## REVCOND A Milano un focus sulla Uni 1602508

Venerdì 30 novembre, dalle 9, presso l'Acquario civico di Milano si svolgerà il convegno organizzato da RevCond (Revisori condominiali associati), in collaborazione con Primarete Srl, su «La norma Uni 1602508. Da dove siamo partiti e dove siamo arrivati».

## REBUILD A Verona il convegno sull'edilizia green

Mercoledì 28 novembre, dalle 9, presso la sala formazione M15 di Verona, si svolgerà il convegno organizzato da REbuild in collaborazione con Manni Group su «L'edilizia green in Italia: valori, competenze e prospettive».

## LEGGI &amp; SENTENZE

# SUL RISCALDAMENTO PREVALGONO LE NORME UE

di Cesare Rosselli

Il Tribunale di Milano, con la sentenza 10703 pubblicata il 22 ottobre 2018, è ritornato su alcuni temi relativi al riparto delle spese di riscaldamento in rapporto a un regolamento contrattuale. Nel caso, l'assemblea aveva deliberato di ripartire le spese di riscaldamento secondo una nuova tabella millesimale elaborata in conformità della norma tecnica Uni 10200 pur in presenza di una tabella di riparto già esistente allegata a un regolamento contrattuale.

La Corte milanese ha respinto l'impugnazione della delibera sulla base del rilievo che, con il Dlgs 102/2014, il Governo, in attuazione della direttiva del Parlamento europeo 2012/27/UE, ha «imposto la contabilizzazione e termoregolazione del calore nei condomini con impianto di riscaldamento centralizzato e la ripartizione delle spese a consumo». Tale disciplina, per il Tribunale, ha una natura di norma imperativa vincolante e inderogabile in quanto posta nell'interesse generale e non solamente diretta a disciplinare semplicemente i rapporti giuridici tra privati. Ne consegue che il criterio di ripartizione previsto dalla norma tecnica non potrebbe essere derogato da una delibera assembleare né da una norma di un regolamento ancorché contrattuale.

La pronuncia si inserisce in un orientamento giurisprudenziale consolidato secondo il quale le norme dirette a tutelare interessi generali prevalgono e pongono nel nulla i regolamenti condominiali anche contrattuali. Si può ricordare una recente ordinanza della Suprema Corte (28051/2018) che ispirandosi al medesimo principio ha giudicato nulla la clausola di regolamento contrattuale che vietava il distacco delle singole unità immo-

biliari dall'impianto di riscaldamento. Peraltro, la stessa decisione della Corte di cassazione pare ammettere che il riparto delle spese tra i condòmini possa essere diversamente stabilito da un regolamento contrattuale - è stata infatti ritenuta valida la clausola che poneva a carico dei condòmini distaccati anche le spese per i consumi - il che parrebbe contrastare con la decisione del Tribunale milanese.

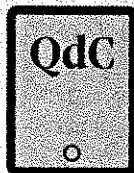
Merita forse un approfondimento la questione se nell'ambito della normativa sul riscaldamento siano da considerare di natura imperativa tutte le norme ivi comprese quelle sui criteri di riparto delle spese ovvero solo quelle direttamente legate ai principi del risparmio energetico.

— A cura di Assoedilizia

© RIPRODUZIONE RISERVATA

QUOTIDIANO

DEL CONDOMINIO



## APPALTO Contratto interrotto per lavori fatti male

Ha ragione il condominio che aveva richiesto la risoluzione dell'appalto in corso d'opera dato che l'impresa interrompeva arbitrariamente i lavori e non eseguiva gli interventi edilizi a regola d'arte

— Giulio Benedetti