

**CONTABILIZZAZIONE DEL CALORE:
L'ASSEMBLEA CONDOMINIALE È LIBERA DI SCEGLIERE
LA QUOTA FISSA FINO AL MASSIMO DEL 50%.**

ANCCA da sempre si è posta il fine di assicurare che la contabilizzazione del calore e dell'acqua calda sanitaria basata sui singoli consumi possa essere fatta nel modo più equo, ma nello stesso tempo trasparente, di facile attuazione, eliminando il più possibile gli obblighi burocratici e conseguentemente riducendo i costi allo stretto necessario.

La chiarezza e la precisione delle norme e delle disposizioni attuative è fondamentale per evitare incertezze e confusione soprattutto nei condomini sull'obbligo di ripartire le spese di riscaldamento in base ai consumi individuali. Le informazioni che vengono diffuse devono servire allo scopo di aiutare i condomini ad orientarsi con certezza e senza ombra di dubbio al fine di evitare conflitti.

Il decreto legislativo 73/2020 ha liberalizzato la quota fissa per le assemblee in modo esplicito e senza lasciare spazio a interpretazioni fuorvianti. Sostenere che nulla sia cambiato è contrario alla lettera e allo spirito delle norme che sono chiare. Il decreto legislativo non prevede alcun intervento di tecnici abilitati per le scelte sulla quota fissa. Le decisioni delle assemblee in questa materia sono sempre valide e non necessitano di alcun supporto tecnico. Affermare il contrario può creare un pericoloso disorientamento.

Visto che siamo stati interpellati da più parti (amministrazioni, utenti finali, ecc., ecc.) per chiedere un chiarimento sulla situazione, abbiamo incaricato un autorevolissimo Studio Legale di darci una perizia/parere "pro veritate" in materia.

Riassumendo e in conclusione, l'autorevole parere legale molto articolato ha confermato che:

è del tutto legittima la delibera autonoma condominiale che ai sensi dell'art.9 comma 5, lettera d) del D.Lgs. 102/2014 come modificato dal D.Lgs. 73/2020 preveda una quota fissa per i costi di riscaldamento o di raffrescamento fino a un massimo del 50%, che non solo non è nulla, ma è pienamente conforme alla normativa nazionale ed europea.

Inoltre, la perizia legale ha anche confermato che l'applicazione della norma tecnica UNI 10200 è diventata completamente volontaria, sebbene l'eventuale applicazione di quest'ultima lasci forti dubbi di compatibilità con le Direttive Europee in vigore sulla contabilizzazione.

In parole semplici, è confermato che l'assemblea condominiale può decidere autonomamente, e senza dover interpellare nessuno, la percentuale della quota fissa fino a un massimo del 50% delle spese sostenute, da applicare ai conteggi di fine esercizio.

Ovviamente il condominio rimane libero di interpellare qualsiasi esperto in materia per una consulenza, ma non esiste più un obbligo legale.

Febbraio 2021

Link al parere completo dello Studio Legale Avv. Francesco Glaviano – Patrocinante in Cassazione – Milano:

<https://www.ancca.org/dlgs73-2020-parere-avv-glaviano/>