

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.

La Cassazione, 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-

tuzione 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-



# Delibera regionale non valida

segue da pag. 67

slativa regionale residuale o concorrente, la regolamentazione statale ponga un limite diretto a evitare che la norma regionale incida su un principio di ordinamento civile. In particolare, tale normativa non può incidere direttamente sul rapporto civilistico tra condomini e condominio, regolamentando i criteri di riparto degli oneri di contribuzione alla conservazione delle parti comuni o alla prestazione dei servizi nell'interesse comune in maniera da modificare la portata dei diritti e la misura degli obblighi spettanti ai singoli comproprietari come fissate dalla legge statale o da convenzione negoziale.

Tanto meno, ha osservato la Suprema corte, potrà incidere sui criteri di ripartizione degli oneri di riscaldamento una delibera della giunta regionale, che va qualificata formalmente e sostanzialmente come semplice atto amministrativo. Né assume valore cogente la norma Uni 10200, richiamata nella specie dalla delibera della giunta regionale lombarda invocata dal condomino impugnante, trattandosi di specifiche tecniche a base unicamente volontaria, ed essendo comunque necessaria, nel regime condominiale, l'approvazione unanime di tutti i condomini i criteri di ripartizione delle spese che derogano a quelli stabiliti dalla legge. Le norme tecniche Uni, quindi, rappresentano soltanto un riferimento tecnico-operativo ma non hanno alcuna efficacia cogente, in quanto il rispetto delle medesime si basa sulla volontà degli utenti.

Il criterio di riparto delle spese di riscaldamento. Chiarito quanto sopra in merito alla non applicabilità del contenuto della delibera di giunta regionale e delle norme tecniche Uni, la Suprema corte ha comunque accolto il ricorso del condomino e cassato la sentenza impugnata, evidenziando come la delibera impugnata fosse da considerarsi comunque nulla per violazione di legge sulla base delle seguenti considerazioni.

La giurisprudenza di legittimità ha infatti avuto modo di chiarire a più riprese come le spese del riscaldamento centralizzato possano essere validamente ripartite in base al valore millesimale delle singole unità immobiliari soltanto ove manchino sistemi di misurazione del calore erogato in favore di ciascuna di esse che ne consentano il riparto in proporzione all'uso. Il criterio legale di ripartizione delle spese di riscaldamento in base al consumo effettivamente registrato risale infatti, come detto, già all'art. 20,

comma 5, della legge n. 10/91. Detto criterio, inoltre, costituisce applicazione concreta del principio generale di riparto delle spese condominiali previsto dall'art. 1123, comma 2, c.c., in base al quale, qualora si tratti di beni o servizi destinati a servire i condomini in misura diversa, le relative spese sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne.

L'adozione dei sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore, hanno spiegato i giudici di legittimità, è infatti funzionale a collegare il vantaggio economico del risparmio energetico, conseguente alla minor richiesta di calore, esclusivamente al patrimonio del condomino che decida di prelevare minore energia. Di qui il principio

di diritto enunciato dalla Suprema corte, per cui le spese del riscaldamento centralizzato di un edificio in condominio, ove sia stato adottato un sistema di contabilizzazione del calore, devono essere ripartite in base al consumo effettivamente registrato, risultando perciò illegittima una suddivisione di tali oneri operata, sebbene in parte, alla stregua dei

valori millesimali delle singole unità immobiliari, non potendo a tal fine rilevare i diversi criteri di riparto dettati da una delibera di giunta regionale, che pur richiami specifiche tecniche a base volontaria, in quanto atto amministrativo comunque inidoneo a incidere sul rapporto civilistico tra condomini e condominio.

© Riproduzione riservata

http://www.milanofinanza.it - questa copia è concessa in licenza esclusiva all'utente 'cons\_dirago' - http://www.italioggi.it

Comparto	Classe di Azioni	NAV	Valori
Global Technology	GR1	51,41	18/11/2019
	GR2	4,00	18/11/2019
	GR3	55,91	18/11/2019
Mediobanca (gruppo)	GR1	7,59	18/11/2019
	GR2	25,59	18/11/2019
	GR3	22,91	18/11/2019
Pubbliinvest Fidej	GR1	51,6	18/10/2019
	GR2	18,19	18/10/2019
	GR3	21,23	18/10/2019
PUBBLICAPITAL	Class A GR1	12,22	18/11/2019
	Class A GR2	12,21	18/11/2019
	Class A GR3	15,59	18/11/2019
	Class B GR1	12,51	18/11/2019
	Class B GR2	10,68	18/11/2019
	Class B GR3	10,19	18/11/2019

**CF life**

Solo e Direzion  
Garcia  
(0142) ROMA  
Via Postrà 4, Box 73

Valori in Euro

CF LIFE BILANCIATO	08/11/2019	5,40
CF LIFE AZIONARIO	08/11/2019	5,19

www.classiclifeonline.com

**WIND**

Raddoppia il tuo rendimento.

www.milanofinanza.it

**www.milanofinanza.it**

Garanzia personalizzata  
Potete confezionare il giornale  
sulla misura per voi scegliendo  
solo la notizia che vi  
interessa. Scopritelo come sul  
Milanofinanza.it

**Castellani**

**helvetia** 

La tua Assicurazione svizzera

Helveta Vita S.p.A. Compagnia Italo Svizzera di Assicurazioni sulla Vita S.p.A.  
Sede Legale Via G. B. Cassini, 21 - 20139 Milano - Tel. 02 5353.1 - Fax 02 53.72.59 - E-mail PEC: helveta@pec.helvetia.it - www.helvetia.it - Capitale Sociale € 47.584.000 i.v. - Num. iscriz. del Reg. delle Imprese di Milano, C.F. e P.I. 03215010362 - R.E.A. n. 1892793 - Iscritta Albo Imprese di Ass. n. 1.00142 - Iscrizione Albo Gruppi Assicurativi n. Jardine 031 - Società soggetta alla Direzione ed al Coordinamento della Helvetia Compagnia Svizzera di Assicurazioni SA, Rappresentanza Generale e Direzione per l'Italia - Società con unico Socio - Imp. Aut. altes. della ass. sulla Vita con Prov. ISVAP n. 1879 del 4 dicembre 2001 (G.U. del 12/12/2001 n. 238)

**BANCASSICURAZIONE**

UNIT LINKED					
UNDESIO 760011	12,011	01/11/2019	UNDESIO 760125	12,708	01/11/2019
UNDESIO 760012	13,649	01/11/2019	UNDESIO 760130	10,391	05/10/2018
UNDESIO 760013	13,206	01/11/2019	UNDESIO 760131	11,908	01/11/2019
UNDESIO 760015	13,226	01/11/2019	UNDESIO 760147	12,509	01/11/2019
UNDESIO 760018	12,166	01/11/2019	UNDESIO 760149	12,227	01/11/2019
UNDESIO 760019	12,800	12/01/2019	UNDESIO 760150	12,172	01/11/2019
UNDESIO 760022	12,309	01/11/2019	UNDESIO 760156	10,065	01/11/2019
UNDESIO 760025	12,721	01/11/2019	UNDESIO 760157	11,371	01/11/2019
UNDESIO 760041	13,211	01/11/2019	UNDESIO 760159	12,545	01/11/2019
UNDESIO 760045	10,426	01/11/2019	UNDESIO 760160	15,654	01/11/2019
UNDESIO 760028	12,020	01/11/2019	UNDESIO 760170	14,106	01/11/2019
UNDESIO 760099	11,628	19/01/2019	UNDESIO 760171	12,227	01/11/2019
UNDESIO 760102	11,205	01/11/2019	UNDESIO 760179	12,348	01/11/2019
UNDESIO 760101	11,456	01/11/2019	UNDESIO 760181	12,093	01/11/2019
UNDESIO 760105	10,291	01/11/2019	UNDESIO 760185	11,402	20/12/2018
UNDESIO 760109	11,255	01/11/2019	UNDESIO 760186	11,264	20/12/2018
UNDESIO 760187	11,585	20/12/2018	UNDESIO 760206	10,771	20/12/2018
UNDESIO 760192	11,769	20/12/2018	UNDESIO 760210	12,766	20/12/2018
UNDESIO 760193	12,272	20/12/2018	UNDESIO 760216	11,435	20/12/2018
UNDESIO 760194	11,482	20/12/2018	UNDESIO 760229	11,264	20/12/2018
UNDESIO 760202	12,513	20/12/2018	UNDESIO 760235	9,915	20/12/2018
UNDESIO 760203	12,191	20/12/2018	UNDESIO 760243	10,251	20/12/2018
UNDESIO 760205	10,818	20/12/2018	UNDESIO 760258	9,657	20/12/2018

**UNIT LINKED - FONDI INTERNI**

AZZO MGLIO CONSERVATIVO	6,591	20/12/2018	UNDESIO AZ. INTERNAZIONALE	16,736	20/12/2018
AZZO MGLIO DYNAMIC	5,933	20/12/2018	ORBITATIVO 042021	5,706	20/12/2018
AZZO MGLIO EQUILIBRATO	6,662	20/12/2018	ORBITATIVO 052021	10,332	20/12/2018
UNDESIO BILANCIATO	11,399	20/12/2018	URCI DYNAMIC	8,577	20/12/2018
UNDESIO MODELARIO	11,267	20/12/2018	MEGALIND	8,618	20/12/2018
UNDESIO ATTIVO	12,382	20/12/2018	PEK 25	9,619	20/12/2018
UNDESIO VIBRAC	12,786	20/12/2018	FUNDO OPPORTUNITA	9,201	20/12/2018
OBBLIGAZIONARIO MISTO	10,213	20/12/2018	FUNDO STRATEGY ALPHA	9,390	20/12/2018
AZIONARIO EURO	8,611	20/12/2018	FUNDO CRESCITA ANIMA	8,236	20/12/2018
AZIONARIO GLOBALE	12,399	20/12/2018	PROGETTO STABILITA' CLASSE A	9,708	20/12/2018
BILANCIATO	11,970	20/12/2018	PROGETTO STABILITA' CLASSE I	9,958	20/12/2018
CONSERVATIVO	10,439	20/12/2018	PROGETTO ARMONIA CLASSE A	9,389	20/12/2018
BOND MIA	10,561	20/12/2018	PROGETTO ARMONIA CLASSE I	10,000	20/12/2018
BALANCED	11,787	20/12/2018	PROGETTO CRESCITA CLASSE A	9,221	20/12/2018
GLOBAL BOND	11,691	20/12/2018	PROGETTO CRESCITA CLASSE I	10,000	20/12/2018
UNDESIO OBBLIG. BREVE TERMINE	10,051	20/12/2018	PROGETTO GENERAZIONE CLASSE A	10,000	20/12/2018
UNDESIO OBBLIG. MEDIO TERMINE	10,451	20/12/2018	PROGETTO GENERAZIONE CLASSE I	10,000	20/12/2018
UNDESIO AZ. AREA EURO	12,066	20/12/2018			

**FPA SOLUZIONE PREVIDENZIARIA LINEE**

LINEA 1 - FASCIA B	12,152	30/06/2019		
LINEA 2	11,298	30/06/2019		
LINEA 2 - FASCIA A	14,705	30/06/2019		
LINEA 2 - FASCIA D	14,971	30/06/2019		
LINEA 3	14,752	30/06/2019		
LINEA 3 - FASCIA A	15,895	30/06/2019		
LINEA 3 - FASCIA B	16,456	30/06/2019		

**INDEX LINKED**

INDEX EuroCredito 2014	109,174	19/12/2018
LINEA 1	12,127	30/06/2019
LINEA 1 - FASCIA A	12,619	30/06/2019

**CANALI TRADIZIONALI**

ATTIVO SPECIFICO	FPA PREVISUISSE LINEE				
HELVETA QUATTRO 10	100,350	19/12/2018	COMPARTO CRESCITA	15,63	30/11/2018
HELVETA THESAPHA - Ed. 04/2002	117,515	19/12/2018	COMPARTO DINAMICA	14,73	30/11/2018
HELVETA THESAPHA - Ed. 04/2014	93,193	19/12/2018	COMPARTO GARANZIA	15,09	30/11/2018
<b>FPA HELVETIA DOMANI - LINEE</b>		<b>UNIT LINKED - FONDI INTERNI</b>			
LINEA GARANTITA	12,200	31/01/2019	HELVETA WORLD EQUITY	163,630	27/12/2018
LINEA BILANCIATO	14,571	31/01/2019	HELVETA EUROPE BALANCED	210,970	27/12/2018
LINEA OBBLIGAZIONARIO	12,075	31/01/2019	HELVETA WORLD BOND	235,130	27/12/2018
LINEA AZIONARIO	19,822	31/01/2019	HELVETA GLOBAL BALANCED	171,450	27/12/2018
<b>FPA HELVETIA ABOCA - FONDI INTERNI</b>		HELVETA GLOBAL EQUITY		230,020	27/12/2018
HELVETA MULTIMANAGER FLESSIBILE	12,110	27/12/2018	FUNDO CONSERVATIVO	9,596	20/12/2018
HELVETA MULTIMANAGER EQUITY	13,120	27/12/2018	FUNDO EQUITY	9,167	20/12/2018
<b>INDEX LINKED</b>		FUNDO OPPORTUNITA		9,201	20/12/2018
HELVETA EURO CRESCITA	96,581	19/12/2018	BOND	9,706	20/12/2018
		EUROITALIA		8,141	20/12/2018
		PATRIMONI DIVERSIFICAZIONE GLOBALE		9,205	20/12/2018

www.helvetia.it

