

La Cassazione ha indicato la corretta suddivisione dei costi di riscaldamento in condominio

Spese legate alle termovalvole
Ripartizione in base ai consumi, non ai valori millesimali

Pagine a cura
DI GIANFRANCO DI RAGO

Le spese del riscaldamento centralizzato, ove sia stato adottato un sistema di contabilizzazione del calore, devono essere ripartite in base al consumo effettivamente registrato. E pertanto illegittima la deliberazione assembleare che suddivida una parte dei consumi sulla base del valore millesimale delle singole unità immobiliari.

Il caso concreto. Nella specie un condomino aveva portato il proprio condominio dinanzi al tribunale per ottenere la declaratoria di nullità della delibera assembleare con la quale era stato deciso di ripartire le spese di riscaldamento per metà in base al consumo conteggiato e per metà in base alla tabella millesimale. Secondo il condomino, che aveva evidenziato come il condominio si fosse dotato di un sistema di contabilizzazione autonomo del calore per le singole unità immobiliari, detta ripartizione contrastava con una delibera della giunta regionale della Lombardia, nonché con la disciplina di attuazione contenuta in una norma tecnica Uni (Ente nazionale italiano di unificazione) richiamata dalla medesima giunta regionale. Sempre a parere del predetto condomino, la quota da suddividere per millesimi avrebbe dovuto riguardare unicamente la spesa generale di manutenzione dell'impianto e la quota di combustibile non direttamente imputabile alla propria unità immobiliare, perché legata alla dispersione termica. Il tribunale aveva però rigettato l'impugnazione della delibera e la relativa decisione era stata confermata anche in secondo grado. Di qui il ricorso dinanzi alla Suprema corte.

sazione, risulta applicabile la normativa condominiale ante riforma. Tuttavia, in tema di riscaldamento centralizzato, già l'art. 26, comma 5, della legge n. 10/91 stabiliva la disciplina di approvazione delle innovazioni relative all'adozione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore, prescrivendo il conseguente riparto degli oneri di riscaldamento in base al consumo effettivamente registrato. La

contabilizzazione dei consumi di calore di ciascuna unità immobiliare e la suddivisione delle spese in base ai consumi effettivi sono state poi previste come obbligatorie dall'art. 9, comma 5, del dlgs n. 102/2014, successivamente modificato dal dlgs n. 141/2016 e dal d.l. n. 244/2016. Il dlgs n. 192/2005, emanato in attuazione della direttiva n. 2002/91/Ce relativa al rendimento energetico nell'edilizia, contene-

va peraltro una cosiddetta clausola di cedevolezza, stabilendo che, in relazione a quanto disposto dall'art. 117, 5° comma, della Costituzione, le norme del medesimo decreto trovassero applicazione per le sole regioni e province autonome che non avessero ancora provveduto al recepimento della predetta direttiva 2002/91/Ce.

La Suprema corte ha tuttavia evidenziato come nel dettare la normativa di at-

tuazione le regioni e le province autonome siano comunque tenute al rispetto dei vincoli derivanti dall'ordinamento comunitario e dei principi fondamentali desumibili dal citato decreto legislativo e dalla stessa direttiva comunitaria. E stato inoltre evidenziato che la Corte costituzionale abbia più volte affermato che, nelle materie di competenza legi-

continua a pag. 65

http://www.milanofinanza.it - questa copia è concessa in licenza esclusiva all'utente 'cons_dirago' - http://www.italiaoggi.it

AXA logo and financial data tables including Bondi assicurativi Unit Linked, AXA MPS Assicurazioni Vita, AXA MPS Assicurazioni DAC, and Fondi Pensione Aperti.

Il quadro normativo statale e quello regionale in materia di riscaldamento. Al caso in questione, come evidenziato dalla Cas-

