

19 ottobre 2009

Termoregolazione e contabilizzazione al centro dei dubbi

In caso di ristrutturazione integrale dell'impianto centralizzato, il Dpr 59/2009 impone l'adozione di una centralina di termoregolazione programmabile per ogni generatore di calore e dispositivi modulanti per la regolazione automatica della temperatura ambiente nei singoli locali o nelle singole zone degli appartamenti.

Non obbligatoria, ma decisamente caldeggiata, è anche la posa in opera di contatori appartamento per appartamento, che permettano di rivelare i consumi individuali. Si tratta della cosiddetta "contabilizzazione del calore" (sistema che consente anche di calcolare i consumi di ogni singola unità abitativa e di avere quindi una bolletta più calibrata al proprio fabbisogno energetico), che è oggetto delle maggioranze condominiali ridotte previste da un altro comma dell'articolo 26 della legge n. 10/1991. Si legge infatti al comma 5: «Per le innovazioni relative all'adozione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore e per il conseguente riparto degli oneri di riscaldamento in base al consumo effettivamente registrato, l'assemblea di condominio decide a maggioranza, in deroga agli articoli 1120 e 1136 del Codice civile».

Si tratta, come si può notare, di un caso particolare: tutti gli interventi di risparmio energetico in condominio sono inclusi nel comma 2, tranne quelli di termoregolazione e contabilizzazione, che rientrano nel comma 5. Purtroppo quest'ultimo comma non è stato mai modificato e permangono dubbi sulla sua interpretazione.

Una sola cosa è certa: non occorre che il risparmio energetico sia provato con una certificazione o una diagnosi energetica.

Quel che resta incerto è la maggioranza prevista. Dovrebbe trattarsi della maggioranza ordinaria, necessaria per le decisioni più semplici, in quanto non diversamente specificato. E cioè la metà più uno degli intervenuti in assemblea e almeno 500 millesimi (in prima convocazione) o la maggioranza degli intervenuti che rappresenti almeno un terzo dei condomini e un terzo dei millesimi (in seconda convocazione). Ma ci sono giudici che hanno deciso diversamente, per esempio accontentandosi della maggioranza dei presenti in assemblea oppure di quella dei millesimi o, invece, "pretendendo" la maggioranza dei millesimi e dei presenti.

In alcuni condomini, qualcuno si è opposto alla contabilizzazione dicendo che, prima di votarla, bisogna cambiare le clausole del regolamento condominiale contrattuale con cui si ripartiscono le spese di riscaldamento in base ai millesimi (e non in base ai consumi). Il che sarebbe un bel problema, dato che questo tipo di regolamento è modificabile solo all'unanimità. I giudici non si sono ancora pronunciati sul punto, ma il regolamento non dovrebbe essere di ostacolo alla delibera, dal momento che le norme di risparmio energetico hanno carattere di pubblico interesse, non derogabile contrattualmente. Anche, perché, se non fosse così, le maggioranze agevolate sarebbero inutili.

19 ottobre 2009

Redazione Online | Tutti i servizi | I più cercati | Pubblicità |

P.I. 00777910159 - © Copyright Il Sole 24 Ore - Tutti i diritti riservati

> Fai di questa pagina la tua homepage |

partners  