



L'assemblea di condominio quando non c'è la contabilizzazione

Negli edifici in cui non erano ancora stati eseguiti i lavori della contabilizzazione e termoregolazione entro la fine del 2016 e che ora hanno tempo per ottemperare fino al 30 giugno 2017 (in seguito alla proroga intervenuta), si stanno svolgendo le assemblee per decidere il da farsi alla luce del Lgs. 102/2014 come modificato dal D. Lgs. 141/2016.

L'amministratore dovrebbe fare in assemblea una relazione sullo stato della normativa ed, in seguito, l'assemblea dovrebbe incaricare un tecnico abilita-

to affinché identifichi il tipo di impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda come esistente, il tipo di distribuzione: a colonne montanti o a zone, la presenza eventuale di corpi scaldanti di tipo diverso o altre circostanze palesi che potrebbero impedire l'installazione della termoregolazione e contabilizzazione.

In particolare, dovrebbe individuare gli eventuali casi di impossibilità tecnica o di inefficienza in termini di costi e sproporzione rispetto ai risparmi energetici potenziali, ai sensi

quanto previsto dall'art. 9, comma 5, lettere b) e c) del D. Lgs. 102/2014, come modificato dal D. Lgs. 141/2016 e, nel caso di sussistenza di tali casi di esenzione, dovrebbe riportarli in apposita relazione tecnica.

L'assemblea dovrebbe anche determinare il compenso del tecnico per tale verifica preliminare che potrebbe esentare l'edificio da ogni incombente successivo, avendo cura di convenire (col tecnico) che il compenso comprenderà -anche- la sua partecipazione all'assemblea per la spiegazione delle

conclusioni tecniche raggiunte e per rispondere ai chiarimenti dei condòmini.

L'assemblea deve prevedere che, nell'ipotesi di giudizio di sussistenza degli obblighi di contabilizzazione e termoregolazione (che dovrà essere accompagnato e supportato da ogni utile spiegazione del tecnico incaricato), il tecnico prepari il progetto di massima degli interventi e lo presenti presso i competenti uffici, prepari il contratto - capitolato delle opere e la specifica di fornitura ed installazione dei contabilizzatori e delle termovalvole, tenendo informato l'amministratore che, unitamente ai condòmini, potrà poi richiedere preventivi alle ditte per le varie opere.

BY NC ND ALCUNI DIRITTI RISERVATI

PIER PAOLO BOSSO
CONFEDILIZIA

