

FEDERAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI IMMOBILIARI

## LA RIPARTIZIONE A CONSUMO DELLE SPESE DI RISCALDAMENTO IN CONDOMINIO

L'articolo 26, comma 5, della Legge 9/01/1991, n. 10, prevede la ripartizione delle spese di riscaldamento "a consumo effettivamente registrato". Dispone in particolare la richiamata norma: «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 dei condomini delibera con le maggioranze previste dal secondo comma dell'articolo 1120 del codice civile» (n.d.r. 500 millesimi e la maggioranza degli intervenuti).

In tale contesto, è sopravvenuta la direttiva europea 2012/27/UE e il successivo Decreto legislativo di recepimento 4/07/2014, n. 102, emanato dal Governo Italiano, in materia di promozione e miglioramento dell'efficienza energetica.

Secondo il richiamato Dlgs 102/2014 - entrato in vigore il 18/07/2014 - entro il 31/12/2016, le imprese di fornitura del servizio di riscaldamento/raffreddamento devono installare contatori individuali, per misurare l'effettivo consumo di calore o di raffreddamento o di acqua calda per ciascuna unità immobiliare. I contatori individuali devono contabilizzare il calore, il raffreddamento o l'acqua calda effettivamente prelevati, alla stregua dell'articolo 9, comma 5, lettera d), del richiamato Dlgs 102/2014, che recita: «quando i condomini sono alimentati dal teleriscaldamento o teleraffreddamento o da sistemi comuni di riscaldamento o raffreddamento, per la corretta suddivisione delle spese connesse al consumo di calore per il riscaldamento degli appartamenti e delle aree comuni, qualora le scale e i corridoi siano dotati di radiatori, e all'uso di acqua calda per il fabbisogno domestico, se prodotta in modo centralizzato, 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 norma tecnica UNI 10200 e successivi aggiornamenti. E' fatta salva la possibilità, per la prima stagione termica successiva all'installazione dei dispositivi di cui al presente comma, che la suddivisione si determini in base ai soli millesimi di proprietà».



sito internet: [www.fna.it](http://www.fna.it)

DIREZIONE NAZIONALE: 20149 Milano - Via R. di Lauria, 9 - Telefono 02/33105242

CENTRO STUDI: 20145 Milano - Via Rossetti, 17

e.mail: [segreteria@fna.it](mailto:segreteria@fna.it) e [info@fna.it](mailto:info@fna.it)

---

FEDERAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI IMMOBILIARI

Il Dlgs 102/2014, per le finalità che si propone, è sicuramente norma imperativa e vincolante, sicchè prevale anche sui regolamenti di condominio, che contengano diversi criteri di riparto. In tale contesto, le clausole regolamentari contrarie devono ritenersi nulle. E, dunque, le assemblee, con le maggioranze previste dall'articolo 1120, secondo comma, del Codice Civile, (500 millesimi oltre alla maggioranza degli intervenuti), devono adottare i nuovi criteri di ripartizione delle spese di riscaldamento in base al "consumo effettivamente registrato", o più correttamente, in base «agli effettivi prelievi volontari di energia termica utile e ai costi generali per la manutenzione dell'impianto ...».

Si tenga presente che l'articolo 16, comma 8, del Dlgs 102/2014, prevede una sanzione da € 500,00 a € 2.500,00, per il condominio che non si adegui.

avv. Matteo Rezzonico  
Presidente Commissione Legale  
FNA-Confappi



sito internet: [www.fna.it](http://www.fna.it)

DIREZIONE NAZIONALE: 20149 Milano - Via R. di Lauria, 9 - Telefono 02/33105242  
CENTRO STUDI: 20145 Milano - Via Rossetti, 17  
e.mail: [segreteria@fna.it](mailto:segreteria@fna.it) e [info@fna.it](mailto:info@fna.it)