

Contabilizzatori, rischio ritardi e sanzioni

Pier Paolo Bosso

Molti amministratori, condomini, proprietari di edifici si stanno rendendo conto del fatto che nel condominio o nell'edificio polifunzionale (in cui almeno due soggetti devono ripartire tra loro la fattura dell'energia acquistata; definizione non chiara del decreto legislativo 102/2014) non si riuscirà a far eseguire per tempo e/o totalmente gli adempimenti richiesti dalla normativa in tema di contabilizzazione e termoregolazione. Installando cioè entro il 31 dicembre 2016 sottocontatori per ciascuna unità immobiliare (negli impianti a diramazione orizzontale, più recenti) o contabilizzatori e termovalvole in corrispondenza di ciascun radiatore all'interno delle unità immobiliari, negli impianti a diramazione verticale (sono la stragrande maggioranza).

Molti condomini hanno inizialmente affrontato blandamente la contabilizzazione, anche in attesa di chiarimenti su diversi punti della normativa, chiarimenti giunti in

parte con il decreto legislativo 141/2016, pubblicato in Gazzetta ufficiale il 25 luglio 2016 e integrativo (con rilevanti modifiche) del decreto 102/2014.

Passato il periodo feriale, amministratori e condomini di edifici non (o non completamente) a norma si chiedono cosa fare, considerando che molte ditte incaricate all'ultimo dei lavori non garantiscono di poter iniziare o comunque terminare i lavori prima dell'accensione degli impianti, per difficoltà a reperire termovalvole, sottocontatori, contabilizzatori ed altro materiale, dovendo comunque dare la precedenza agli edifici che commissionarono i lavori per primi.

Dopo l'accensione degli impianti, che avverrà il 15 ottobre, il 1° e il 15 novembre e il 1° dicembre (a seconda delle fasce climatiche del Dpr 412/93), tecnicamente, i lavori (o parte di essi) **non siano più eseguibili**, per cui si dovrà procedere dopo lo spegnimento degli impianti alla fine dell'inverno. E ci si chiede che succederà in

caso di controlli dopo il 31 dicembre dicembre 2016. Al momento non sono previste proroghe e gli amministratori si pongono il problema dei controlli che dovessero venire fatti a partire da inizio 2017, anche considerate le sanzioni previste da 500 a 2.500 euro per il proprietario dell'unità immobiliare (e per ciascuna unità immobiliare) che non ha installato entro il termine previsto i sottocontatori (articolo 16, comma 6, del decreto 102/2014) o altro idoneo sistema negli impianti a diramazione verticale (articolo 16, comma 7). E poi ci si pone il problema delle eventuali responsabilità addebitabili all'amministratore dal condominio o da una parte dei condomini per non aver adeguatamente condotto l'assemblea ad adottare la delibera di 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; delibera che, peraltro, richiede un numero di

voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

È consigliabile far comunque adottare le delibere dall'assemblea, dando atto di quanto già realizzato, manifestando la decisione di porre in essere ogni rimanente adempimento imposto dalle norme per lavori in caldaia, termovalvole, contabilizzatori, eccetera, conferendo gli incarichi del caso.

Se poi le ditte non ce la fanno nei tempi, si avrà cura di tenere lo scambio di corrispondenza a dimostrazione e giustificazione di ciò, da esibire in caso di controlli.

Le preoccupazioni non riguardano i casi in cui la contabilizzazione **non sia tecnicamente possibile** o non sia efficiente in termini di costi o non sia proporzionata rispetto ai risparmi energetici potenziali (impianti a diramazione orizzontale) o quando l'installazione dei sistemi di contabilizzazione non risulti efficiente in termini di costi (impianti a diramazione verticale), sempre che ciò risulti da relazione tecnica di un progettista o tecnico abilitato, anche perché - in tali casi - si è esenti da sanzioni.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Finalmente una via di uscita