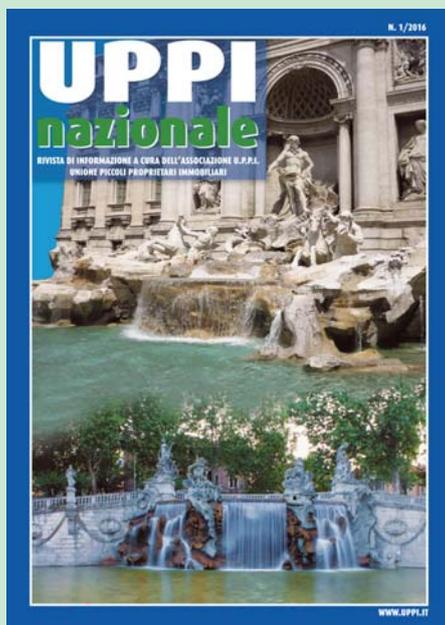


# UPPI nazionale

RIVISTA DI INFORMAZIONE A CURA DELL'ASSOCIAZIONE U.P.P.I.  
UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI





**N. 1/2016**

**RIVISTA DI INFORMAZIONE  
A CURA DELL'ASSOCIAZIONE U.P.P.I.  
UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI**

**Direttore**

arch. Marco Ravera

**Comitato redazionale**

avv. Francesco Liore  
arch. Paolo Allasio  
arch. Marco Ravera

**Direzione**

Corso Palestro, 8  
10122 Torino  
Tel. 011 5613580/5613991  
uppi.torino@tin.it

**Progetto grafico e stampa**

Arti Grafiche San Rocco  
Via Carlo Del Prete, 13  
10095 Grugliasco (TO)  
Tel. 011 783300  
info@artigrafichesanrocco.it



## Sommario

**Lettera del Presidente ai politici**

avv. Gabriele Bruyère .....p. 3

**Grandi edifici a destinazione mista  
e a prevalente destinazione diversa dall'abitazione**

Prof. Gilberto Baldazzi .....p. 8

**Nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo,  
il Giudice può disapplicare la delibera nulla**

avv. Ciro Parisi .....p. 9

**Morosità - Pignoramenti - Finanziamenti**

Pierluigi D'Angelo .....p. 10

**La proroga del contratto di locazione  
non è uguale per tutti**

avv. Manuela Marinelli .....p. 11

**Dalla Legge di stabilità 2016  
le nuove agevolazioni sulla casa**

Giuseppina Balducci .....p. 13

**Chi deve firmare il contratto**

Paolo Ciri .....p. 13

**FIRENZE - Convegno 8 aprile 2016**

**L'efficienza energetica degli edifici  
in previsione dell'obiettivo 20-20-20**

Avv. Marco Gaito .....p. 14

**Contabilizzazione degli impianti di termoregolazione  
in attuazione del Dlgs 102/2014**

Avv. Marco Gaito .....p. 16



Roma, 18 aprile 2016

- Alla Camera dei Deputati della  
REPUBBLICA ITALIANA
- c.a. Presidente della II Commissione Giustizia  
**On. Donatella Ferranti**
- e p.c. Al Ministro della Giustizia  
**Andrea Orlando**
- Al Sottosegretario alla Giustizia  
**Cosimo Maria Ferri**
- Al Capogruppo Area Popolare (NCD – UDC)  
**On. Maurizio Lupi**
- Al Capogruppo Democrazia Solidale – Centro  
Democratico  
**On. Lorenzo Dellai**
- Al Capogruppo Forza Italia - Il Popolo della Libertà  
Berlusconi Presidente  
**On. Renato Brunetta**
- Al Capogruppo Fratelli D'Italia – Alleanza Nazionale  
**On. Fabio Rampelli**
- Al Capogruppo Lega Nord e Autonomie  
Lega dei Popoli – Noi con Salvini  
**On. Massimiliano Fedriga**
- Al Capogruppo Movimento 5 Stelle  
**On. Federico D'Incà**
- Al Capogruppo Partito Democratico  
**On. Ettore Rosato**
- Al Capogruppo Scelta Civica per l'Italia  
**On. Giovanni Monchiero**
- Al Capogruppo Sinistra Italiana  
Sinistra Ecologia Libertà  
**On. Arturo Scotto**
- Al Capogruppo Misto  
**On. Pino Pisicchio**

**Roma**

**OGGETTO: Disegno di legge n. 3672/2016 - Giudice di Pace (d.d.l. Senato n.17381)**

Ill.mo Presidente,



L'UPPI, una delle maggiori organizzazioni riconosciute della proprietà immobiliare, che ho l'onore di presiedere, è rimasta assai stupita e decisamente perplessa nel leggere il testo di legge in epigrafe, in discussione in questi giorni, che attribuisce a giudici non togati, una materia particolarmente difficile e complessa quale è la materia condominiale, materia che, di fatto, racchiude praticamente in sé tutti i 2969 articoli del codice civile e molti articoli delle disposizioni di attuazione dello stesso codice. Pertanto non solo fino ad oggi le controversie in materia condominiale sono state per la maggior parte decise dalla magistratura ordinaria e, in molti Tribunali addirittura da magistrati di sezioni appositamente istituite per la materia condominiale e che hanno sempre offerto ampie garanzie di preparazione in questa disciplina che non ha eguali nel nostro ordinamento.

Sig. Presidente, la materia condominiale non è, mi permetta, una materia “bagatellare”, come pare essere ritenuta da molti, tanto da essere relegata ad una giustizia minore decisa da giudici non togati; la materia condominiale è una materia, come detto, particolarmente difficile nella quale la specificità delle norme che riguardano prettamente il condominio – norme che sono state addirittura oggetto di una apposita recente legge da parte del legislatore – si compenetra con le norme sui diritti reali, sui rapporti obbligatori derivanti da contratti e da fatti illeciti, da contratti di appalto anche di notevole importo, da contratti di somministrazione e da quant'altro attiene anche *de relato* alla casa (comunione, assicurazione, locazione, famiglia, successioni, ipoteca etc...) che è un bene garantito dalla Costituzione ed è il bene principale delle famiglie italiane ed al quale le famiglie italiane tengono maggiormente.

Inoltre la normativa condominiale è stata inserita nel libro terzo del codice civile inerente alla proprietà, diritto assoluto per eccellenza, tanto che gli studiosi hanno definito la comunione, disciplinata dal titolo VII del libro de quo, una anomalia, in quanto costituisce una situazione caratterizzata dal tratto della esclusività nei rapporti tra comunisti e terzi, mentre questa non è più individuabile nei rapporti interni, considerato che ciascun comunista gode di un diritto di proprietà sull'intero bene, limitato, però, da un analogo diritto degli altri comunisti. Proprio per questo motivo la giurisprudenza di legittimità ha sempre ritenuto che la normativa del condominio è speciale rispetto a quella della comunione, pur trovandosi nello stesso titolo VII del libro III, seppure nel capo II, in quanto rappresenta una commistione di proprietà esclusive e di comproprietà delle cose comuni. Inoltre il condominio è normato anche in altre discipline giuridiche, da quella fiscale a quella urbanistica, a quella del risparmio energetico, a quella della sicurezza di lavoratori e impianti tra le tante, nonché relative alla ragioneria, alla sociologia, alla psicologia, e così via.



Se poi si considera che Corte di Cassazione ha dovuto decidere a Sezioni Unite con moltissime pronunce varie questioni condominiali che sono state oggetto di pronunce differenti da parte degli stessi giudici di legittimità, è maggiormente evidente come dette questioni non siano state di agevole soluzione, considerato anche che numerose vertenze insorgono proprio per i motivi dedotti.

Pensare di trasferire la materia condominiale al Giudice di Pace o comunque a giudici non togati e non appositamente preparati fa indubbiamente sorgere problemi anche sul piano procedurale e proprio in relazione alla natura stessa del Giudice di Pace: come si potrebbe garantire i cittadini anche dal punto di vista costituzionale in ordine, ad esempio, alla sospensione delle deliberazioni assunte dall'assemblea condominiale, assimilata ad un procedimento cautelare e conseguentemente alla applicazione dell'art. 669 ter c.p.c., a seguito di impugnazione ex art. 1137 cod. civ.?

O si ritiene, pertanto, che l'art. 1137 cod. civ. non avrà più alcuna applicazione, il che è impossibile e sicuramente non costituzionale, o le cause che si vorrebbero togliere alla competenza del Tribunale tornerebbero inevitabilmente al Tribunale stesso in conseguenza del disposto di cui al predetto art. 669 ter c.p.c., e al Collegio in sede di eventuale reclamo. Né si può pensare, poi, che una causa in materia condominiale possa essere decisa addirittura in via di equità.

Non è sufficiente pertanto ritenere a priori e senza cognizione di causa, come si legge all'art. 2, comma V, del disegno di legge che “in considerazione degli interessi coinvolti e della semplicità delle questioni”, le cause devono essere decise da un giudice non togato, perché gli interessi di cui si discute in condominio non sono certo semplici, e meno che meno le questioni che vengono trattate (se così fosse il legislatore non avrebbe deciso di intervenire con una apposita legge – l'unica di iniziativa parlamentare in quella legislatura – e non vi sarebbe stata necessità di intervento delle Sezioni Unite in una stragrande maggioranza di casi o di particolari insegnamenti da parte del giudice di legittimità) che non possono inerire alle vertenze in tema di condominio. La copiosa letteratura concernente il condominio, dal Salis al Branca, al Visco per giungere ai più recenti Terzago e Corona, Triola, Celeste, Scarpa dimostrano questa tesi. Sono esemplificative a questo scopo le questioni dalla dottrina, per ora, discusse inerenti alla durata del mandato dell'amministratore, alla impugnazione delle delibere del super condominio e così via.

Se lo scopo è quello di deflazionare i Tribunali, considerato che la mediazione obbligatoria non sempre sortisce l'esito sperato, per quanto sopra detto *ictu oculi* questo non avverrà perché i Tribunali, in prime cure verranno comunque interessati per la sospensione delle delibere, e per gli eventuali reclami, così come per i provvedimenti speciali non di competenza dei giudici di



pace, ed in ogni caso, stanti le decisioni in materia nella quale i giudici di pace ed i magistrati non togati hanno poca dimestichezza, i Tribunali verrebbero subissati dall'instaurazione di un numero indescrivibile di appelli che non snellirebbero assolutamente il lavoro dei magistrati ordinari a certamente lo aggraverebbero; così come il lavoro della Suprema Corte. Il rischio di una simile situazione, con un gravissimo appesantimento del contenzioso data la densità della materia, è costituito proprio dal possibile aumento esponenziale delle impugnazioni in appello delle sentenze emesse in primo grado dal giudice di pace.

Ciò poi che appare singolare e strano è che le organizzazioni della proprietà e degli amministratori di condominio non sono state assolutamente coinvolte, pur essendo le principali destinatarie del disegno di riforma, così come quelle degli inquilini (si ricorda che gli inquilini, in quanto aventi diritto, devono essere convocati alle assemblee condominiali dagli amministratori a sensi dell'art. 1136 penultimo comma cod. civ.), laddove sulla riforma del condominio sfociata nella legge n. 220/2012 dette associazioni, tra le quali appunto l'UPPI e l'Anaci, sono state consultate più volte sia in Commissione Giustizia, sia alla Camera che al Senato data la delicatezza della materia condominiale che interessa diritti fondamentali dei cittadini e che riguardano questioni economiche sempre più di rilevante entità. Si pensi che un rendiconto annuale di un condominio anche minimo, oggi non è inferiore ad € 15.000,00= e che un rendiconto annuale di un condominio medio ammonta a decine di migliaia di euro, senza tenere conto dei lavori straordinari (facciate, tetti, scale, ascensori ...).

Non vi è motivo alcuno per fare decidere la materia condominiale a giudici non togati, salvo che non si voglia istituire sezioni altamente specializzate, il che comporterebbe, però, un notevole dispendio economico, per la preparazione tecnico-giuridica di questi giudici non togati, posto che i diritti inerenti alla casa sono diritti particolari e non di poco conto o di modesto valore.

I cittadini proprietari di casa - che sono per quanto riferisce l'Istat circa il 75% degli Italiani - hanno diritto di essere tutelati nei loro diritti sulla casa, ivi compresi il condominio e la vita in condominio, e lo Stato deve garantire questa tutela attraverso una giustizia adeguata e preparata e non certo attraverso una giustizia non togata.

E' sicuramente il caso di aumentare la competenza per valore dei Giudici di Pace, ma a questo aumento deve corrispondere la garanzia che le vertenze siano decise da giudici preparati e non solo da semplici laureati in giurisprudenza provenienti da diverse realtà lavorative spesso con una preparazione disorganica e incompleta anche a causa dei diversi percorsi professionali affrontati prima di assurgere all'incarico di Giudice di Pace. La giustizia è un diritto di tutti i cittadini e non un privilegio per pochi facoltosi, ed in questo senso la preparazione e il ruolo



PRESIDENZA NAZIONALE

stesso del magistrato, a tutti gli effetti un alto funzionario dello Stato, offrono garanzie molto più solide.

L'UPPI è fortemente preoccupata per il trasferimento di competenze sul condominio dai tribunali al giudice di pace.

L'UPPI è profondamente contraria a che la materia condominiale diventi appannaggio dei magistrati onorari e non togati.

L'UPPI si appella pertanto al senso di responsabilità della Commissione Giustizia e dei deputati perché ascoltino le ragioni dei proprietari garantendo che in una materia, come quella condominiale, che riguarda la stragrande maggioranza degli italiani, sia assicurata una tutela giurisdizionale adeguata come è doveroso che sia, senza dovere necessariamente ed affrettatamente addivenire ad una riforma foriera senza dubbio di gravi disagi per tutti i cittadini italiani proprietari di casa.

Con ossequio.

Il Presidente Nazionale  
Avv. Gabriele Bruyère



## Grandi edifici a destinazione mista e a prevalente destinazione diversa dall'abitazione

Spettano le deduzioni IRPEF?  
E a quali proprietari? Una caotica normativa.

**S**pecie nel nord Italia si ravvisano grandi fabbricati con abitazioni, ma anche con negozi e magazzini e "box" auto ecc. che prevalgono sull'insieme.

Le facilitazioni per ristrutturazione edilizia e le procedure previste nella normativa sarebbero precluse negli edifici di tale natura e quindi anche alle abitazioni che insistono su tali edifici (circolare 57/1998).

Malgrado la normativa sia così esplicita, tuttavia la medesima più oltre cita: *"È comunque ammessa la detrazione per le spese realizzate sulle parti comuni da parte dei possessori detentori di unità immobiliari destinate ad abitazione comprese nel medesimo edificio" (?!).*

Ancora una volta il "fisco" è poco chiaro... quindi pare sia consentito di conseguire tale vantaggio comunque alle unità immobiliari abitative (purché i soggetti siano contribuenti "IRPEF"...) anche nel suddetto contesto negativo (edifici prevalentemente ad uso diverso dall'abitazione...), cosa del tutto contraddittoria.

Peraltro si imporrebbe un pagamento alla ditta appaltatrice dei lavori senza praticare ritenuta d'acconto, con un bonifico ad hoc che determina la deduzione automatica operata dalla banca nella misura dell'8% ma la fatturazione IVA sarà al 22% essendo tale edificio prevalentemente ad uso "diverso"... anche il regime IVA infatti in tale caso è negativo... Anche se la correlazione (22% e 10%) è connessa alla normativa IVA e non alla normativa sulla ristrutturazione edilizia, tuttavia il parallelo c'è perché per opere in edifici ad uso abitativo o prevalentemente tale l'IVA è al 10% e la deduzione spetta...

... Ma perché gli "aventi diritto" devono concorrere alle spese comuni con IVA più che raddoppiata pur avendo diritto alla deduzione

e per opere edili che in tali casi avrebbe l'IVA appunto al 10%? Una incomprensibile diversità di trattamento per cittadini con medesimi presupposti fiscali!

Peraltro se la procedura è esplicitamente negata per edifici ad uso prevalentemente non abitativo, i pagamenti delle fatture saranno con deduzione di R. Acconto del 4% che viceversa non va fatta se si paga con bonifico bancario ad hoc per le ristrutturazioni perché la deduzione la fa direttamente la banca... (peraltro con aliquota all'8%!)

Si potrebbe diversificare l'appalto e calcolare la quota delle unità abitative con regime IRPEF e poi richiedere all'amministratore (che nel frattempo avrà dato di certo le dimissioni...) di tale paradossale condominio a che i pagamenti al fornitore vengano corrispondentemente eseguiti in due modi diversi quindi in corrispondente parte al netto della R. Acconto del 4% e in parte pagando con importo senza deduzione con il bonifico del modello per le ristrutturazioni facendo poi la dichiarazione da produrre agli interessati limitatamente a tale pro-quota... (ma la incomprensibile vicenda del maggior costo IVA rimane!).

E i box-auto di tale ipotetico edificio?... Se pertinenti sono assimilati alle abitazioni e le spese per opere a tali specifiche unità immobiliari ad uso diverso ma coerenti con l'abitazione in unico contesto e certificazione, saranno meritevoli della procedura "abitativa" di cui infra.

Notasi che per i box pertinenti ad unità immobiliari non sul medesimo edificio, ma in base alla legge (purché in essere nei "pressi") resi pertinenti... non parrebbe possibile conteggiare ai fini della deduzione IRPEF le spese di ristrutturazione posto che infatti gli interventi di ristrutturazione solo per i box-auto in quanto tali e non pertinenti non sarebbero destinatari di deduzione.



Prof.  
Gilberto Baldazzi  
Coord. Gen. Naz. e  
Presidente U.P.P.I.  
Firenze

# Nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo, il Giudice può disapplicare la delibera nulla

**S**ino ad oggi costantemente la giurisprudenza del Supremo Collegio ha sempre statuito che il Giudice dell'opposizione a decreto ingiuntivo non deve provvedere ad alcuna deliberazione sulla eventuale nullità della delibera assembleare, su cui è stata fondata la richiesta e l'emissione del decreto ingiuntivo. Tanto poiché il Giudice dell'opposizione non deve far altro che verificare la perdurante esistenza ed efficacia delle delibere assembleari, senza poter sindacare in via incidentale sulla loro validità, circostanza che viene riservata al Giudice davanti al quale dette delibere sono state impugnate. Vi potrebbe essere, però, una questione pregiudiziale, che il Giudice dell'opposizione potrebbe affrontare, risolvendo il giudizio, con conseguente revoca del decreto ingiuntivo opposto, ove verificati e dichiarati la nullità della delibera assembleare. Questo era lo stato dell'arte fino al 2015. Una recentissima sentenza della Corte di Cassazione del 2016 e, precisamente del 22/01/2016 n. 305, ha chiarito, in maniera netta ed inequivocabile, la questione, visto che in precedenza vi era stato qualche arresto che aveva in maniera non molto diretta statuito la nullità della delibera. Ciò anche e soprattutto nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo. Invero, fermo restando quanto statuito dall'art. 1421 C.C., in ordine alla legittimazione dell'azione di nullità, in virtù del quale la nullità può essere fatta valere da chiunque vi ha interesse e può essere rilevata d'ufficio dal giudice, principio ormai consolidato e costante, ci piace procedere all'esame della recentissima statuizione del S.C. del 22/01/2016 n. 305.

Preliminarmente e prima di procedere all'esame dei contenuti della citata sentenza, esaminiamo i principi indicati dagli ermellini, in ordine alla qualificazione della nullità delle delibere assembleari.

Invero, la S.C. ha tipizzato la nullità ed annullabilità della delibera condominiale nella ormai storica sentenza che rappresenta uno spartiacque, Cass. Civ. Sez. Un. 07/03/2005 n. 4806, in cui si prevede e statuisce che ... *debbono*

*qualificarsi nulle le delibere dell'assemblea condominiale prive degli elementi essenziali, quelle con oggetto impossibile o illecito (contrario all'ordine pubblico, alla morale o al buon costume) o che non rientra nella competenza dell'assemblea, quelle che incidono sui diritti individuali sulle cose o servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condomini nonché le delibere comunque invalide in relazione all'oggetto ...".*

Orbene, appare evidente che, nei casi di nullità così come tipizzati dal S.C., le delibere saranno da considerarsi nulle. Invero, secondo il citato arresto non appare correttamente applicato il principio della rilevabilità, nella causa di opposizione, dell'invalidità della delibera. Invero, sempre la medesima statuizione n. 305/2016 del S.C. così chiarisce "... appare assolutamente necessario ritenere che il limite in merito al rilievo dell'invalidità in sede di opposizione a decreto ingiuntivo, operi solo per quelle delibere annullabili. In tal senso, Cass. Sez. II n. 9641 del 27/04/2006". Secondo la citata sentenza ben può il giudice rilevare d'ufficio la nullità quando si controverta in ordine all'applicazione di atti (delibera d'assemblea di condominio) posta a fondamento della richiesta di decreto ingiuntivo, la cui validità rappresenta elemento costitutivo della domanda (da ultimo in termini sostanzialmente conformi, ed in motivazione Cass. n. 23688/2014; Cass. n. 1439/2014). Gli ermellini osservano ancora nella sentenza in esame (n. 305/2016) che il Giudice d'Appello non ha fatto corretta applicazione dei principi di diritto espressi dalla S.C., in ordine alla delibera posta a fondamento del decreto ingiuntivo, né in ordine alla opposizione a decreto ingiuntivo, che trovano certamente conferma nelle più recenti statuizioni del S.C. in tema di rilievo officioso della nullità. Quindi, proprio per il rilievo d'ufficio della nullità, oggi, in tema di opposizione a decreto ingiuntivo, il Giudice della medesima dovrà certamente deliberare sulla nullità della delibera assembleare su cui è stata fondata la richiesta di decreto ingiuntivo.



Avv.  
Ciro Parisi

# Morosità Pignoramenti Finanziamenti

**U**na dozzina d'anni fa il sottoscritto, da buon conoscitore del mondo condominiale, occupandosi esclusivamente dello stesso dal 1967, aveva tentato di portare all'attenzione dei colleghi, ma in particolare dei proprietari di immobili, il progredire, in modo sensibile e rapido, della morosità nei conti condominiali.

Risultato: che dai presidenti di due ben note associazioni di proprietari di case veniva accusato di "terrorismo condominiale".

Purtroppo oggi che la morosità ha raggiunto il tetto medio, ripeto medio perché ci sono casi ben più pesanti, del 22%, tutti ne parlano (anche i nuovi presidenti delle due associazioni di proprietari di case), ma nessuno sa trovare una soluzione a questo grave problema che sta paralizzando la gestione condominiale e quindi l'intera società della quale il condominio ne è una cellula significativa.

Sino al 2008 la morosità consentiva al creditore, con il principio della solidarietà, di aggredire (pignorare) un condòmino a caso; con la sentenza 9148/2008 della Cassazione e con la riforma del codice del condominio (legge 220/12) possono essere escussi dai creditori i soli condòmini morosi, verso i quali l'amministratore abbia già ottenuto decreto ingiuntivo; infatti l'amministratore è facoltizzato a comunicare al creditore gli estremi del decreto ingiuntivo (commi 1 e 2 dell'art. 63 delle Disposizioni di attuazione).

Nel 2014 il Tribunale civile di Milano, e successivamente altri Tribunali, in contrasto con il principio di cui sopra, ha stabilito che le somme depositate sul conto corrente condominiale sono un bene comune e quindi immediatamente pignorabili da un creditore.

Cosa succede allora: un creditore preesistente può pignorare somme versate sul conto corrente da condòmini corretti e puntuali per lavori di manutenzione straordinaria e l'amministratore si trova nell'impossibilità di pagare alla ditta, alla quale sono stati regolarmente appaltati i lavori, le rate approvate, nonostante siano state versate dai condòmini; ovviamente si scatena la reazione dell'appaltatore il quale sospende i lavori, cita il condominio, minaccia la risoluzione del contratto e chiede i danni.

Stessa reazione a catena può succedere, e spesso succede, per il mancato pagamento,

per carenza di cassa, dei fornitori che erogano acqua, elettricità, gas e che sospendono la fornitura, con gravi conseguenze anche verso i condòmini e gli inquilini che hanno regolarmente pagato, trattandosi di presa unica di erogazione per l'intero condominio.

Si può uscire da questa situazione involuta? Secondo taluni esperti del settore, per avere un po' di liquidità sul conto corrente condominiale, si potrebbe ricorrere al credito di banche, poste, finanziarie.

Qui però sorgono dubbi sulle maggioranze necessarie per deliberare il ricorso al credito.

Secondo una parte della giurisprudenza, per ottenere un prestito, l'assemblea può deliberare a maggioranza.

Ma, non avendo il condominio personalità giuridica, la banca che ha erogato il prestito, in caso di ritardato o parziale rimborso delle rate a debito, oltre che emettere un decreto ingiuntivo verso l'amministratore può escutere separatamente tutti i condòmini?

Ed in che rapporto: solo fra i condòmini che hanno deliberato il prestito o fra tutti in base alla tabella millesimale di proprietà?

Come si può comprendere, non esiste una soluzione finanziariamente e giuridicamente percorribile.

Da praticone, ma anche da buon conoscitore del mondo condominiale, butto lì una proposta semplice semplice: emanare una legge che imponga ai condòmini un accantonamento del 25% della gestione ordinaria e del 25% dell'importo dei lavori straordinari, che non potrà essere pignorato genericamente dai creditori del condominio, ma dovrà essere utilizzato dall'amministratore, oltre che con la sua firma anche con la firma di un condòmino appositamente autorizzato dall'assemblea, per pagare le scadenze correnti (ordinarie e straordinarie) degli importi non versati dai morosi, evitando così il blocco delle forniture e dei lavori.

La percentuale del 25% è riferita al tasso medio di morosità, che l'accantonamento andrebbe a coprire e l'amministratore potrebbe emettere decreto ingiuntivo, immediatamente esecutivo, verso i condòmini che non la verseranno, senza il coinvolgimento di più parti (creditori, banche, tecnici) con conseguente aumento dei costi.

La proposta è troppo semplice, troppo banale? Attendo controproposte operative da portare all'attenzione del Governo.



*Pierluigi D'Angelo*  
Vice Presidente  
Nazionale ANACI

## La proroga del contratto di locazione non è uguale per tutti

**L**'Agenzia delle Entrate di Trieste mi ha recentemente riferito di non accettare le proroghe di ulteriori 3 anni, dopo il primo quinquennio, con riferimento ai contratti di locazione della durata di anni 3+2 (Legge 431/1998 art. 2, co. 3), ritenendo che dopo la prima proroga biennale, le successive proroghe non possono che essere biennali.

Dal mio personale punto di vista, tale interpretazione non è corretta, sostenendo – per le ragioni che seguono – che le proroghe successive a quella biennale devono necessariamente essere triennali.

La mia convinzione è basata sugli studi di insigni giuristi i quali, successivamente all'entrata in vigore della citata legge, hanno affrontato la problematica relativa alla durata della proroga del contratto di locazione stipulato ai sensi dell'art. 2, co. 3 della Legge 431/1998, dopo lo spirare dei primi cinque anni.

Il comma 5 della medesima disposizione, stabilisce che: *"I contratti di locazione stipulati ai sensi del comma 3 non possono avere durata inferiore ai tre anni, ad eccezione di quelli di cui all'art. 5. Alla prima scadenza del contratto, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, il contratto è prorogato di diritto per due anni fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'art. 3, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al medesimo art. 3. Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione il contratto è rinnovato tacitamente alle medesime condizioni"*.

Pertanto, la norma prevede:

una prima scadenza dopo il primo triennio, allorchè il locatore può intimare disdetta motivata;

una seconda scadenza dopo il biennio, ovvero la c.d. "proroga di diritto", in occasione della quale entrambe le parti possono inviare disdetta pura e semplice;

l'eventuale mancanza di disdetta alla fine dell'intero periodo quinquennale, nel quale caso *"il contratto è rinnovato tacitamente alle medesime condizioni"*.

La domanda è dunque la seguente: qual'è la

durata ordinaria del contratto? Triennale o quinquennale?

Naturalmente in dottrina vi sono state delle difformità di opinioni.

Tuttavia, la tesi maggioritaria parte dal presupposto che il contratto di locazione a canone concordato ha durata triennale. In occasione della prima scadenza, le parti possono concordare sul rinnovo del contratto; infatti il V co. dell'art. 2 Legge 431/1998 espressamente pone la formula *"ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo"*. Le parti possono quindi concordare per la prosecuzione della locazione o anche per la stipula di un nuovo contratto, magari anche di tipologia diversa (ad es. anni 4+4).

Solo se alla prima scadenza triennale nessuna delle parti intima disdetta o se le stesse non concordano sul rinnovo, il contratto è *"prorogato di diritto per due anni"*.

Alla scadenza del biennio di proroga, le parti possono intimare disdetta pura e semplice.

In mancanza di disdetta, *"il contratto è rinnovato tacitamente alle medesime condizioni"*; per cui, secondo la dottrina dominante, cui mi sento di aderire, il rinnovo può essere esclusivamente per un triennio, ovvero per quello che è l'arco temporale di normale durata del contratto. Alla scadenza di questo triennio e in mancanza di disdetta da una delle parti, il contratto si rinnova per un ulteriore triennio e così avanti di triennio in triennio.

In sostanza, la mancanza della disdetta determina la prosecuzione, cioè la proroga, del contratto originario. Si giunge così alla conclusione che la durata del contratto 3+2 è triennale e non quinquennale.

La proroga biennale deve considerarsi di carattere eccezionale e vale soltanto per la prima durata contrattuale, ovvero dopo il primo triennio.

Tuttavia, sembra che tale interpretazione non sia stata recepita da tutti gli uffici dell'Agenzia delle Entrate; l'autonomia svolta in sede locale risulta infatti dal sottostante elenco, frutto di un'indagine svolta in diverse città italiane. Tale diversità di interpretazione crea incertezza e difficoltà nei cittadini - locatori, i quali hanno, al contrario, hanno necessità di chiarezza.

Segue l'elenco delle città presso le cui AE le sedi UPPI hanno svolto indagini e le conseguenti applicazioni del criterio di proroga contrattuale, dopo il primo quinquennio.



Avv.  
**Manuela Marinelli**  
Presidente Prov.le  
U.P.P.I. Trieste

- › ASCOLI PICENO – Pur non entrando nel merito della durata del rinnovo, applicano la proroga triennale dopo il biennio
  - › AVEZZANO – Proroga di 3+2+3+2 e così via
  - › BOLOGNA – Proroga triennale dopo il biennio.
  - › CAGLIARI – Proroga biennale, considerando eccezionale la durata iniziale di 3 anni
  - › CREMONA – Proroga triennale dopo il biennio.
  - › FIRENZE – Proroga triennale dopo il biennio.
  - › GENOVA – Proroga triennale dopo il biennio
  - › GORIZIA – Proroga di 3+2+3+2 e così via.
  - › GROSSETO – Proroga triennale dopo il biennio.
  - › ORISTANO - (vedi Cagliari)
  - › MANTOVA – Proroga triennale dopo il biennio.
  - › MASSA CARRARA – Proroga triennale dopo il biennio.
  - › MESSINA – Proroga triennale dopo il biennio, avendo inserito apposita clausola nel contratto di locazione.
  - › PISTOIA – Proroga biennale: 3+2+2+2 e così via.
  - › RAVENNA – Proroga triennale dopo il biennio.
  - › REGGIO CALABRIA – Proroga di 3+2+3+2 e così via; tuttavia l'AE non ha mai contestato chi ha applicato solamente la proroga biennale (3+2+2+2) o quella triennale (3+2+3+3), purchè nei vari modelli (Mod. 69 prima e RLI adesso) sia stata indicata la durata di proroga stessa, biennale o triennale che sia.
  - › SAVONA – Proroga biennale dopo il quinquennio; tuttavia la proroga triennale indicata nelle registrazioni telematiche non è contestata.
  - › SPEZIA – Proroga triennale dopo il biennio.
  - › SPOLETO – Proroga triennale dopo il biennio.
  - › TORINO – Proroga di 3+2+3+2 e così via.
  - › TRIESTE – Proroga biennale dopo il primo quinquennio.
  - › VENEZIA<sup>1</sup> e 2 – Proroga di 3+2+3+2 e così via.
  - › VICENZA – Proroga biennale dopo il primo quinquennio.
- Sebbene prevalga l'applicazione della proroga triennale, allo spirare del primo quinquennio, salta evidente la disomogeneità del trattamento all'interno dei diversi uffici dell'Agenzia delle Entrate, per cui urge attivarsi affinché l'Agenzia giunga prontamente a una unitaria applicazione e interpretazione della legge.
- È però anche doveroso riflettere sul comportamento tenuto da questi Uffici, i quali hanno il compito di registrare i contratti e incassare le imposte di registro e non quello di interpretare le norme; compito, detto ultimo, che spetta semmai alla magistratura. Tanto più se le interpretazioni sono svariate e, anziché aiutare il cittadino/contribuente a districarsi nella complessità delle leggi, creano in lui soltanto confusione e paura di sbagliare.

# Dalla Legge di stabilità 2016 le nuove agevolazioni sulla casa

**D**omenica 28 febbraio 2016 si è svolta a Foligno l'Assemblea Ordinaria della locale delegazione Uppi.

L'occasione è stata propizia, espletate tutte le operazioni formali e istituzionali, per presentare ai numerosi soci intervenuti le possibilità che le attuali norme prevedono in materia di agevolazioni sulla casa e, soprattutto, le novità introdotte dalla Legge di Stabilità 2016 (L. n. 208/2015).

I soci hanno così potuto apprendere, dalla responsabile della delegazione Giuseppina Balducci, quello che sull'argomento in sintesi si riporta, sia per quanto riguarda gli interventi previsti in passato ma che sono tuttora in corso, sia per quanto riguarda le novità più rilevanti per proprietari ed inquilini che ha introdotto la Legge di Stabilità per il 2016:

Cedolare secca ridotta al 10% con contratti agevolati. Il proprietario paga solo il 10% di Irpef e nessuna imposta di registro

La detrazione a favore degli inquilini con contratti a canone concordato è pari a  $\approx 247,90$  o  $\approx 495,80$  l'anno, a seconda del reddito

Inoltre gli inquilini non pagano più alcuna imposta di bollo o di registro

IMU – Mentre continua l'esenzione IMU per gli immobili non di lusso adibiti ad abitazione principale, è prevista una riduzione del 25% delle aliquote IMU e TASI per chi stipula o ha già stipulato un contratto di locazione a canone concordato. Si precisa che se il Comune ha in essere due aliquote, una per i contratti ordinari ed una ridotta per i contratti a canone concordato, tale riduzione del 25% si calcola su quest'ultima. - La Legge di Stabilità 2016 prevede la riduzione al 50% della base imponibile IMU delle abitazioni concesse in comodato ai parenti in linea retta di primo grado.

TASI – Abolizione della TASI per gli immobili non di lusso adibiti ad abitazione principale, sia per il proprietario che per l'inquilino per la sua quota di competenza. Anche per la Tasi è prevista la riduzione al 50% della base imponibile IMU (poiché la TASI si calcola sulla stessa base imponibile dell'IMU) delle abitazioni concesse in comodato ai parenti in linea retta di primo grado.

IVA – Un'importante novità contenuta nella Legge di Stabilità 2016 riguarda l'introduzione della detrazione Irpef dell'Iva pagata per acquistare abitazioni di nuova costruzione. Tutto questo vale per gli atti stipulati a partire da 1° gennaio 2016.

Importante da dire è che si possono recuperare le tasse per i canoni di locazione non percepiti in fase di sfratto. L'art. 26 del T.U.I.R. dispone che per le imposte versate sui canoni venuti a scadenza e non percepiti, come da accertamento di convalida di sfratto per morosità, è riconosciuto un credito di imposta di pari ammontare. Per determinare il credito di imposta è necessario calcolare le imposte pagate in più relativamente ai canoni non percepiti.

Con la legge di Stabilità sono state prorogate fino al 31 dicembre 2016 sia la detrazione fiscale del 65% per gli interventi di efficientamento energetico e di adeguamento antisismico degli edifici, sia la detrazione del 50% per le ristrutturazioni edilizie. E' prorogato fino al 31 dicembre 2016 anche il Bonus Mobili, cioè la detrazione del 50% su una spesa massima di 10.000 euro per l'acquisto di mobili

Non va dimenticato però che nel corso degli anni, per quanto riguarda i contratti a canone concordato, è possibile che venga stabilita una variazione in più o in meno dell'imposizione fiscale rispetto a quella in atto al momento della stipula.

*Giuseppina Balducci*  
*U.P.P.I. Foligno*

13

## Chi deve firmare il contratto

**S**e uno dei comproprietari cede in locazione o affitta un immobile e non indica nel contratto di locazione il nome degli altri comproprietari, il fisco può imputare interamente il reddito all'unico firmatario. Che però probabilmente avrà dichiarato di aver percepito solo la sua quota e sarà, pertanto, evasore, con una sanzione che va dal 240 al 480 per cento (d.lgs. 471/97). Questo principio è stato affermato dalla Commissione Tributaria Provinciale di Caltanissetta nella sentenza 1039/03/14, depositata in data 16 dicembre 2014. La Corte di Cassazione (sentenza 15433/11) ebbe a stabilire che chi ha disponibilità di fatto di un bene può concederlo in locazione o affitto. Quindi la Commissione ha ritenuto validamente locato il bene, ma con il reddito interamente a carico dell'unico intestatario sottoscrittore il quale, firmando, ha dimostrato di avere la disponibilità dell'immobile.

La Uppi ha dichiarato pubblicamente la sua contrarietà a questa impostazione. Infatti l'articolo 1103 del Codice Civile stabilisce: "Ciascun partecipante può disporre del suo diritto e cedere ad altri il godimento della cosa nei limiti della sua quota".

Ed il Testo Unico delle imposte sui redditi (D.P.R. 917 del 22/12/1986) il cui articolo 26, al comma 1, recita:

"I redditi fondiari concorrono, indipendentemente dalla percezione, a formare il reddito complessivo dei soggetti che possiedono gli immobili a titolo di proprietà, enfiteusi, usufrutto o altro diritto reale, salvo quanto stabilito dall'articolo 30 (che riguarda le denunce di variazione per i terreni), per il periodo di imposta in cui si è verificato il possesso". Poi al comma 2 prosegue: "Nei casi di contitolarità della proprietà o altro diritto reale sull'immobile, o di coesistenza di più diritti reali su di esso, il reddito fondiario concorre a formare il reddito complessivo di ciascun soggetto per la parte corrispondente al suo diritto."

La analisi giuridica, sul piano civilistico e su quello fiscale, può essere quindi complessa e controversa. Vogliamo soltanto richiamare la vostra attenzione sulla necessità di indicare nei contratti tutti i comproprietari, e di esplicitare le rispettive quote di possesso, cosa che spesso si omette.

Inoltre occorre inserire il comproprietario al 50%, ancorché non indicato in catasto, nei casi (frequenti) di comunione dei beni.

Si noti, infine, che, qualora vi sia un usufruttuario, sempre per le leggi sopra citate, è questi a poter dare in locazione o affitto l'immobile, e non il nudo proprietario.



*Paolo Ciri*  
*Delegato U.P.P.I.*  
*Spoleto*

# L'efficienza energetica degli edifici in previsione dell'obiettivo 20-20-20

Convegno Firenze, 8 aprile 2016

**E**ntro la data del 31 dicembre 2016 i condomini e le singole unità immobiliari saranno obbligati ad installare dispositivi specifici per la termoregolazione e la contabilizzazione del calore. A prevederlo è il testo del DLgs 102/2014 di recepimento della direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica. Oltre questa data scatteranno sanzioni per ritardi o inadempienze. Nel merito, il testo del decreto prevede, a carico dei condomini la cui fornitura energetica provenga da un impianto centralizzato, l'obbligo dell'installazione di dispositivi che, collegati ad apposite centraline di rilevamento, registrano e contabilizzano i consumi dei singoli che potranno regolare la temperatura nel loro appartamento.

L'obbligo della contabilizzazione del calore vale anche per le singole unità immobiliari, che dovranno essere dotate di apparecchi per monitorare il consumo energetico per il riscaldamento invernale, il raffreddamento estivo e la produzione di acqua calda sanitaria.

Ma quali sono i vantaggi di tali impianti per i condomini e per gli utenti finali?

In passato molti condomini hanno scelto di sostituire l'impianto di riscaldamento centralizzato con impianti autonomi, che recano il vantaggio di poter regolare autonomamente la temperatura e di pagare solo per l'effettivo consumo.

In realtà, a ben vedere, gli impianti centralizzati offrono vantaggi analoghi e sicuramente superiori.

Infatti:

- il costo di installazione di un unico impianto è inferiore a quello di tanti impianti individuali;
- la caldaia centralizzata ha vita più lunga rispetto alle caldaie individuali;
- il rendimento termico della caldaia unica è maggiore;
- le spese di manutenzione e controllo di un unico impianto si ripartiscono fra tutti i Condomini e, quindi, sono minori;
- il consumo energetico è maggiore negli impianti individuali.

L'alternativa che permette di sommare i vantaggi dei due tipi di impianti è un impianto centralizzato con la contabilizzazione individuale del calore e la termoregolazione autonoma delle temperature. Tale sistema consente di ripartire le spese di riscaldamento in funzione degli effettivi consumi di ciascun Condomino, pur in presenza di una caldaia unica.

In questo modo si gestisce autonomamente il riscaldamento della propria unità immobiliare, con la possibilità per ciascun Condomino di spegnere, ridurre o aumentare la temperatura attraverso particolari dispositivi. Inoltre, grazie a contatori individuali, ciascuno paga solo il calore che ha effettivamente consumato e riscalda solo quando ne ha bisogno.

È possibile, quindi, avere i vantaggi di un impianto centralizzato e contemporaneamente avere la libertà di scegliere orari e temperature personalizzati. In ogni caso, è intervenuto l'art. 9 comma 5 del DLgs 4 luglio 2014 n. 102 di attuazione della direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica a stabilire

che, per favorire il contenimento dei consumi energetici attraverso la contabilizzazione dei consumi individuali e la suddivisione delle spese in base ai consumi effettivi di ciascun centro di consumo individuale si debba eseguire quanto segue:

1) qualora il riscaldamento, il raffreddamento o la fornitura di acqua calda per un edificio siano effettuati da una rete di teleriscaldamento o da un sistema di fornitura centralizzato che alimenta una pluralità di edifici, è obbligatoria entro il 31 dicembre 2016 l'installazione di un contatore di fornitura di calore in corrispondenza dello scambiatore di calore collegato alla rete o al punto di fornitura;

2) è altresì obbligatoria l'installazione di contatori individuali per misurare l'effettivo consumo di calore o di raffreddamento o di acqua calda per ciascuna unità immobiliare, nella misura in cui sia tecnicamente possibile, efficiente in termini di costi e proporzionato rispetto ai risparmi energetici potenziali. Eventuali casi di impossibilità tecnica alla installazione dei suddetti sistemi di contabilizzazione devono essere riportati in apposita relazione tecnica del progettista o del tecnico abilitato;

3) nei casi in cui l'uso di contatori individuali non sia tecnicamente possibile o non sia efficiente in termini di costi, per la misura del riscaldamento si ricorre all'installazione di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore individuali per misurare il consumo di calore in corrispondenza di ciascun radiatore posto all'interno delle unità immobiliari dei condomini con esclusione di quelli situati negli spazi comuni degli edifici, salvo che l'installazione di tali sistemi risulti essere non efficiente in termini di costi. La contabilizzazione, dunque, serve a calcolare il consumo di ogni unità immobiliare per il riparto degli oneri di riscaldamento in base al consumo effettivamente registrato, come recita la legge 10/1991. La termoregolazione, invece, permette di regolare autonomamente la temperatura. Nel complesso il sistema consente di ripartire la spesa di riscaldamento, raffrescamento e acqua calda sanitaria fra tutti i Condomini in maniera equa. La direttiva più importante, valida in tutti i Paesi dell'Unione Europea, è la 2012/27/UE in cui sono riportate le varie misure da adottare per promuovere l'efficienza energetica al fine di poter garantire il conseguimento dell'obiettivo 20-20-20: ridurre cioè del 20% le emissioni di gas serra e il fabbisogno di energia primaria nonché di soddisfare il 20% dei consumi energetici con fonti rinnovabili entro il 2020. La Direttiva 2012/27/UE del 25 ottobre 2012, stabilisce quindi un quadro comune di misure per la promozione dell'efficienza energetica. Riguardo alla contabilizzazione in edifici esistenti, la Direttiva statuisce all'art 9: "Nei condomini e negli edifici polifunzionali riforniti da una fonte di riscaldamento/raffreddamento centrale o da una rete di teleriscaldamento sono inoltre installati entro il 31 dicembre 2016 contatori individuali per misurare il consumo di calore o raffreddamento o di acqua calda per ciascuna unità, se tecnicamente possibile ed efficiente in termini di costi. Nei casi in



Ing.  
Paolo Morini  
Dirigente Naz.  
U.P.P.I.

cui l'uso di contatori individuali non sia tecnicamente possibile o non sia efficiente in termini di costi, per misurare il riscaldamento, sono usati contabilizzatori di calore individuali per misurare il consumo di calore a ciascun radiatore...". La UNI 10200:2015 distingue i consumi volontari di calore delle singole unità immobiliari da tutti gli altri consumi involontari, ovvero, per lo più, le perdite della rete di distribuzione. Il DLgs n. 102 del 4 luglio 2014 prevede in sintesi quanto segue:

- designa l'ENEA quale responsabile per la definizione di una serie di proposte per interventi per il miglioramento della prestazione energetica degli immobili
- prevede un fondo per la riqualificazione degli edifici

• prevede per i privati l'obbligo dell'installazione dei dispositivi di contabilizzazione del calore nei condomini e nelle singole unità immobiliari a partire dal 1° gennaio 2017 per misurare l'effettivo consumo di calore o di raffreddamento o di acqua calda per ciascuna unità immobiliare, nella misura in cui sia tecnicamente possibile, efficiente in termini di costi e proporzionato rispetto ai risparmi energetici potenziali.

• stabilisce l'esatto criterio di ripartizione delle spese per i condomini alimentati da sistemi comuni di riscaldamento o raffreddamento tramite la suddivisione in relazione agli effettivi prelievi volontari di energia termica utile e ai costi generali per la manutenzione dell'impianto, secondo quanto previsto dalla Norma Tecnica UNI 10200:2015. È fatta salva, solo per la prima stagione termica successiva all'installazione dei dispositivi, la possibilità che la suddivisione si determini in base ai soli millesimi di proprietà (art. 9, comma 5, lett. d);

La Norma UNI 10200:2015 per impianti termici centralizzati di climatizzazione invernale e produzione di acqua calda sanitaria determina i criteri di ripartizione delle spese di climatizzazione invernale ed acqua calda sanitaria approvata l'11 giugno 2015. Stabilisce i principi per una corretta ed equa ripartizione delle spese di climatizzazione invernale e acqua calda sanitaria in edifici di tipo condominiale, distinguendo i consumi volontari di energia delle singole unità immobiliari da tutti gli altri consumi. È doveroso precisare che la UNI 10200 è stata pubblicata nel rispetto del principio, insito nella legge 10/1991, art. 26 comma 5, secondo cui ciascuno paga in base a quanto effettivamente registrato. L'energia termica utile prodotta viene quindi suddivisa in base al:

1) consumo volontario (quota variabile) riconducibile all'azione del singolo utente sui sistemi di termoregolazione, al fine di garantire determinate condizioni climatiche in relazione anche alle caratteristiche dell'unità immobiliare, che va ripartito in base alle indicazioni fornite dai dispositivi (letture) atti alla contabilizzazione;

2) consumo involontario (quota fissa) dovuto alle dispersioni dell'impianto, per distribuzione secondaria, accumulo e distribuzione primaria, non riconducibile all'azione dell'utente, che va ripartito in base ai millesimi di riscaldamento. Una delle novità, dal punto di vista tecnico, della norma e proprio la stima del consumo involontario dovuto alle dispersioni della rete di distribuzione. La UNI 10200:2015 consente un calcolo semplificato con l'utilizzo di coefficienti che attribuiscono valori prestabiliti al consumo involontario. La UNI 10200:2015 richiede una diagnosi energetica che consenta di individuare e quantificare le possibilità di risparmio energetico in un edificio.

In sostanza, rispetto all'edizione del 2005:

a) sono stati estesi i criteri di ripartizione anche nel caso di edifici sprovvisti di contabilizzazione e termoregolazione del calore;

b) sono stati aggiornati i criteri di ripartizione in caso di utilizzo dei dispositivi di contabilizzazione;

c) è stata rivisitata la metodologia di calcolo ai fini del riparto della spesa totale;

d) è stato inserito l'obbligo di trasparenza nei confronti dell'utente finale;

e) è stata aggiornata l'appendice normativa in merito al calcolo della potenza termica installata nella singola unità immobiliare, sulla base della UNI EN 442-2;

f) sono state aggiunte appendici informative relative agli aspetti della progettazione e conduzione dei sistemi di contabilizzazione;

g) è stata inserita un'appendice normativa relativa al calcolo delle prestazioni energetiche in conformità alla UNI/TS 11300;

Possiamo rilevare che tutte le norme richiedono che gli impianti centralizzati esistenti siano messi in grado di poter offrire agli utenti le seguenti prestazioni:

- autonomia termica, che da all'utente finale la possibilità di regolare la temperatura interna in ogni alloggio o in ogni locale;

- contabilizzazione del calore per poter pagare la fattura termica in base al calore consumato effettivamente e non ai millesimi di proprietà.

La contabilizzazione, dunque, riesce a sommare i vantaggi dell'aver un impianto centralizzato con quelli derivanti da un impianto individuale pagando solo il proprio consumo e decidendo quando e per quanto tempo mantenere accesi i riscaldamenti, ottimizzando così le risorse energetiche.

La contabilizzazione diretta e particolarmente adatta per i nuovi impianti a distribuzione orizzontale, caratterizzati normalmente da un unico punto di consegna del fluido termovettore ad ogni unità immobiliare.

Si basa sull'utilizzo di contatori di calore atti alla misurazione dell'energia termica volontariamente prelevata per ogni unità immobiliare, ed è applicabile solo agli impianti termici centralizzati dotati di termoregolazione, con circuiti di riscaldamento separati per ogni unità immobiliare.

La contabilizzazione indiretta, come abbiamo visto in linea generale, è tipica degli impianti a colonne già esistenti negli edifici - in particolare quelli costruiti prima degli anni Ottanta - che sono, per lo più, dotati di impianti termici centralizzati a colonne montanti.

In questi impianti, allora, si ricorre alla contabilizzazione indiretta con la quale, mediante dispositivi detti "ripartitori", si misura indirettamente l'energia emessa dai corpi scaldanti, rilevando i loro parametri caratteristici di funzionamento.

### Criteri per la ripartizione delle spese

Si riportano i CRITERI e le MODALITÀ per il calcolo del consumo involontario da attribuire alla quota fissa e volontario da attribuire alle singole utenze.



# Contabilizzazione degli impianti di termoregolazione in attuazione del Dlgs 102/2014

Firenze - Convegno 8 aprile 2016 - Università Pegaso

Oggi parliamo di riscaldamento e in particolare di distacco, dismissione dell'impianto centralizzato, ma soprattutto contabilizzazione obbligatoria con la consapevolezza che l'argomento è nuovo e che pertanto si possono fornire spunti critici, ma che occorrerà attendere per avere riscontri operativi e soprattutto per potere avere il supporto della giurisprudenza, di quello che decidono i magistrati, poiché quello è il campo dove le nostre riflessioni e spunti critici trovano conferma o censura e negli ultimi anni anche con grande dinamismo nella materia condominiale.

Dinamismo peraltro pure riscontrabile da parte del legislatore.

È il caso della diatriba tra solidarietà e parziarietà in materia di debiti dei condomini, dove oltre cinquant'anni di consolidata giurisprudenza e dottrina che affermava la solidarietà in materia è stata letteralmente stravolta dalla nota sentenza della Cassazione 9148/2008.

E dopo soltanto quattro anni di applicazione ecco il nuovo principio di solidarietà con il beneficio della preventiva escussione promosso dalla recente riforma e tutto da scoprire.

Quindi, dopo cinquanta anni di orientamenti consolidati, si sono verificate due rivoluzioni in meno di cinque anni.

Stessa vicenda per i valori millesimali per cui dopo oltre cinquant'anni dalla entrata in vigore del codice civile, prima la sentenza 18477/2010 introduceva il principio della preesistenza dei valori e della competenza assembleare in materia, poi la riforma che appena due anni dopo ha innovato ulteriormente, ma lasciando aperti molti interrogativi che dovranno necessariamente trovare risposte sul campo.

La stessa storia si è verificata in materia di distacco del singolo condomino dall'impianto di riscaldamento centralizzato dove la Cassazione si era attestata sino agli anni 90 sul nient al distacco per poi aprirsi gradualmente ad una sostanziale libertà, seppure con il limite tecnico di non cagionare danni all'impianto e di pagare una quota di dispersione, orientamento che è stato poi ripreso dalla recente riforma, ma della cui attualità e rilevanza a questo punto appare legittimo dubitare a seguito della introduzione della normativa sulla contabilizzazione obbligatoria.

Parliamo ora delle problematiche oggetto del convegno partendo da un breve excursus sulla evoluzione normativa della materia e poi passando ad una disamina critica ed operativa della normativa in materia di contabilizzazione.

## **DISTACCO E DISMISSIONE DALL'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO:**

Anzitutto occorre brevemente accennare alla dismissione ed al distacco la prima regolata dalla legge 10/91 ed il secondo ora regolato dall'art. 1118 cc. quarto comma.

Ovviamente la dismissione è un fatto che riguarda il condominio ed i presupposti per potersi dire validamente e legittimamente espressa la volontà condominiale di dismettere l'impianto di riscaldamento centralizzato.

Invece il distacco è questione che riguarda il singolo condomino ed in particolare il diritto di rinunciare all'uso dell'impianto centralizzato e dotarsi di un impianto autonomo.

- In merito alla dismissione ed al distacco dell'impianto centralizzato riscontriamo le seguenti fasi storiche:

una prima fase appunto sino agli anni 90 in cui vi era una netta prevalenza degli impianti centralizzati a gasolio con suddivisione della spesa in base a valori millesimali solitamente strutturati in base alle dimensioni degli appartamenti ed al numero degli elementi radianti, con frequente applicazione di coefficienti correttivi spesso conseguenti alle caratteristiche di dispersione della unità immobiliare.

Dagli anni 90 in poi, con la maggiore attenzione al problema dell'inquinamento e dei consumi e con il consolidarsi di stili di vita più dinamici e meno stanziali, si sceglie invece di favorire la dismissione dei grandi impianti centralizzati per passare agli impianti autonomi sfruttando anche la diffusione della rete distributiva del gas metano sul nostro territorio. In questo contesto viene emanata la legge 10/91, che per quanto ora ci interessa, rendeva possibile la dismissione dell'impianto centralizzato a mezzo di delibera condominiale a maggioranza ed a condizione che fosse certificato il vantaggio in termini energetici da un tecnico specializzato. La nuova disposizione normativa, rendeva lecito dunque l'abbandono dell'impianto centralizzato e si verificava pertanto, una massiccia dismissione dei centralizzati e passaggio agli impianti autonomi.

In effetti, la incertezza in ordine a quale fosse la maggioranza necessaria per la dismissione, poiché la legge nella prima stesura non lo chiariva, ed i conseguenti contrasti tra gli interpreti, con il conseguente contenzioso non frenavano la corsa agli impianti autonomi.

Oggi, a seguito della ultima modifica che interviene con la solita legge di riforma 220/2012 il quorum previsto è quello della maggioranza degli intervenuti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio, elevata rispetto a quella richiesta a seguito della precedente ultima modifica della norma che era intervenuta nel 2009 e che limitava la maggioranza necessaria alla "maggioranza semplice delle quote millesimali intervenute in assemblea".

E peraltro a questo punto stante le recenti norme inserite in materia di riscaldamento centralizzato si deve dubitare ed a ragione della legittimità e concreta possibilità di dismettere gli impianti centralizzati.

Infatti, anzitutto è stata recentemente e precedentemente emanata la legge dpr 59/2009 che all'art. 4 co.9 stabilisce che "in tutti gli edifici esistenti con un numero di unità abitative superiore a quattro e in ogni caso .... È preferibile il mantenimento di impianti termici centralizzati laddove esistenti; le cause tecniche o di forza maggiore per ricorrere a eventuali interventi finalizzati alla trasformazione degli impianti termici centralizzati agli impianti con generazione di calore separata per singole unità abitative devono essere dichiarate nella relazione di cui al comma 25".

Da notare che, nonostante l'uso del termine "preferibile" che appare non richiamare all'interprete il concetto di obbligatorietà, di fatto poi si condiziona il passaggio agli impianti autonomi alla esistenza di cause tecniche ed addirittura di forza maggiore da certificarsi in apposita relazione da parte del tecnico asseveratore.

- Senonchè, qualche anno dopo, nel 2012, con la recente riforma del condominio viene pure sancito stavolta da una legge il diritto del singolo condomino al distacco con la nuova norma introdotta al quarto comma dell'art. 1118 cc. che è stata ritenuta, secondo me, un po' a torto, la bomba libera tutti dagli impianti centralizzati.

Dico a torto perché, seppure la norma in oggetto legittima quel che finora era soltanto oggetto di sentenze della Cassazione, in verità pone diverse condizioni che se dovessero essere interpretate rigorosamente (magari proprio nel contesto del nuovo atteggiamento di favore per i centralizzati) limiterebbero non poco le possibilità di distacco dei condomini.

In particolare, è richiesto insieme con la assenza di danno per l'impianto (notevole squilibrio), la assenza di aggravii di spesa ed è prevista la persistenza degli obblighi di conservazione dell'impianto, per consentirsi il distacco.



Se consideriamo anche la successiva emanazione della normativa in materia di contabilizzazione obbligatoria il distacco sembra più difficile di prima, per quanto finalmente previsto da una norma.

Il diritto al distacco infatti, a questo punto appare porsi in conflitto con i nuovi principi emergenti sia per quanto concerne il disfavore per le dismissioni che abbiamo visto prima, ma soprattutto a seguito della emanazione della normativa in materia di contabilizzazione obbligatoria negli impianti centralizzati (dlgs 102/2014 art. 9) di riscaldamento, raffreddamento ed elettrici obbligatoria dal 31/12/2016 con sanzioni pesanti in caso di non ottemperanza.

Infatti risulta evidente che questa normativa che è stata emanata nel contesto dei principi in materia di risparmio energetico, facendo ampio ricorso alla inderogabilità degli obblighi ivi connessi, nonché ad un pesante regime sanzionatorio, è in via di principio, in netto contrasto con la facoltà di autonomizzazione dei condomini, soprattutto in termini di dismissione dal centralizzato, ma anche in termini di distacco del singolo condomino.

La dismissione, ammesso che se ne possa ancora parlare in fatto, e seppure ipotizzabile astrattamente, appare oramai quasi desueta.

Invece il diritto al distacco che risulta essere stato introdotto recentemente dalla riforma, appare ancora attuabile ed attuale atteso che le motivazioni tecniche o di altro genere per attuarlo da parte dei singoli condomini potrebbero astrattamente anche riscontrarsi. Certo è che i limiti tecnici e giuridici per attuarlo paradossalmente, proprio ora che esiste la norma, sembrano aumentati anche a seguito della nuova legge sulla contabilizzazione obbligatoria atteso che detti limiti saranno certo interpretati più rigorosamente ed altrettanto certo è che il distacco diviene peraltro poco appetibile da un punto di vista economico poiché fermi restando i costi di gestione e dispersione, nonché il costo dell'impianto, che dovranno comunque essere posti a carico anche del soggetto che si distacca, visti i principi posti a base della contabilizzazione del calore l'utente dovrà pagare soltanto l'effettivo consumo ad egli attribuibile, il che, di fatto, annullerebbe il senso stesso del distacco dal centralizzato effettuato con tale finalità.

Ciò premesso vediamo ora più nel dettaglio i principi giuridici introdotti dalla nuova normativa in materia di contabilizzazione e parliamo anzitutto di:

- **OBBLIGATORIETA' DELLA CONTABILIZZAZIONE. DELIBERA DI APPROVAZIONE DELL'INTERVENTO. MAGGIORANZA, AVENTI DIRITTO ED OGGETTO DELLA DELIBERAZIONE:** Come noto dal 31/12/2016 ogni condominio dovrà obbligatoriamente dotarsi di un sistema di termoregolazione e di contabilizzazione obbligatoria secondo i principi tecnici previsti dalle leggi in materia ( art. 9 co. 5 dpr 102/2014).

L'art. 9 della citata legge stabilisce che ogni condominio debba infatti dotarsi di contatori individuali (contacalorie) che dovranno conteggiare il consumo di ogni singola unità immobiliare, o di sistemi di contabilizzazione del calore ad ogni radiatore (ripartitore e valvola termostatica) e di un sistema di termoregolazione. La scelta dipenderà dalle caratteristiche dell'impianto.

L'unica deroga consentita è che nel caso specifico la nuova dotazione non sia conveniente in termini di risparmio energetico circostanza che andrà espressamente asseverata da parte di un tecnico a mezzo idonea relazione tecnica.

Lo stesso articolo stabilisce anche l'obbligo della trasparenza e della informazione in ordine all'effettivo consumo delle unità immobiliari precisando pure come ciò debba essere effettuato.

- Ovviamente non si potrà prescindere dalla delibera della assemblea essendo ivi che si forma la volontà del condominio e che avrà ad oggetto in questa fase la scelta del tecnico che dovrà redigere il progetto avente ad oggetto la adozione degli interventi per adeguarsi alla legge e la successiva delibera avente ad oggetto le modalità di tali interventi e cioè il progetto esecutivo e la ditta esecutrice, nonché, semmai anche contestualmente la scelta della ditta che dovrà occuparsi della ripartizione.

Vediamo ora chi avrà il diritto di voto e con quali maggioranze.

- Anzitutto il diritto di voto e le conseguenti obbligazioni saranno in capo a tutti i condomini, anche coloro che eventualmente si siano distaccati dall'impianto centralizzato e ciò sia perché il novellato art. 1118 cc così dispone, sia perché, anche ove il distacco fosse stato effettuato in precedenza rispetto alla entrata in vigore della legge 220, in applicazione dei principi generali in materia condominiale (obbligazione propter rem alla conservazione delle parti comuni ex art. 1104 cc) la proprietà dell'impianto centralizzato resta in capo al condomino che si fosse distaccato.

- In secondo luogo per quanto concerne la maggioranza prevista dalla legge per la deliberazione degli interventi rivolti alla adozione dei sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore essa è quella di cui all'art. 1120 cc secondo comma per le innovazioni di interesse sociale e cioè maggioranza degli intervenuti ed almeno il 50% del valore dell'edificio come espressamente riferisce l'art. 26 comma 5 della l. 10/91.

Da notare che il medesimo art. 26 al comma 2 prevede invece per le delibere che attengono agli interventi sugli edifici e sugli impianti, rivolti al contenimento del consumo energetico ed alla utilizzazione di fonti di energia rinnovabile, il quorum agevolato della maggioranza degli intervenuti ed un terzo del valore dell'edificio, a condizione che l'intervento deliberato sia accompagnato da una relazione che asseveri il risparmio energetico.

E da notare altresì che le due fattispecie potrebbero anche astrattamente coincidere ove nel caso degli interventi di cui al comma 5 si effettuino anche ulteriori interventi (accompagnati dalla anzidetta relazione accompagnatoria) per esempio ove si sostituisca anche la caldaia oltre ad installare il sistema di termoregolazione.

Evidentemente in tal caso avremo la necessità di due delibere distinte ognuna con la sua specifica maggioranza prevista dalla legge.

Sembra a tutta evidenza trattarsi di due diverse tipologie di interventi che il legislatore ha inteso tenere distinte e differenti, ognuna con la sua specifica maggioranza anche se mi pare non proprio giustificata tale maggioranza più onerosa per l'intervento che risulta essere obbligatorio (maggioranza di 500 millesimi per gli interventi aventi ad oggetto la contabilizzazione obbligatoria rispetto alla maggioranza di un terzo del valore dell'edificio per gli interventi finalizzati al risparmio energetico se accompagnati dalla relazione del tecnico asseveratore).

- Da notare che con la maggioranza di cui al comma 5 e cioè quella del 50% del valore sembrerebbe pure legittimo modificare i valori millesimali anche se aventi natura contrattuale.

Il beneficio del dubbio per tale ultima questione è inevitabile poiché trattandosi come vedremo di norme imperative e stante la circostanza che i valori millesimali che ne dovranno derivare saranno determinati secondo i principi stabiliti dal dpr 102 e norma Uni 10200, vi è chi ritiene che per la applicazione dei nuovi valori millesimali non sia necessaria alcuna delibera e che essi sostituiscano di diritto i vecchi valori millesimali anche se aventi natura contrattuale. A mio sommo avviso almeno di una presa d'atto assembleare c'è bisogno.

E dunque, nel concreto, i valori saranno calcolati e predisposti dal tecnico incaricato, secondo le norme di legge, ma dovranno comunque pure essere portati in assemblea che dovrà quantomeno prenderne atto se correttamente calcolati oppure deliberare sul punto in caso di discussioni.

Sul punto vale la pena di segnalare che la delibera che approverà i valori millesimali potrà essere oggetto di impugnativa ove non conforme ai principi tecnici suddetti od in caso di errori.

Ovviamente tale ricostruzione consegue ad una interpretazione del nuovo sistema normativo che ne riconosca la imperatività come io ritengo per i seguenti motivi:

- **IMPERATIVITA' DELLE NORME NELLA MATERIA:** in effetti tutte le norme che il legislatore ha emanato nella materia ed in particolare il dlgs 102/2014, la legge 10/91, il dlgs 192/2005, risultano a mio avviso imperative ed inderogabili poiché poste a tutela di interessi di ordine pubblico e dunque non potrebbero mai essere derogate neppure con il con-

senso unanime di tutti i condomini e si applicano indipendentemente dalla presenza anche di norme regolamentari di natura contrattuale derogando ad esse e finanche stabilendo sanzioni in caso di non ottemperanza. Trattasi infatti di norme che recepiscono la direttiva europea 27/2012 e le precedenti direttive rivolte a conseguire la finalità del risparmio energetico e così la riduzione dell'inquinamento e conseguentemente la salute pubblica, cioè principi di natura pubblicistica e sovranazionale, donde l'annullamento della autonomia negoziale dei privati nella materia anche in applicazione della c.d. clausola di cedevolezza.

Oltretutto, se così non fosse, non sarebbe comprensibile un sistema di sanzioni poste a garanzia del rispetto del sistema normativo introdotto.

- **CONSEQUENTE OBBLIGATORIETA' DELLA CONTRIBUZIONE ALL'INTERVENTO ANCHE PER CHI SI SIA DISTACCATO, NONCHE' PER IL SOGGETTO CHE SIA CONTRARIO, O CHE NEGHI L'ACCESSO ANCHE PER GLI INTERVENTI ALL'INTERNO DELLE UNITA' IMMOBILIARI IN PROPRIETA' ESCLUSIVA. NUOVA DEFINIZIONE DEL CONCETTO DI IMPIANTO:** consegue da qui che l'intervento legittimamente deliberato da parte del condominio e che riguarda la adozione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione è obbligatorio per tutti i condomini e ciò anche per quegli interventi da effettuarsi all'interno della unità immobiliare di proprietà esclusiva del singolo condomino quale ad esempio la installazione ai radiatori delle valvole termostatiche e dei ripartitori.

A coloro che dubitano di ciò, trattandosi di interventi svolti su parti private faccio notare che forse non a caso è mutata la definizione di impianto di riscaldamento che è stata licenziata con la riforma, che ha modificato l'art. 1117 cc. in cui è stata introdotta la ipotesi dell'impianto "inteso in senso unitario" che deve essere inteso condominiale non sino al punto di diramazione alla singola unità immobiliare, sibbene al "punto di utenza", probabilmente proprio a volere ricomprendere gli impianti comprensivi degli apparati installati nella proprietà esclusiva e certo quelli installati sui radiatori e certamente i contabilizzatori posti prima delle singole unità immobiliari nel caso degli impianti orizzontali (contabilizzazione diretta).

- Da qui consegue che nella ipotesi in cui il singolo condomino dovesse rifiutarsi di consentire la installazione degli apparati previsti dalla delibera, l'amministratore avrà facoltà di conferire incarico ad un legale per conseguire l'adempimento della delibera legittimamente assunta se del caso anche con un ricorso di urgenza o comunque con ricorso in via cautelare oppure ex art. 1105 cc. nel caso partecipasse anche uno soltanto dei condomini e ciò in conformità con la attribuzione dell'amministratore di provvedere a fare rispettare le delibere.

- In tale ipotesi (rifiuto del condomino di consentire la installazione degli apparati) e sino al momento della installazione coattiva dei dispositivi previsti dalla legge, alcuni commentatori ipotizzano una sorta di attribuzione di spesa sanzionatoria nella misura della massima potenza calorica poiché non essendovi le valvole di chiusura sembra ragionevole presumere che il consumo sia sempre pari al massimo, ciò che del resto risulta anche stabilito in una sentenza recente del tribunale di Roma.

Come vedremo più avanti, la circostanza potrà a mio avviso trovare fondamento solo ove supportata da una adeguata giustificazione tecnica in ordine all'effettività della presunzione di consumo alla massima potenza calorica e ciò in conformità con i nuovi principi inderogabili in punto di distribuzione di spesa secondo l'effettivo fabbisogno o comunque secondo l'effettivo consumo almeno per la parte di consumo volontario. Vediamo ora cosa succede nel caso di

- **ASSENZA DELLA DELIBERAZIONE:** e cioè il caso in cui il condomino non intenda o non possa deliberare la adozione degli interventi previsti dalla legge, poiché ad esempio non sia conseguibile il numero legale per la validità della delibera, oppure per la contrarietà o la astensione di un numero tale di condomini che non si possa addivenire ad una delibera valida ed efficace.

In tal caso qualsiasi dei condomini diligenti potranno adire la autorità giudiziaria depositando un ricorso in volontaria giurisdizione rivolto ad ottenere in via coattiva l'adempimento

agli obblighi di legge. Come noto la procedura richiamata consente infatti a qualsiasi condomino di ricorrere alla autorità giudiziaria quando non vengano assunti i provvedimenti necessari per la amministrazione della cosa comune oppure quando non si forma una maggioranza. Essa è applicabile al condominio in forza del richiamo alle norme della comunione da parte dell'art. 1139 cc. La giurisprudenza, peraltro scarsa, in materia lo ritiene anche applicabile alla inerzia dello svolgimento delle opere di manutenzione straordinaria e comunque certamente potrà richiamarsi la ipotesi della mancata formazione della maggioranza.

Per quanto vi possano essere dei dubbi (come sempre peraltro) riterrei applicabile al caso la norma in oggetto vista la obbligatorietà degli interventi e le sanzioni conseguenti in caso di inottemperanza, nonché la necessità di sostituirsi alla volontà assembleare.

Peraltro non è legittimato ad agire l'amministratore, coerentemente con la assenza di personalità giuridica del condominio e la conseguente assenza di natura organica dell'incarico.

L'amministratore dunque, una volta che abbia provveduto ad indire la assemblea con all'ordine del giorno la questione in oggetto, informando correttamente i condomini degli obblighi gravanti in materia, potrà ritenersi esente da responsabilità in caso di mancata assunzione della delibera di legge.

Mentre invece il condomino diligente, come detto sopra potrà forse ritenersi esente da responsabilità soltanto ove abbia promosso il ricorso ex art. 1105 cc.

- In ordine alle conseguenze in termini di sanzioni, in tal caso certamente non avrà responsabilità di sorta l'amministratore, mentre i condomini diligenti che hanno votato o comunque stimolato la assunzione della delibera di adozione degli interventi previsti dalla legge potranno forse opporre l'eventuale provvedimento che irroghi sanzioni amministrative nei loro confronti solo nel caso di in cui le normative regionali abbiano previsto sanzioni anche nei confronti del singolo condomino, o comunque sia stata irrogata la sanzione anche nei confronti del singolo condomino, o cliente finale, separando così la propria responsabilità da quella dei condomini negligenti oppure rivalersi per ripetere le somme eventualmente corrisposte a titolo di sanzioni, fermo restando che la responsabilità amministrativa del condominio come ente collettivo mi pare indubbia in caso di inottemperanza.

Veniamo ora ad esaminare

- **CARATTERISTICHE E NATURA DEGLI OBBLIGHI CONSEQUENTI ALLA DELIBERA DI ADOZIONE DEGLI INTERVENTI DI LEGGE:** seppure è vero che nessun condomino, compresi quelli che si siano eventualmente distaccati, può opporsi alla realizzazione delle opere previste dalla legge ove legittimamente deliberate, né ritenersi esente dagli obblighi conseguenti, è pur vero che chi si sia distaccato non avrà ovviamente l'obbligo di consentire la installazione degli apparati posti nelle unità immobiliari di proprietà esclusiva, né dovrà sostenerne la spesa, mentre, certamente dovrà essergli imputato il costo dei professionisti e di tutte le opere di adeguamento dell'impianto nelle parti comuni, poiché come si è visto ne mantiene la proprietà e gli obblighi. Sul punto è bene precisare quali siano i

- **DESTINATARI DELL'OBBLIGO DI CUI ALL'ART. 9 DLGS 102/2014. LA NUOVA DEFINIZIONE DI EDIFICIO POLIFUNZIONALE E CLIENTE FINALE. L'OBBLIGO DI TRASPARENZA E CORRETTA INFORMAZIONE:** ed in effetti seppure sinora si è parlato sempre di condominio, in realtà il legislatore nella citata legge dlgs 102/2014 si esprime utilizzando la nuova definizione di "edificio polifunzionale" invece di condominio, e "cliente finale" invece di condomino, a volere evidentemente ricomprendere anche quei casi in cui difetta il titolo di proprietà in capo al soggetto che abita il fabbricato ove è sita la unità immobiliare ad uso esclusivo, ma è invece presente un rapporto obbligatorio quale ad esempio locazione, o comodato od altro rapporto di natura obbligatoria e comunque negoziale che conferisca la detenzione della unità immobiliare e la facoltà di utilizzare l'impianto di riscaldamento centralizzato.

E' il caso di un fabbricato con più unità immobiliari, ma in proprietà di un unico soggetto.

In questo contesto di nuovi concetti, obblighi e definizioni non viene dimenticato neanche il ruolo degli operatori che si dovranno occupare della ripartizione dei costi i quali sono obbligati a redigere le fatture secondo criteri di intellegibilità, chiarezza e trasparenza e secondo il principio dell'effettivo consumo da parte del cliente finale, essendo anche per essi prevista in difetto la relativa sanzione. Vediamo ora

- **IL NUOVO SISTEMA DELLA RIPARTIZIONE DEI COSTI IN MATERIA DI RISCALDAMENTO:** il nuovo sistema normativo infatti, non dimentica neanche di introdurre un nuovo sistema di ripartizione dei costi, che in realtà non è nuovo per niente. Infatti l'art. 26 co. 5 l. 10/91 ed il dpr 102/2014 all'art. 9 co. 5 lett. D prevedono testualmente che a seguito della adozione dei sistemi di termo regolazione e contabilizzazione del calore la ripartizione della spesa deve essere effettuata in base al consumo effettivamente registrato, oppure nella seconda, "l'importo complessivo deve essere suddiviso in relazione agli effettivi prelievi volontari di energia termica utile e ai costi generali per la manutenzione dell'impianto secondo quanto previsto dalla normativa tecnica Uni 10200". Invero il principio non differisce da quello già previsto dal codice civile all'art. 1123 cc.

Dove sta dunque la peculiarità?

Evidentemente la differenza sostanziale tra i due sistemi normativi sta nella derogabilità della norma di cui all'art. 1123 cc in forza del consenso legittimamente manifestato da parte dei condomini, oppure della mancata opposizione ad eventuali delibere che si pongano in conflitto con tale principio. Mentre, nel caso della legge 10/91, dpr 102 e normative di riferimento, il principio emanato dalla legge, come anzidetto, appare inderogabile in quanto contenuto in una norma imperativa e pertanto neanche derogabile con il consenso di tutti gli aventi diritto i quali porrebbero in essere una delibera nulla e non semplicemente annullabile non ottemperando ai principi di legge sul punto.

Di più, non ottemperando è prevista la solita sanzione amministrativa.

- A questo punto occorre esaminare quali siano questi criteri di ripartizione delle spese che sono contenuti nell'art. 9 co. 5 lett. D il quale a sua volta richiama la norma UNI CTI 10200 del 2013 che ha natura tecnica e fornisce i dettagli tecnici in materia.

Anzitutto l'art. 26 co. 5 l. 10/91 prevede che le spese siano suddivise secondo il prelievo effettivo di calore ed il dlgs 102 indica come prelievi effettivi, i prelievi volontari di energia termica utile.

Riferisce testualmente la norma: " *l'importo complessivo deve essere suddiviso in relazione agli effettivi prelievi volontari di energia termica utile e ai costi generali per la manutenzione dell'impianto, secondo quanto previsto dalla normativa tecnica Uni 10200 e successivi aggiornamenti. E' fatta salva per la prima stagione successiva alla installazione dei dispositivi di cui al presente comma che la suddivisione si determini in base ai millesimi di proprietà...*"

Il sistema di calcolo è indicato esattamente nella normativa tecnica Uni già sopra indicata che a questo punto dovremo ritenere pure essa inderogabile.

E peraltro, i principi guida sono quelli di cui alle citate normative che richiamano il principio della suddivisione in base al prelievo volontario e cioè a quanto risultante dalle valvole termostatiche apposte ai radiatori in caso di sistemi a calate verticali oppure al contabilizzatore posto prima del punto di prelievo e cioè del sistema in dotazione alla unità immobiliare di proprietà esclusiva in caso di impianti orizzontali.

Veniamo ora ad esaminare brevemente le caratteristiche del nuovo sistema obbligatorio di ripartizione dei costi del riscaldamento che è pertanto caratterizzato dalla :

- **INDEROGABILITA' DEI CRITERI DI CALCOLO ESPRESSI DALLE LEGGE E CONSEGUENTI NORMATIVE TECNICHE DI RIFERIMENTO E CONSEGUENTE NULLITA' DI VALORI MILLESIMALI NON CONFORMI AI CRITERI TECNICI DI CALCOLO IN OGGETTO:** addirittura essendo prevista una sanzione per il condominio che ripartisce i costi in difformità dai criteri di legge. Dalla

- **INESISTENZA DI COEFFICIENTI CORRETTIVI:** ad esempio quello classico per gli appartamenti posti all'ultimo piano o in posizioni disagiate ai fini della dispersione. Dal

- **DIVIETO DI DETERMINAZIONE FORFETTARIA DELLA QUOTA**

**FISSA O DI DISPERSIONE.** Dalla identificazione di due tabelle millesimali per

**CONSUMI VOLONTARI E CONSUMI INVOLONTARI:** come abbiamo visto la nuova tabella millesimale, deve essere calcolata secondo i criteri di legge che sono inderogabili come visto sopra. In effetti la norma Uni distingue la voce di spesa in generale in, consumo volontario che è quello risultante dal prelievo effettivo del cliente finale, e consumo involontario che è quello dovuto alle dispersioni dell'impianto.

La nuova tabella millesimale del consumo involontario dovrà essere calcolata in forza del fabbisogno e comunque secondo i criteri tecnici di legge.

Il calcolo sembra dover essere effettuato in forza di criteri oggettivi riferiti alle caratteristiche del fabbricato alla sua realizzazione.

In caso di anomalie e malfunzionamenti sono previsti dei criteri di ricalcolo secondo valore medio degli ultimi tre anni, media dei consumi di volumi equivalenti per posizione ed esposizione della unità immobiliare, calcolo secondo elementi tecnici oggettivi. Infine merita un accenno la legittimità di

- **ATTRIBUZIONE DI QUOTE SANZIONATORIE IN CASO DI COMPORTAMENTI CONTRARI ALLA LEGGE O PIU' IN GENERALE ALLA DILIGENZA DEL BUON PADRE DI FAMIGLIA:** Merita pure attenzione il caso ipotizzato da molti della possibile per non dire probabile presenza di soggetti che non ottemperino alle obbligazioni di legge o negando il consenso alla adozione degli interventi necessari sull'impianto in sede assembleare, oppure individualmente non collaborando o negando il consenso alle necessarie operazioni di installazione degli apparati necessari e deliberati, o addirittura danneggiando o modificando illegittimamente gli apparati e della conseguente **ATTRIBUZIONE DI QUOTE SANZIONATORIE IN CASO DI COMPORTAMENTI CONTRARI ALLA LEGGE O PIU' IN GENERALE ALLA DILIGENZA DEL BUON PADRE DI FAMIGLIA.**

Quali saranno le conseguenze in tutti questi casi sulla applicazione dei criteri di ripartizione delle spese? Anzitutto nel caso in cui siano tutti i condomini a non deliberare gli interventi necessari per adeguarsi alle prescrizioni di legge vi sarà la possibilità per il condomino virtuoso di adire il Tribunale in volontaria giurisdizione o anche in sede contenziosa come anzidetto. Ma una volta che ciò sia avvenuto, potrà il condomino rivalersi per i danni subiti dalla mancata adozione degli interventi di legge?

Forse si ove dimostri che dalla mancata adozione ne sia derivato un danno e danno è probabile che vi sia per mancato risparmio ed eventuali sanzioni.

- Altro possibile problema è quello dei condomini che invece, a seguito della assunzione della delibera che prescriva gli interventi di adeguamento alla legge, neghino il consenso agli interventi nella propria unità immobiliare o peggio danneggino gli apparati installati in conformità alla delibera.

In questo caso in molti hanno ritenuto che si debba o si possa applicare una sorta di criterio sanzionatorio conseguente e giustificato dal comportamento illecito.

Avrei qualche dubbio attesa la imperatività della normativa in materia di ripartizione delle spese che appare improntata al criterio della effettività dei consumi, per cui, mentre saranno certamente da porre a carico del condomino negligente tutte le spese e conseguenze dannose del comportamento illecito, la quota di spese per consumi energetici da attribuirgli riterrei debba essere calcolata secondo criteri oggettivi di presunzione di effettivo consumo, con la ovvia precisazione che in caso di dubbi si applicherà una presunzione a sfavore del condomino negligente e con la altrettanto ovvia precisazione che, come è stato detto, ove la mancata installazione degli apparati di legge ( valvole di chiusura o sistemi di termoregolazione) renda probabile o certo il funzionamento alla massima potenza è chiaro che questo dovrà essere il criterio da adottare nel caso. Ma in ogni caso il comportamento negligente non è di per sé motivo di applicazione di una quota sanzionatoria.

Da segnalare che in caso di danneggiamenti volontari o comportamenti palesemente artificiosi rivolti ad ottenere illeciti vantaggi sarà pure astrattamente ipotizzabile la tutela penale per danneggiamento o truffa con conseguenze anche in punto di danno morale oltre alla eventualità di una condanna.



# U.P.P.I. Unione Piccoli Proprietari Immobiliari



Publicata la nuovissima

## APPLICAZIONE GRATUITA UPPI

Unione Piccoli Proprietari Immobiliari

nei negozi virtuali di APPLE e di GOOGLE per difendere la propria casa

Basterà accedere ai negozi virtuali tramite il proprio smartphone per diventare un buon proprietario di casa e tutelare i propri interessi.

Da oggi potrete scaricare gratuitamente l'applicazione contenente tutti i riferimenti delle Sedi UPPI d'Italia, la rivista Nazionale, e le notizie push che ti terranno aggiornato sulle ultime novità del pianeta casa.

L'applicazione comunica automaticamente la Sede UPPI più vicina, a cui l'utente potrà telefonare o scrivere direttamente una mail per richiedere quesiti alle Sedi UPPI che, associandosi, potranno rispondere ed aiutare i Piccoli Proprietari a difendere la propria casa e le proprie proprietà.

**Difendi la tua casa ed ASSOCIATI all'UPPI!**