

STUDIO LEGALE DELLA CORTE

Avv. Ferdinando della Corte

Avv. Stefania Pistacchi

Avv. Filippo Carbonetti

Dott. Denis Del Prete

Dott. Claudio Mazzone

Via Montevideo, 21 – 00198 Roma

tel. 06 8543450 – fax 06 8554374

Roma, 9 marzo 2010

ANACI ROMA
Via Salandra, 1A
00187 Roma

Breve relazione circa il convegno del 4 marzo 2010

Cari Amici,

il 4 marzo 2010 ho assistito al convegno tenutosi a Milano, dal titolo : “ *Come creare valore attraverso una efficiente gestione energetica del condominio* “.

In particolare mi interessavano la relazione dell'Avv. Eugenio Correale intitolata “ *L'obbligazione della contabilizzazione del calore per gli impianti centralizzati e criterio di ripartizione delle spese* “ e quella del magistrato Dott. Giulio Benedetti, dal titolo “ *La certificazione obbligatoria dal 1° luglio 2009* “.

Cerco quindi di riassumere (sulla base dei miei appunti, in assenza di relazioni scritte) gli aspetti per noi più rilevanti di questi due interventi, molto interessanti, con la doverosa precisazione che eventuali errori od omissioni sono imputabili al sottoscritto e non ai due relatori.

L'Avv. Correale ha fatto un premessa su un aspetto essenziale : la rilevanza delle fonti normative, si è cioè posto la domanda su quale legge prevalga, tra quella nazionale e quella regionale, nel caso di contrasto tra le stesse, senza dimenticare poi il peso e l'applicabilità diretta delle norme europee.

Nel caso in cui la materia oggetto della legge sia di competenza funzionale della regione, l'Avv. Correale ha risposto che la legge regionale è concorrente, vale a dire è perlomeno sullo stesso piano di quella nazionale.

Ebbene, nella Regione Lombardia è vigente, e non è stata abrogata, una legge regionale che prevede la non obbligatorietà della contabilizzazione del calore e ciò è in palese contrasto con la recentissima normativa nazionale, dalla quale invece sembrerebbe discendere tale obbligatorietà in casi di trasformazione dell'impianto di riscaldamento.

STUDIO LEGALE DELLA CORTE

Pur non avendo riscontri concreti l'Avv. Correale ritiene probabile che, nella materia in esame, anche in altre regioni esistano normative regionali in contrasto con la normativa nazionale e quindi ha suggerito di svolgere un'indagine in tal senso nelle varie regioni.

Pertanto l'Avv. Correale ha posto l'accento sul dato oggettivo che oggi esiste una non piccola confusione normativa, generata dal contrasto tra norme nazionali e regionali per tacere di quelle europee, e di conseguenza auspica un intervento normativo chiarificatore, sottolineando il fatto che l'aver operato tre correzioni in pochi mesi sulla stessa legge costituisce di per sé la prova certa di una normativa redatta in modo non esemplare.

Viceversa su un altro punto, spinoso per l'attività quotidiana degli amministratori, l'Avv. Correale ha ritenuto di poter dare una risposta netta : in base alla normativa vigente oggi non è più legittima la trasformazione da impianto centralizzato di riscaldamento ad impianti unifamiliari.

Partendo da tale affermazione del tutto condivisibile dell'Avv. Eugenio Correale, ritengo che allo stato, e a maggior ragione, non sia più da ritenere legittimo anche il distacco del singolo condomino dall'impianto centralizzato.

Un altro punto dolente toccato dall'Avv. Correale è quello relativo alla ripartizione delle spese.

Il relatore infatti ha evidenziato che la situazione climatica delle località italiane è oltremodo variegata, con differenze tra loro abissali.

Quindi, ha sottolineato l'Avv. Correale, i tecnici e le ditte devono superare la pigrizia e le prassi con le quali, nel caso di contabilizzazione del calore, determinano in modo quasi automatico la quota fissa delle spese nella misura oscillante tra il 10% e il 20% , senza alcuna seria analisi della situazione contingente.

L'Avv. Eugenio Correale ha fatto presente che è evidente a tutti come tale prassi sia non corrispondente alla variegata realtà delle città italiane : la quota fissa di spese non può essere simile tra un condominio di Pantelleria e uno di Cortina d'Ampezzo.

Probabilmente a Pantelleria anche la quota del 10% è esosa, mentre a Cortina la quota fissa dovrebbe essere il 50% o il 60%.

La non attenzione a questo aspetto del problema è, secondo l'Avv. Correale, una delle cause della difficoltà ad imporsi del sistema della contabilizzazione del calore.

Anche il Dott. Giulio Benedetti – il cui intervento, per la verità, è stato precedente a quello dell'Avv. Correale – ha sottolineato l'aspetto essenziale della problematica della prevalenza delle fonti normative in caso di contrasto tra le stesse, sottolineando come, nella materia discussa nel convegno, il contrasto tra norme regionali e norme nazionali sia causa di non pochi e non semplici problemi

STUDIO LEGALE DELLA CORTE

Avv. Ferdinando della Corte

Avv. Stefania Pistacchi

Avv. Filippo Carbonetti

Dott. Denis Del Prete

Dott. Claudio Mazzone

Via Montevideo, 21 – 00198 Roma

tel. 06 8543450 – fax 06 8554374

di applicazione, con conseguente confusione per gli operatori e soprattutto per gli amministratori di condominio.

Ma per quello che ci riguarda più da vicino il Dott. Giulio Benedetti ha detto qualcosa di molto importante circa la certificazione energetica.

Con l'assoluta chiarezza, anche un po' brutale, che da tutti gli è sempre stata riconosciuta, tanto più encomiabile nell'ambito dei convegni di studio, dove molti pesano parole e concetti con il bilancino del farmacista, il Dott. Giulio Benedetti ha riferito che ogniqualvolta abbia dovuto esaminare una certificazione energetica per motivi professionali, quale magistrato del Tribunale penale, ha sempre rinviato a giudizio il certificatore, perché la certificazione era priva di uno o più degli allegati che la normativa tecnica impone come necessari e obbligatori.

Quindi, dalle parole del Dott. Benedetti emerge il dato importante che la certificazione energetica obbligatoria non deve essere sottovalutata, presa come l'ennesimo, inutile pezzo di carta da inserire nel fascicolo, bensì deve essere considerata come uno strumento essenziale di conoscenza e di tutela dei professionisti che la debbono redigere ed utilizzare.

In altre parole occorre la massima attenzione e scrupolo nella redazione della certificazione energetica, il che presuppone la perfetta conoscenza di tutte le norme giuridiche e tecniche che presiedono alla stessa : l'incarico di provvedere alla redazione della certificazione deve quindi essere affidato a tecnici specializzati che diano la massima affidabilità possibile.

Avv. Ferdinando della Corte