

TERMOREGOLAZIONE E CONTABILIZZAZIONE DEL CALORE

La termoregolazione e contabilizzazione del calore sono poco praticate

La ripartizione dei costi del servizio riscaldamento deve essere eseguita rispettando i criteri stabiliti da

_ Codice Civile

_ Leggi dello Stato Italiano

_ Regolamento condominiale (*nel rispetto del art. 26 comma 5 L10/91*)

_ TITOLO VII - Della comunione (articoli 1100...1139)

_ CAPO II - Del condominio negli edifici (articoli 1117...1139)

Art. 1123: Ripartizione delle spese

_ Le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione.

Se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne

_ Qualora un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condòmini che ne trae utilità *_condomini riscaldati*

Le spese necessarie

_ *per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio*

_ **per la prestazione dei servizi nell'interesse comune**

_ *e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza*

sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno ...

I consumi legati alla disponibilità di un servizio si ripartiscono in proporzione al valore delle proprietà

Se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa le spese sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne

Per i consumi goduti in maniera diversa (perché è disponibile una termoregolazione ed il singolo condomino può scegliere il servizio goduto) le spese si ripartiscono in proporzione all'effettivo servizio (calore)

NON derogabile da accordo fra privati

IL CONDOMINIO

Bene posseduto da più proprietari

(con = insieme dominus = padrone, capo)

_ Occorre un "regolamento" per stabilire come si usa il bene

_ Comanda "l'assemblea" cioè la riunione dei rappresentanti delle proprietà

_ Occorrono decisioni (delibere) dell'assemblea per decidere qualsiasi modifica del bene comune e del regolamento per utilizzarlo

_ La maggioranza richiesta per prendere una decisione dipende dai suoi effetti ed è stabilita dal codice civile.

Esempio: se il regolamento può favorire o danneggiare alcune proprietà servono maggioranze molto ampie

_ Regolamento di origine **interna**

_ Emanato dall'assemblea condominiale e modificabile a maggioranza

_ Regolamento di origine **esterna**

_ Regolamento stabilito all'esterno del condominio

_ Regolamento **contrattuale**

_ Regolamento *di origine esterna* stabilito dal costruttore prima della nascita del condominio *o di origine interna*.

_ Modificabile *in generale* solo all'unanimità

_ Regolamento emanato in seguito a delibera assembleare (deciso internamente fra i condomini in assemblea)

_ Approvato a maggioranza (art. 1136 c.c.)

_ Obbligatorio in presenza di più di dieci unità immobiliari.

REGOLAMENTO INTERNO

ASSEMBLEA

_ Regolamento di origine **esterna**

_ Predisposto dal costruttore/venditore

_ Allegato al primo atto di vendita e successivamente accettato anche da tutti gli altri acquirenti

oppure

_ Regolamento di origine **interna**

approvato all'unanimità da tutti i condomini

REGOLAMENTO

ASSEMBLEA **CONTRATTUALE**

_ **Può contenere clausole che limitano i diritti** dei condomini sulle proprietà esclusive o comuni

_ **Può attribuire** ad alcuni condomini **maggiori diritti** rispetto ad altri

_ **Può prevedere un criterio “convenzionale” di riparto** delle spese di riscaldamento che differisce dai criteri solitamente praticati (volumetria oppure potenze dei corpi scaldanti).

In passato

_ **La contabilizzazione individuale è un fatto volontario**

_ I criteri di ripartizione condivisi ed accettati, non necessariamente sono precisi e coerenti

In futuro

_ **La contabilizzazione diventa un obbligo**

(disposizione cogente) richiesta da leggi regionali o nazionali che a loro volta richiamano la

Legge 9/01/1991 n° 10 _ Art. 26 _ 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.

Disposizione complessa di non immediata comprensione

L'art. 26 comma 5, applica alla ripartizione delle spese lo stesso principio di cui all'Art. 1123 secondo comma Codice Civile:

proporzionalità tra utilizzo e spesa ...ma gli dà valore imperativo (non derogabile)

Legge 10/91 Art. 26 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.

Art. 1123 CC:

Se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, **le spese sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne.**

Legge 10/91 Art. 26 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.

Vengono unificati funzionalmente i concetti di **termoregolazione e contabilizzazione del calore** La **maggioranza agevolata** richiamata dall'art. 26 comma 5 **vale solo nel caso che tali sistemi vengano adottati contestualmente**. Se vengono adottati separatamente si ricade in una "normale" innovazione soggetta alle maggioranze stabilite dagli art. 1120 e 1136 del Codice Civile

Innovazione

Opere di trasformazione tali da alterare l'originaria destinazione del bene e tali da incidere in modo rilevante sull'interesse di tutti i condomini

Esempio: ascensore nuovo dove prima non c'era

Costituisce innovazione, qualsiasi opera nuova che alteri, in tutto o in parte, nella materia o nella forma, ovvero nella destinazione di fatto o di diritto, la cosa comune, eccedendo il limite della conservazione, dell'ordinaria amministrazione e del godimento della cosa e che importi una modifica materiale della forma e della sostanza della cosa medesima, con l'effetto di migliorarne o peggiorarne il godimento, o comunque alterarne la destinazione originaria, con conseguente incidenza sull'interesse di tutti i condomini, i quali debbono essere liberi di valutare la convenienza dell'innovazione

Migliorie

Opere che migliorano l'utilizzo di un bene comune, che rimane peraltro immutato

Esempio: elettrificazione del cancello

Innovazioni

Richiedono maggioranze "qualificate" (*maggioranza dei condomini e i 2/3 del valore*)

Migliorie

Richiedono una maggioranza ordinaria o semplice

Legge 10/91 Art. 26 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.

L'adozione dei sistemi di termoregolazione e contabilizzazione è considerata "innovazione" e non "miglioria".

Ciononostante si ammette una maggioranza "speciale" per adottare tali sistemi derogando al principio stabilito dall'art. 1136 del Codice Civile (*Innovazione _Maggioranza qualificata*)

| TIPO DI MAGGIORANZA | OLTRE ALLA MAGGIORANZA DELLE QUOTE PRESENTI IN ASSEMBLEA, I VOTI A FAVORE DEVONO RAPPRESENTARE ALMENO... |
|---------------------|--|
| SEMPLICE | 1/3 PARTECIPANTI AL CONDOMINIO (TESTE) E 1/3 VALORE EDIFICIO (MILLESIMI) |
| ORDINARIA | MAGGIORANZA INTERVENUTI ALL'ASSEMBLEA (TESTE) E 1/2 VALORE EDIFICIO (MILLESIMI) |
| QUALIFICATA | MAGGIORANZA PARTECIPANTI AL CONDOMINIO (TESTE) E 2/3 VALORE EDIFICIO (MILLESIMI) |
| "BULGARA" | 100% CONDOMINI (TESTE) 100% VALORE EDIFICIO (MILLESIMI) |

| Materia | 1° convocazione | 2° convocazione |
|--|--|--|
| In generale Migliorie | <i>maggioranza Condomini presenti in assemblea E ½ Valore edificio</i> | <i>1/3 partecipanti al condominio E 1/3 Valore edificio</i> |
| Nomina e revoca dell'amministratore. Liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore medesimo Deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità | <i>maggioranza Condomini presenti in assemblea E ½ Valore edificio</i> | <i>maggioranza Condomini presenti in assemblea E ½ Valore edificio</i> |
| Termoregolazione e contabilizzazione | <i>Maggioranza condomini presenti in assemblea</i> | <i>Maggioranza condomini presenti in assemblea</i> |
| Innovazioni | <i>Maggioranza partecipanti al condominio E 2/3 Valore Edificio</i> | <i>Maggioranza partecipanti al condominio E 2/3 Valore Edificio</i> |
| Modifica del regolamento contrattuale | 100% proprietà | 100% proprietà |

Cambia il criterio di ripartizione?

Anche i criteri di ripartizione primitivi, contenuti sia nei regolamenti avente origine assembleare sia **nei regolamenti contrattuali** (per quanto finora condivisi e accettati) **devono essere variati per tenere conto della avvenuta adozione dei nuovi sistemi.** *(La legge prevale anche sui regolamenti contrattuali)*

Si richiede esplicitamente che i nuovi criteri tengano conto del "consumo effettivamente registrato".

Il legislatore (fortunatamente) non ha indicato come calcolare il consumo effettivamente registrato. Per questi aspetti è opportuno fare ricorso alle migliori tecnologie disponibili (concetto di BAT, migliore tecnologia disponibile, e di "stato dell'arte"), con ciò richiamando quindi le norme di settore, **in questo caso la UNI 10200**

Ci vuole il progetto?

Legge 10/91 Art. 26 Comma 3

Gli edifici pubblici e privati, qualunque ne sia la destinazione d'uso, e **gli impianti non di processo ad essi associati devono essere progettati e messi in opera in modo tale da contenere al massimo**, in relazione al progresso della tecnica, **i consumi di energia termica ed elettrica.**

L 10/91, art. 26, comma 5

L'adozione dei sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore è una INNOVAZIONE (= "qualcosa di nuovo"). Nello specifico si introducono due funzioni (termoregolazione e contabilizzazione) che prima non erano presenti (nuove)

+

L 10/91, art. 26, comma 3

=

Gli impianti tutti devono essere progettati ...

I sistemi di termoregolazione e contabilizzazione devono essere progettati ai sensi della legge 10/91

Il progetto va depositato in Comune?

Legge 9/01/1991 n° 10 Art. 28

Il proprietario dell'edificio, o chi ne ha titolo, **deve depositare in comune**, in doppia copia insieme alla denuncia dell'inizio dei lavori relativi alle **opere di cui agli articoli 25 e 26**,

il progetto delle opere stesse corredate da una relazione tecnica, **sottoscritta dal progettista** o dai progettisti, **che ne attesti la rispondenza alle prescrizioni della presente legge.**

Progettazione dei sistemi di termoregolazione e contabilizzazione

_ Perché ?

- **L 10/91, articolo 26, commi 3 e 5, progettazione obbligatoria degli impianti**

_ Come ?

- **Norme di settore: UNI 10200 e norme collegate**

_ Da chi ?

- **L 10/91, articolo 28 _professionisti abilitati**

_ Cosa deve contenere il progetto?

- **Dimensionamento delle apparecchiature**
- **Criteri di ripartizione (UNI 10200)**

_ Regolamento Condominiale di natura interna

- Si modifica con la maggioranza prevista dall'art. 26, comma 5 L 10 /91

_ Regolamento contrattuale (esterno)

- Occorre superarlo invocando l' "imperatività" di una disposizione (vedi disposizioni regionali o nazionali emesse per recepire Direttive Europee), mediante applicazione dell'Art. 1418 codice civile *(il regolamento non può in nessuna caso essere contrario ad una legge)*

_ Il contratto è nullo quando è contrario a norme imperative, salvo che la legge disponga diversamente.

_ Producono nullità del contratto

- la mancanza di uno dei requisiti indicati dall'articolo 1325
- l'illiceità della causa
- l'illiceità dei motivi nel caso indicato dall'articolo 1345
- la mancanza nell'oggetto dei requisiti stabiliti dall'articolo 1346.

_ Il contratto è altresì nullo negli altri casi stabiliti dalla legge.

Vengono quindi modificate le parti del regolamento in contrasto con i nuovi criteri stabiliti dalla legge, sempre con la maggioranza richiesta dall'art. 26 comma 5 L10/91

_ E se in un condominio i condomini rifiutano di adeguare il regolamento ai nuovi criteri previsti dalla legge?

_ Qualunque condomino (anche inizialmente consenziente) può in qualunque momento

- **rifiutarsi di riconoscersi nei criteri primitivi NON modificati, difforni da quanto previsto dalla legge**
- **ricorrere al giudice per fare applicare la legge**