

ZENNER INFORMA

Cambio condomino e letture intermedie

Istruzioni da seguire in caso di subentro di nuovo condomino nel corso dell'esercizio termico

Se il subentro di un nuovo condomino (proprietario o conduttore) non avviene per puro caso nel momento in cui viene eseguita la lettura principale occorre ripartire i costi di consumo del calore e dell'acqua fra il condomino uscente e quello entrante. Al momento del subentro però non si riesce ad emettere immediatamente il conteggio per il condomino uscente. Questa operazione è possibile infatti solo per le imprese che calcolano i consumi sulla base di tariffe fisse - ad es. aziende erogatrici di elettricità - mentre non è realizzabile ai fini di una ripartizione basata su fattori variabili. A differenza della ripartizione dei costi fissi che è univocamente regolata dalla normativa vigente, la ripartizione dei costi variabili si può effettuare secondo diverse modalità fra cui quella basata sulla lettura intermedia. Questo procedimento è sicuramente il più noto ma non necessariamente il migliore contrariamente a quanto diffusamente si possa credere.

In occasione di subentro di nuovo condomino ci si pongono numerose domande:

si deve effettuare la lettura intermedia o è preferibile ripartire i costi sulla base dei gradi giorno e sul numero di giorni di occupazione dell'unità abitativa? Chi deve farla? La si può fare per conto proprio e se sì a che cosa bisogna prestare attenzione? Chi sostiene i costi della lettura intermedia? Che cosa sono i gradi giorno e come si considerano ai fini del conteggio?

Ripartizione dei costi fissi

Per quello che riguarda la ripartizione dei costi fissi relativi al riscaldamento si applica il cosiddetto principio dei gradi giorno che è stato messo a punto il secolo scorso sulla base dei gradi giorno stabiliti dal servizio meteorologico nazionale tedesco. Più freddo è un mese, maggiore è la sua incidenza nel conteggio. Sui costi fissi per la produzione di acqua calda invece le temperature esterne non incidono affatto e quindi sono ripartibili fra il condomino uscente e quello entrante esclusivamente su base cronologica. Ne consegue che la superficie di un appartamento viene suddivisa in due o più periodi in rapporto ai gradi giorno nella ripartizione dei costi di riscaldamento o per giorni di occupazione dell'unità abitativa nella ripartizione dei costi di acqua calda.

Norme vigenti

La rinuncia alla lettura intermedia è contemplata ed approvata chiaramente anche dalla normativa (tedesca) vigente che spesso però viene interpretata erroneamente generando la convinzione secondo cui le letture intermedie siano obbligatorie. In effetti è ciò che si potrebbe evincere dalla lettura del solo primo capoverso dell'articolo 9b della normativa sulla ripartizione tralasciando il testo restante che include il capoverso 3, di determinante importanza a tal proposito: "si può tralasciare una lettura intermedia quando non è fattibile o quando non sia possibile effettuare una rilevazione precisa al momento del subentro".

Se durante l'elaborazione del conteggio si appura che i valori rilevati non sono utilizzabili, in occasione di una lettura intermedia gli esiti di questa lettura vengono del tutto ignorati a favore di una ripartizione fra il condomino uscente e quello entrante basata sui gradi giorno. Ciò rappresenta sicuramente la scelta migliore, indubbiamente preferibile all'emissione di un conteggio inequivocabilmente errato.

Nei ripartitori elettronici con display digitale una lettura intermedia è sempre possibile e ciò rappresenta un enorme vantaggio. Anche i contatori d'acqua - calda o fredda indifferentemente - per cui è prevista una misurazione fisica dei consumi sono leggibili in qualsiasi momento. Le limitazioni citate si riferiscono solo ai ripartitori ad evaporazione.

Autoletture

Chi effettua una lettura intermedia? Se necessaria - e questo è sempre il caso dei contatori d'acqua e dei ripartitori di calore elettronici - due sono le possibilità:

- la lettura da parte dei nostri lettori esperti e del tutto imparziali, ma onerosa per i costi del viaggio;
- l'autolettura effettuata dall'inquilino, dal proprietario, dall'amministratore di condominio o dal portinaio.

L'utente è libero di optare per la soluzione che preferisce in considerazione di questi fattori:

- occorre procurarsi l'apposito modulo per la lettura intermedia corredato dalle istruzioni presso la nostra sede o sul sito internet <http://it.zenner.com>
- la lettura intermedia deve essere effettuata il giorno esatto del cambio inquilino e mai con molte settimane di ritardo o di anticipo, altrimenti comporta sistematicamente delle difficoltà
- occorre annotarsi il numero di condominio e il numero dell'inquilino che figura nell'ultimo conteggio, la data della lettura intermedia, il nome dell'inquilino uscente e di quello entrante in modo che i valori di lettura vengano attribuiti al rispettivo stabile e al rispettivo appartamento
- occorre prestare la massima attenzione e cercare di leggere in modo completo. Nel caso dei ripartitori elettronici, i dati essenziali da considerare sono: il numeri del dispositivo, la descrizione della stanza e il valore di lettura digitale.
- dati essenziali nei contatori d'acqua e di calore sono il numero del dispositivo, il tipo di dispositivo (p.es. acqua calda o fredda), il valore digitale che deve essere letto esattamente con i decimali.
- per evitare successive ed eventuali contestazioni è essenziale effettuare l'autolettura in presenza di un testimone – ad esempio il condomino entrante, il portiere o l'amministratore.

I parametri tecnici e normativi previsti per il conteggio dei consumi sono soggetti a continue variazioni. Il manuale sulla ripartizione del calore Minol - Peters, Handbuch zur Wärmekostenabrechnung - viene costantemente aggiornato e rappresenta una validissima fonte di informazioni non solo per amministratori, locatori, termotecnici ed ingegneri ma anche per proprietari e conduttori.



L'esperienza

di decine di migliaia di letture intermedie all'anno non è purtroppo delle migliori. Una su tre è inutilizzabile perché incompleta o visibilmente errata. Gli errori più frequenti sono dovuti all'omessa rilevazione di singoli dispositivi o errori di lettura che fortunatamente emergono immediatamente mediante il confronto destra / sinistra al momento dell'inserimento nel nostro sistema informatico. Anche l'apposizione delle virgole comporta diverse difficoltà - sicuramente fra 80 e 800 m3 d'acqua la differenza è notevole. Per questo motivo la lettura ad opera di tecnici letturisti esperti rappresenta la soluzione migliore anche se comporta dei costi e solleva la questione su chi li debba sostenere. A tal proposito le sentenze del Pretore di Amburgo del 05.08.1997 e del Pretore di Oberhausen del 26.10.1993 hanno stabilito una regola chiara: il condomino uscente sostiene i costi aggiuntivi di trasferta del tecnico. Confermando così un principio di giustizia estendibile anche ad altri settori: colui che cagiona un costo deve anche sostenerlo.

ZENNER Srl Società Unipersonale

Via XXV Aprile 8/1
I-40016 San Giorgio di Piano (BO)

Telefono +39 051 8902200
Fax +39 051 6650310
E-Mail info-it@zenner.com
Internet www.zenneritalia.it

Per informazioni sempre aggiornate visitate il nostro sito:

<http://it.zenner.com>