

21 ottobre 2016 0:00

Quota riscaldamento su spese condominiali

Salve, mi scuso per la prolissità della domanda che vi ho rivolto in data di ieri. La vostra risposta ricevuta in data odierna non chiarisce il mio dubbio principale, quindi scusatemi se vi ricontatto. Il nocciolo della risposta che mi preme avere si può ridurre tutto a questo: nell'ipotesi di vendere il mio appartamento nel momento in cui le spese condominiali che ho finora regolarmente pagato generano un evidente credito a mio favore (credito in questo caso palese, equivalente alla quota del riscaldamento, che ho pagato per l'esercizio in corso iniziato a Giugno 2016, ma di cui si inizierà ad usufruire a Novembre), avrei diritto ad essere rimborsata dall'amministratore dopo l'effettuazione di un dettagliato riparto, oppure l'amministratore non avrebbe alcun obbligo nei miei confronti e quindi, al massimo, potrei provare in via personale ed amichevole a farmi rimborsare il mio credito dall'acquirente? Grazie ancora.

Monica, da Ancona (AN)

Risposta:

abbiamo capito meglio la domanda ma purtroppo dobbiamo dirle che, alla luce delle nuove normative che riguardano gli impianti centralizzati, una risposta certa NON c'è, o meglio dipende MOLTO dalle scelte del condominio. Sul riparto dei consumi la normativa fa riferimento, come ben legge nell'articolo che le abbiamo mandato, ad un riparto per consumi effettivi, quindi analitico, con una quota variabile e una fissa. MA C'È una deroga prevista dalla normativa per il primo anno termico...utilizzando la quale l'amministratore può continuare ad utilizzare il vecchio criterio di riparto secondo i millesimi. QUINDI: nel primo caso dal momento in cui si installano i contatori lei comincia a pagare sul consumo effettivo, nel secondo continua a pagare come prima, per il primo anno al massimo. Riguardo ai rimborsi per il consumo pregresso la norma non li prevede. La scelta influisce, ovviamente, anche nel caso in cui la casa venisse venduta: l'acquirente eredita il sistema scelto. Il punto che vorremmo passasse è che la nuova normativa, sul conteggio dei consumi, è tutt'altro che esaustiva. Si rifà in termini generali ad una norma (UNI 10200), ma non dice nulla riguardo a conteggi retroattivi o conguagli. E comunque, ripetiamo, c'è la deroga per un anno a cui l'amministratore può far ricorso. Senta pertanto il suo amministratore, che potrebbe benissimo aver già definito i criteri o pensare di farlo proponendoli in assemblea.