

E' da rifare la nuova tabella riscaldamento predisposta a seguito del passaggio alla contabilizzazione di calore se attribuisce ad un condomino 12 millesimi in più

Autore: Giuseppe Bordoli

In: Giurisprudenza commentata

riferimenti normativi: art. 69 disp. att. c.c.

precedenti giurisprudenziali: Cass. CIV., Sez. II, Sentenza n. 21950 del 25/09/2013

La vicenda

Una condomina citava in giudizio il condominio per sentir dichiarare la nullità e/o annullabilità della delibera assembleare di approvazione delle tabelle millesimali. Secondo l'attrice infatti era errato il metodo di calcolo seguito per la determinazione dei millesimi di fabbisogno di energia termica utile; in ogni caso osservava che la tabella millesimale era stata applicata retroattivamente per l'approvazione dei rendiconti degli anni precedenti; di conseguenza impugnava anche queste delibere.

Si costituiva il condominio deducendo che la censura di illegittimità della tabella era del tutto generica e non inficiava la validità della delibera adottata; in ogni caso notava che le nuove tabelle erano state adottate contestualmente alle delibere impuginate.

Il perito del Tribunale evidenziava come il tecnico incaricato dal condominio avesse commesso alcuni errori materiali di lieve entità, giungendo così ad un risultato finale diverso da quello deliberato dal condominio; di conseguenza all'attrice erano stati attribuiti 113,78 millesimi di fabbisogno calore anziché 101,23.

La questione

La nuova tabella riscaldamento predisposta a seguito del passaggio alla contabilizzazione di calore si deve rifare anche se attribuisce ad un condomino solo 12 millesimi in più?

La soluzione

Il Tribunale ha dato ragione alla condomina danneggiata.

Infatti lo stesso giudice sottolinea che il perito del condominio (pur nel quadro di un'attività complessivamente diligente) non ha preso in considerazione le stesse strutture disperdenti considerate dal perito del Tribunale; di conseguenza le quote di fabbisogno calore dell'attrice sono risultate errate per circa 12 millesimi. Le discordanze rilevate dal perito si sono tradotte in maggiori spese per l'attrice pari a circa 20/ 25 euro annui. Secondo il Tribunale, la differenza in millesimi, pur modesta, non è tale da poter essere ritenuta come economicamente insignificante o rientrante nella discrezionalità tecnica, e pertanto ha annullato la delibera di approvazione delle nuove tabelle stante l'erroneità delle stesse. Del resto, posto che le nuove tabelle sono state utilizzate per approvare i bilanci anch'essi sono stati annullati.

Le riflessioni conclusive

La parte maggiore della spesa per il riscaldamento viene ripartita "a consumo", e le tabelle millesimali servono solo a ripartire la e.cl. quota fissa.

Applicando la norma Uni 10200, la spesa totale per il servizio di riscaldamento è data dalla somma di una quota di consumo e una quota per "potenza termica impegnata"

La quota a consumo è legata al prelievo di calore volontario dell'appartamento ed è sostanzialmente determinata dal livello di temperatura mantenuto nell'appartamento dal singolo condomino.

In base a questa, ciascun condomino/conduttore è tenuto a pagare solo quella parte di calore che preleva dai propri termosifoni.

La quota (fissa) per potenza termica impegnata è, invece, legata al consumo involontario cioè sostanzialmente alle dispersioni dell'impianto.

Tale quota fissa deve essere determinata da un tecnico incaricato dal condominio e rappresenta la quantità ideale di energia che ogni singola unità immobiliare potrebbe prelevare per mantenere 20°C di

temperatura ambiente interno dall'inizio a fine stagione di riscaldamento, determinabile tramite un calcolo tecnico previsto da specifiche indicazioni tecniche.

Questo calcolo comporta la creazione di una tabella di fabbisogno per ripartire la spesa per il consumo involontario (espressa in millesimi di fabbisogno calore).

Si deve considerare che il tecnico incaricato dal condominio non potrà considerare le migliorie apportate all'interno delle singole unità immobiliari quali, ad esempio, doppi vetri od opere di coibentazione; al contrario non sembrano risultare ostacoli per tenere conto delle opere volte al risparmio energetico relative alle parti comuni (cappotti esterni, coibentazioni del tetto).

Inoltre nel calcolare le quota fissa differenze di pochi millesimi possono rientrare in quel margine di discrezionalità tecnica inevitabile in ogni redazione di tabelle millesimali: in altre parole differenze che possono sembrare significative nei millesimi si traducono poi in variazioni economiche assai modeste ed in taluni casi persino difficili da apprezzare. In tal caso non è certo possibile parlare di tabelle errate.

Ciò premesso, si tenga conto che il 29 luglio 2020 è entrato in vigore il nuovo articolo 9, comma 5, lettera d) del Dlgs.102/2014 (introdotto dall'art 9 Dlgs.73/2020) che elimina ogni riferimento alla norma UNI 10200.

I caseggiati che hanno già calcolato le tabelle di fabbisogno calore secondo la UNI possono continuare ad utilizzare i valori millesimali calcolati.

Volume consigliato

<https://www.diritto.it/e-da-rifare-la-nuova-tabella-riscaldamento-predisposta-a-seguito-del-passaggio-alla-contabilizzazione-di-calore-se-attribuisce-ad-un-condomino-12-millesimi-in-piu/>