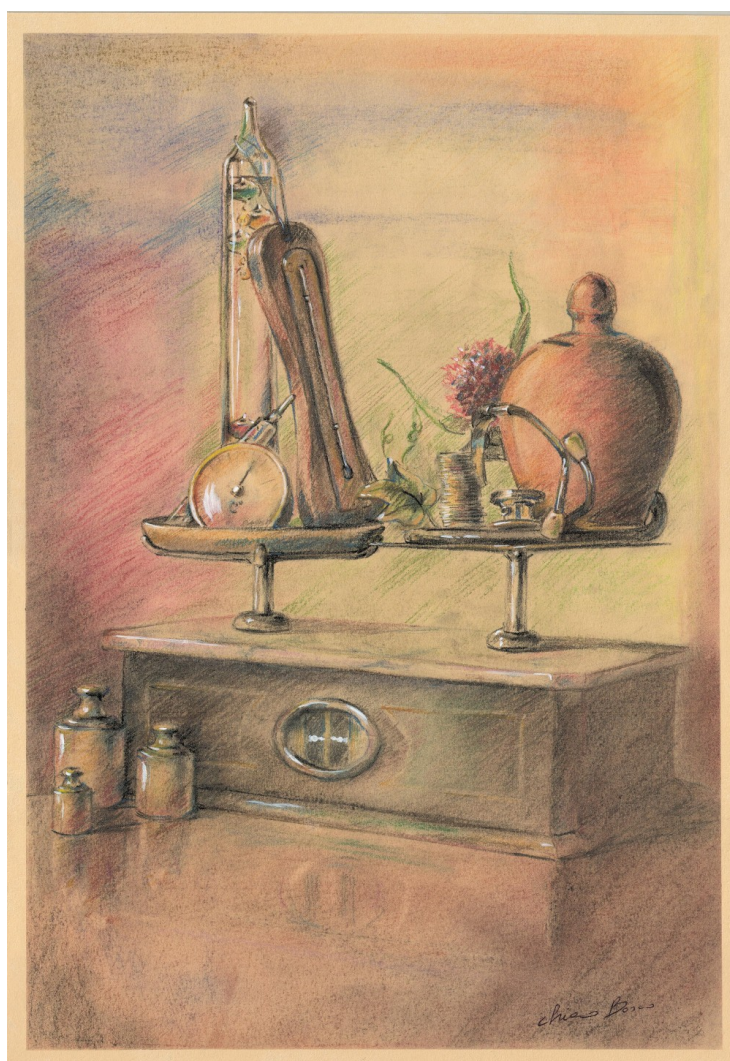


**RIFLESSIONI IN MATERIA DI  
TERMOREGOLAZIONE E CONTABILIZZAZIONE  
DEL CALORE NEL CONDOMINIO**



Edoardo Riccio

## SOMMARIO

1. Il contesto europeo	Pag.	1
2. Impianto termico	Pag.	2
3. Norme di riferimento	Pag.	4
• <i>Leggi statali</i>		
• <i>Leggi regionali</i>		
4. Imperativita' delle norme di riferimento	Pag.	5
5. Il condominio parziale	Pag.	6
6. Obbligatorieta' del progetto e della relazione tecnica	Pag.	7
• <i>Legge 9 gennaio 1991 n 10, articolo 26</i>		
• <i>Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n. 37</i>		
7. La maggioranza assembleare	Pag.	9
• <i>Il quorum di cui all'articolo 26 comma 5</i>		
• <i>Non trova applicazione il quorum dell'articolo 26 co. 2</i>		
8. Obbligatorietà del singolo condomino di consentire l'installazione	Pag.	11
9. Mancata assunzione della deliberazione assembleare	Pag.	12
10. Entro il 31/12/2016 obbligatoria la contabilizzazione e la termoregolazione	Pag.	13
11. La contabilizzazione del calore	Pag.	15
• <i>La ripartizione della spesa a seguito della contabilizzazione</i>		
• <i>I coefficienti correttivi</i>		
• <i>La così detta "quota fissa"</i>		
• <i>Diversa ripartizione della spesa adottata dall'assemblea</i>		
• <i>Riflessi sul regolamento approvato dall'assemblea</i>		
• <i>Riflessi sul regolamento contrattuale</i>		
12. La ripartizione della spesa riferita alle opere	Pag.	20
13. La nuova norma uni cti 10200:2013	Pag.	21
14. Leggi di particolare importanza	Pag.	23
• <i>Legge 9 gennaio 1991 n. 10</i>		
• <i>Decreto legislativo 4 luglio 2014 n. 102</i>		

23 febbraio 2015

[edoardo@studioriccio.net](mailto:edoardo@studioriccio.net)

*L'immagine di copertina è un disegno realizzato da Chiara Bosco ed utilizzato per gentile concessione del proprietario. E' vietata la riproduzione od ogni altro utilizzo senza il consenso del proprietario.*

# Edoardo Riccio

avvocato

## 1. IL CONTESTO EUROPEO

L'impianto di riscaldamento pone sulla bilancia, quale contrappeso al comfort generato dal calore, il conseguente consumo energetico e l'emissione in atmosfera dei prodotti inquinanti della combustione.

Il panorama europeo e nazionale vede un forte impegno per la riduzione del consumo energetico e dell'emissione di gas responsabili del così detto "effetto serra". In questo senso venivano emanate la Direttiva 2002/91/CE, poi abrogata e sostituita dalla Direttiva 2010/31/UE del 19 maggio 2010 del Parlamento Europeo e del Consiglio, e la Direttiva 2012/27/UE del 25 ottobre 2012 del Parlamento e del Consiglio.

Oltre a ciò, il Consiglio Europeo dell'8 e del 9 marzo 2007 ha sottolineato la necessità di aumentare l'efficienza energetica nell'Unione per conseguire l'obiettivo di ridurre del 20% il consumo energetico dell'Unione entro il 2020. A tal fine il Parlamento Europeo, nella risoluzione del 3 febbraio 2009, ha chiesto di rendere vincolante tale obiettivo di miglioramento dell'efficienza energetica.

Anche sul fronte delle emissioni in atmosfera sono state prese ferme posizioni. Infatti, la decisione n. 406/2009/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 23 aprile 2009, concernente gli sforzi degli Stati membri per ridurre le emissioni dei gas a effetto serra al fine di adempiere agli impegni della Comunità in materia di riduzione delle emissioni di gas a effetto serra entro il 2020, fissa obiettivi nazionali vincolanti di riduzione delle emissioni di CO<sub>2</sub> per i quali l'efficienza energetica nel settore edilizio riveste importanza cruciale.

Inoltre, l'Unione si trova di fronte a sfide senza precedenti determinate da una maggiore dipendenza dalle importazioni di energia, dalla scarsità di risorse energetiche, nonché dalla necessità di limitare i cambiamenti climatici e di superare la crisi economica. L'efficienza energetica è stata riconosciuta quale valido strumento per affrontare tali sfide.

Le conclusioni del Consiglio Europeo del 4 febbraio 2011 hanno riconosciuto che l'obiettivo di efficienza energetica dell'Unione non è in via di realizzazione e che sono necessari interventi decisi per cogliere le notevoli possibilità di risparmio energetico anche nel settore dell'edilizia.

L'8 marzo 2011 la Commissione ha confermato che l'Unione non è sulla buona strada per conseguire il proprio obiettivo di efficienza energetica.

Le conclusioni del Consiglio del 10 giugno 2011 sul piano di efficienza energetica 2011, hanno sottolineato che gli immobili rappresentano il 40% del consumo finale di energia dell'Unione. Inoltre, gli edifici sono stati ritenuti fondamentali per conseguire l'obiettivo dell'Unione di ridurre dell'80-95% le emissioni di gas serra entro il 2050 rispetto al 1990.

Pertanto, la riduzione del consumo energetico nel settore dell'edilizia costituisce una misura importante e necessaria per ridurre la dipendenza energetica dell'Unione e le emissioni di gas a effetto serra. Le misure adottate consentirebbero all'Unione di conformarsi al protocollo di Kyoto (del quale l'Italia è Paese sottoscrittore) allegato alla convenzione quadro delle Nazioni Unite sui cambiamenti climatici (UNFCCC) e di rispettare sia l'impegno a lungo termine di mantenere l'aumento della temperatura globale al di sotto di 2 °C, sia l'impegno di ridurre entro il 2020 le emissioni globali di gas a effetto serra di almeno il 20% di cui si è fatto cenno.

Un'utilizzazione efficace, accorta, razionale e sostenibile dell'energia riguarda, tra l'altro, i prodotti petroliferi, il gas naturale e i combustibili solidi, che, pur costituendo fonti essenziali di energia, sono anche le principali sorgenti delle emissioni di biossido di carbonio.

Lo Stato Italiano ha recepito la Direttiva 2012/27/UE con il Decreto Legislativo 4 luglio 2014 n. 102. Di particolare interesse è l'articolo 9 comma 5 del citato Decreto che impone obblighi in materia di contabilizzazione e termoregolazione.

\* \* \*

## 2. IMPIANTO TERMICO

Affrontando il tema che ci occupa, è necessario delineare i contorni del contesto impiantistico nel quale si interviene.

L'impianto va ad incidere sia sui consumi energetici sia sull'emissione in atmosfera dei prodotti inquinanti della combustione. Nelle norme che disciplinano queste materie è possibile rinvenire la definizione che ci interessa.

L'articolo 2 comma 1 lettera c) del D. Lgs. 102/2014, ad integrazione delle definizioni contenute nello stesso articolo, rinvia a quelle previste dal D. Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 recante disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia.

Quest'ultimo, all'articolo 2 comma 1 lettera l-tries, prevede quanto segue: *««impianto termico» è l'impianto tecnologico destinato ai servizi di climatizzazione invernale o estiva degli ambienti, con o senza produzione di acqua calda sanitaria, indipendentemente dal vettore energetico utilizzato, comprendente eventuali sistemi di produzione, distribuzione e utilizzazione del calore nonché gli organi di regolarizzazione e controllo. Sono compresi negli impianti termici gli impianti individuali di riscaldamento. Non sono considerati impianti termici apparecchi quali: stufe, caminetti, apparecchi di riscaldamento localizzato ad energia radiante; tali apparecchi, se fissi, sono tuttavia assimilati agli impianti termici quando la somma delle potenze nominali del focolare degli apparecchi al servizio della singola unità immobiliare è maggiore o uguale a 5 kW. Non sono considerati impianti termici i sistemi dedicati esclusivamente alla produzione di acqua calda sanitaria al servizio di singole unità immobiliari ad uso residenziale ed assimilate».*

L'impianto è dunque composto da 4 sottoinsiemi: 1) produzione, 2) distribuzione, 3) regolazione e 4) emissione. Il primo e buona parte del secondo sono beni comuni ai sensi dell'articolo 1117 comma 1 n. 3 Codice Civile. La parte terminale della distribuzione, ovvero dal punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, la regolazione del calore e l'emissione dello stesso sono, invece, di proprietà individuale.

L'impianto in esame è forse l'unico in condominio che non termina nell'unità immobiliare. Il fluido termovettore, dal tratto terminale della distribuzione comune (colonna montante), si immette nella singola unità immobiliare (parte privata) per alimentare il corpo scaldante (di proprietà individuale), rilascia il calore, e utilizzando la distribuzione comune sopra citata, ritorna verso la fonte della produzione per essere nuovamente riscaldato.

I quattro sottosistemi sono legati alle stesse sorti. Non a caso l'articolo 26 comma 5 Legge 10/1991, assegna all'assemblea il potere di deliberare l'adozione della termoregolazione e contabilizzazione la cui installazione deve essere effettuata nelle singole unità immobiliare. D'altro canto, con il nuovo comma IV articolo 1118 c.c. in materia di distacco dall'impianto centralizzato del riscaldamento, viene indicato un limite all'utilizzo del bene privato atteso il coinvolgimento di parti comuni (la rinuncia al servizio si esplica attraverso un intervento impiantistico di isolamento dalle tubazioni comuni).

Va ricordato che il Legislatore con la Riforma del Condominio negli edifici (Legge 220/2012) ha modificato, tra gli altri, l'articolo 1117 comma 1 n. 3 codice civile. Quest'ultimo, oltre a prevedere che gli impianti sono comuni fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini (già contenuto nella precedente formulazione), ha aggiunto che questi, in caso di impianti unitari, sono comuni fino al punto di utenza.

L'impianto di riscaldamento potrebbe essere un "impianto unitario", categoria indicata dal Legislatore forse proprio per far comprendere che alcuni impianti devono essere visti nel loro insieme.

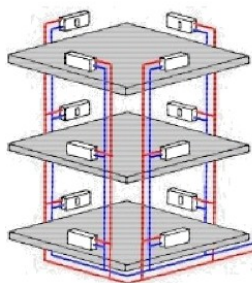
Prima di meglio dettagliare i due tipi di contabilizzazione (diretta o indiretta), è necessario specificare i due diversi tipi di distribuzione del calore negli impianti centralizzati: verticale o orizzontale.

L'impianto centralizzato a distribuzione verticale è la tipologia più diffusa, generalmente adottata fino a qualche decina di anni or sono, caratterizzata da montanti verticali che distribuiscono il fluido termovettore (normalmente acqua calda) ai corpi scaldanti dei vari appartamenti posti sui diversi piani. Si hanno quindi tante colonne verticali dalle quali si distaccano poi i singoli tubi che vanno a riscaldare i

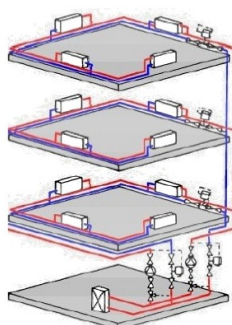
# Edoardo Riccio

avvocato

caloriferi nelle unità immobiliari. Nella figura sotto riportata, si notano ad esempio quattro colonne verticali che, ciascuna, serve contemporaneamente corpi scaldanti posti in differenti unità immobiliari.



L'impianto termico centralizzato a distribuzione orizzontale è la tipologia più recente (circa dal 1980), che negli ultimi decenni, grazie alla disponibilità di pompe di circolazione molto silenziose, ha praticamente soppiantato la distribuzione verticale. La pompa di circolazione ha consentito di aumentare considerevolmente la portata del fluido termovettore, con una rete di distribuzione più snella e di minore diametro. Nell'immagine sotto riportata si nota che una sola diramazione dalla colonna principale va a servire tutta l'unità immobiliare, mentre nel caso precedente una stessa unità immobiliare era servita da più diramazioni provenienti da più colonne. In questo caso l'intera rete di distribuzione è solitamente interna alla singola unità immobiliare, così che le dispersioni di calore delle tubazioni sono in gran parte recuperate nella stessa unità.



A seconda del tipo della distribuzione dell'impianto, è possibile ricorrere alla contabilizzazione diretta o a quella indiretta.

La contabilizzazione diretta è basata sull'utilizzo di contatori di calore atti alla misura dell'energia termica volontariamente prelevata per ogni unità immobiliare; è applicabile solo agli impianti termici centralizzati a distribuzione orizzontale. E' necessaria l'installazione, all'ingresso della derivazione dell'impianto termico di distribuzione verso ciascuna unità immobiliare, di un contatore di calore che misura l'energia termica prelevata volontariamente dall'impianto termico centralizzato, attraverso gli organi di termoregolazione.

La contabilizzazione indiretta consiste nella determinazione dei consumi volontari di energia termica dei singoli utenti basata sull'utilizzo dei ripartitori o di altri dispositivi installati, unitamente ad una valvola termostatica, od altro idoneo attuatore termostatico, su ciascun radiatore. Viene utilizzata sugli impianti centralizzati a distribuzione verticale. Sugli impianti a distribuzione orizzontale, per quanto sia possibile il ricorso a tale strumentazione, è comunque preferibile utilizzare i contatori di calore in luogo dei ripartitori.

\* \* \*



## 3. NORME DI RIFERIMENTO

### Leggi Statali

La materia della termoregolazione e contabilizzazione del calore, è principalmente disciplinata da due Leggi dello Stato Italiano.

L'articolo 26 comma 5 della Legge 9 gennaio 1991 n. 10, assegna all'Assemblea il potere di deliberare questa tipologia di interventi che, si ricorda, prevede attività da effettuare anche all'interno delle singole unità immobiliari.

Il comma 3 dello stesso articolo 26, come meglio illustrato nel prosieguo della presente trattazione, detta modalità operative necessarie per l'esecuzione dell'intervento.

L'articolo 9 comma 5 del D. Lgs. 04/07/2014 n. 102 detta invece gli obblighi di installazione.

### Leggi Regionali

E' opportuno precisare che le disposizioni del Decreto Legislativo 192/2005, ai sensi dell'articolo 117 della Costituzione e dell'articolo 17 (Clausola di cedevolezza) dello stesso Decreto, trattandosi di materie di legislazione concorrente, si applicano per le Regioni e Province autonome che non abbiano ancora provveduto al recepimento della direttiva 2002/91/CE fino alla data di entrata in vigore della normativa di attuazione adottata da ciascuna Regione e Provincia autonoma. Nel dettare la normativa di attuazione le Regioni e le Province autonome sono tenute al rispetto dei vincoli derivanti dall'ordinamento comunitario e dei principi fondamentali desumibili dal presente decreto e dalla stessa direttiva 2002/91/CE.

Nel disciplinare la materia, le Regioni e le Province autonome, per promuovere la tutela degli interessi degli utenti attraverso un'applicazione omogenea sull'intero territorio nazionale, nel rispetto dei vincoli derivanti dall'ordinamento comunitario nonché dei principi fondamentali della direttiva 2002/91/CE e desumibili dal decreto legislativo, possono:

- a) definire metodologie di calcolo della prestazione energetica degli edifici, diverse da quelle di cui al comma 1 dell'articolo 3 del DPR 59/2009 ma che trovino in queste stesse metodologie indirizzo e riferimento;
- b) fissare requisiti minimi di efficienza energetica più rigorosi attraverso la definizione di valori prestazionali e prescrittivi minimi inferiori a quelli di cui all'articolo 4 del DPR 59/2009, tenendo conto delle valutazioni tecnico-economiche concernenti i costi di costruzione e di gestione dell'edificio, delle problematiche ambientali e dei costi posti a carico dei cittadini con le misure adottate, con particolare attenzione alle ristrutturazioni e al contesto socio-economico territoriale.

Lo stesso articolo 3 comma 2 del D. Lgs. 102/2014 prevede che le Regioni, in attuazione dei propri strumenti di programmazione energetica, possono concorrere, con il coinvolgimento degli Enti Locali, al raggiungimento dell'obiettivo nazionale di risparmio energetico cui concorrono le misure del citato decreto. Questo consiste nella riduzione, entro l'anno 2020, di 20 milioni di tonnellate equivalenti di petrolio dei consumi di energia primaria, pari a 15,5 milioni di tonnellate equivalenti di petrolio di energia finale, conteggiati a partire dal 2010, in coerenza con la Strategia energetica nazionale.

Pur non essendo prevista in questo caso una clausola di cedevolezza che consenta alle Regioni di recepire autonomamente la Direttiva 2012/27/UE, nel rispetto dell'articolo 117 della Costituzione, viene riconosciuto alle Regioni il potere di legiferare in materia.

Occorrerà pertanto prestare particolare attenzione in quelle regioni dotate di propria Legge in materia. In questi casi sembrerebbe di ritenere che le norme regionali possano essere più "restrittive" di quelle nazionali e prevalere su queste ultime.

\* \* \*

## 4. IMPERATIVITA' DELLE NORME DI RIFERIMENTO

Prima di entrare ulteriormente nel merito della trattazione, è necessario precisare che le norme sopra riportate (siano esse Statali o Regionali) sono imperative e, pertanto, non derogabili nemmeno con il consenso unanime dei condomini.

Allorquando si sia in presenza di una norma che non sanziona con la nullità il patto che la deroga, al fine di accertare se la stessa possa essere considerata “norma imperativa”, occorre specificamente controllare la natura della disposizione violata per dedurre la invalidità o la semplice irregolarità dell'atto. Tale controllo si risolve nell'indagine sullo scopo della legge ed in particolare sulla natura della tutela apprestata, se cioè di interesse pubblico o privato. In tali casi è compito del Giudice stabilire se la norma contraddetta dal contratto privato abbia carattere imperativo, sia, cioè, dettata a tutela dell'interesse pubblico (Cassazione Civile, Sezioni Unite 21 agosto 1972 n 2697; Cassazione Civile 4 dicembre 1982 n 6601; Cassazione Civile 18 luglio 2003 n 11256).

Per quanto attiene alla materia in esame, il Legislatore ha previsto la termoregolazione e la contabilizzazione in normative tendenti al contenimento dei consumi energetici ed alla riduzione dell'emissione dei prodotti inquinanti della combustione. Il D. Lgs. 102/2014 ritiene esplicitamente, all'articolo 9 comma 5, che la contabilizzazione è strumento essenziale per favorire il contenimento dei consumi energetici.

Si consideri anche quanto segue in riferimento alle Leggi in tema di termoregolazione e contabilizzazione del calore:

- la Legge 10/1991 ha, tra l'altro, il fine di ridurre i consumi di energia e di migliorare le condizioni di compatibilità ambientale dell'utilizzo dell'energia a parità di servizio reso e di qualità della vita, favorire ed incentivare, in accordo con la politica energetica della Comunità economica europea, l'uso razionale dell'energia;
- Il D.P.R. 26/08/1993, n. 412, (attuativo della Legge 10/1991) all'articolo 9, comma 6, lettera f), stabilisce che gli impianti dotati di termoregolazione e contabilizzazione del calore non sono tenuti al rispetto dei limiti massimi relativi alla durata giornaliera di attivazione.
- il D. Lgs. 19/08/2005 n. 192, mira, tra l'altro, a conseguire gli obiettivi nazionali di limitazione delle emissioni di gas a effetto serra posti dal protocollo di Kyoto, oltre a promuovere la competitività dei comparti più avanzati attraverso lo sviluppo tecnologico;
- il D. Lgs. 10/2014, in attuazione della direttiva 2012/27/UE e nel rispetto dei criteri fissati dalla legge 6 agosto 2013, n. 96, stabilisce un quadro di misure per la promozione e il miglioramento dell'efficienza energetica che concorrono al conseguimento dell'obiettivo nazionale di risparmio energetico. Inoltre, detta norme finalizzate a rimuovere gli ostacoli sul mercato dell'energia e a superare le carenze del mercato che frenano l'efficienza nella fornitura e negli usi finali dell'energia.

Dalle finalità che si è imposto il Legislatore Nazionale (oltre ai Legislatori Regionali che hanno recepito le Direttive 2002/91/CE e 2010/31/UE), si desume chiaramente che l'interesse che la normativa in esame mira a tutelare, è non solo nazionale, ma anche sovranazionale, tendendo alla preservazione della “salute” del pianeta Terra e, quindi, sicuramente di ordine pubblico.

In questo senso si è espresso il Tribunale di Milano, Sezione distaccata di Legnano, con ordinanza del 30 gennaio 2009, il quale ha ritenuto che l'articolo 26 comma 5 Legge 10/91, “*per evidenti connotazioni pubblicistiche che la caratterizzano, essendo volta a perseguire l'obiettivo del contenimento energetico, va intesa quale norma imperativa di Legge, comunque sovraordinata ai regolamenti condominiali, sia pure contrattuali*”.

Dello stesso orientamento anche il Tribunale di Roma del 20 aprile 2009, il quale ha ritenuto “*che le disposizioni di cui alla Legge citata (Legge 10/91 -ndr-), recante norme in tema di uso razionale dell'energia e per il risparmio energetico, per il loro carattere pubblicistico prevalgono sulla disciplina privatistica, donde l'autonomia negoziale dei privati risulta limitata*”.

\* \* \*

## 5. IL CONDOMINIO PARZIALE

Occorre individuare quali condomini comporranno il collegio deliberante per gli interventi sugli edifici e sugli impianti volti al contenimento del consumo energetico (articolo 26 comma 2 L. 10/1991) e/o per l'adozione dei sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore (articolo 26 comma 5 L. 10/1991).

Non tutte le parti dell'edificio o tutti gli impianti, compreso l'impianto centralizzato del riscaldamento, vanno necessariamente a servire tutte le unità immobiliari che compongono il condominio e, pertanto, trova in questo caso applicazione l'articolo 1123 comma 3 del Codice Civile il quale testualmente recita: *"Qualora un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condomini che ne trae utilità"*.

La fattispecie del condominio parziale *ex lege*, ai sensi dell'articolo 1123 comma 3 del Codice Civile, deve ritenersi legittimamente configurabile tutte le volte in cui un bene risulti, per obiettive caratteristiche strutturali e funzionali, destinato al servizio e/o al godimento in modo esclusivo di una parte soltanto dell'edificio in condominio. In questo caso viene meno il presupposto per il riconoscimento di una contitolarità necessaria di tutti i condomini su quel bene. Quest'ultimo sarà pertanto oggetto di un autonomo diritto di proprietà che farà capo esclusivamente a tutti quei condomini che se ne servono (Cassazione Civile, Sezione II, 24 novembre 2010 n. 23851).

Conseguentemente, dalle situazioni di cosiddetto "condominio parziale", derivano implicazioni inerenti la gestione e l'imputazione delle spese. In particolare, non sussistendo il diritto di partecipare all'assemblea relativamente alle cose, ai servizi, agli impianti, da parte di coloro che non ne hanno la titolarità, la composizione del collegio si modifica in relazione alla titolarità delle parti comuni che della delibera formano oggetto (Cassazione Civile, Sezione II, 27 settembre 1994, n. 7885; Tribunale di Piacenza, 22 maggio 2001).

Occorre in questa sede fare un accenno a quei casi in cui, prima della delibera di adozione di tali sistemi, il singolo condomino si sia staccato dall'impianto centralizzato di riscaldamento, dotandosi di un autonomo generatore di calore.

Colui che si è distaccato, ai sensi dell'articolo 1118 comma IV Codice Civile, non ha perso la proprietà dell'impianto di riscaldamento centralizzato. Analogo principio era oramai pacifico anche prima della modifica dell'articolo 1118 cod. civ.. E', pertanto, sempre obbligato a pagare le spese di conservazione dello stesso in quanto la sua rinuncia è limitata al servizio del riscaldamento, essendo esonerato soltanto dall'obbligo del pagamento delle spese occorrenti per il suo uso, se il contrario non risulti dal regolamento condominiale avente natura contrattuale (Cassazione Civile, Sezione II, 29 marzo 2007, n. 7708; Cassazione Civile, Sezione II, 24 luglio 2007, n. 16365).

Il condomino distaccato sarà ovviamente esonerato dall'installazione delle valvole termostatiche e dagli strumenti per la contabilizzazione. Dovrà invece contribuire al pagamento dei professionisti interessati e delle opere da effettuare in centrale termica.

E' appena il caso di precisare che, sul punto, non vi sono dubbi che non vi sia un autonomo potere dell'amministratore di procedere all'esecuzione delle opere in assenza della delibera del condominio (parziale), neppure in quei casi in cui sussista un obbligo che ne imponga l'adozione. Tale facoltà non rientra infatti nelle attribuzioni dell'amministratore ex art. 1130 del Codice Civile.

Infatti, in materia di condominio negli edifici l'organo depositario del potere decisionale è l'assemblea dei condomini. Nessun potere decisionale o gestorio che esorbiti dalle attribuzioni attribuitegli dalla Legge, compete pertanto all'amministratore di condominio in quanto tale (Cassazione Civile, Sezioni Unite, 6 agosto 2010 n. 18332).

In ultimo, si osservi che, seppur in deroga all'articolo 1120 del Codice Civile, l'articolo 26 comma 5 Legge 10/91 qualifica tali interventi come una innovazione e questa, in quanto tale, indiscutibilmente rientra nella competenza dell'assemblea.

\* \* \*



## 6. OBBLIGATORIETA' DEL PROGETTO E DELLA RELAZIONE TECNICA

Per quanto attiene alla progettazione degli impianti, due sono le norme che qui interessano: la Legge 9 gennaio 1991 n. 10 ed il Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 22 gennaio 2008 n. 37.

Occorre esaminare se per l'adozione dei sistemi di termoregolazione del calore, sia o meno necessario un progetto.

### **Legge 9 gennaio 1991 n 10, articolo 26.**

Il comma 3 dell'articolo 26 Legge 10/1991 prevede che *“Gli edifici pubblici e privati, qualunque ne sia la destinazione d'uso, e gli impianti non di processo ad essi associati devono essere progettati e messi in opera in modo tale da contenere al massimo, in relazione al progresso della tecnica, i consumi di energia termica ed elettrica”*.

Non è pertanto un progetto necessario esclusivamente per la mera esecuzione dell'opera, ma deve far sì che l'impianto in opera contenga al massimo i consumi.

Non vi sono dubbi che l'impianto di riscaldamento, in quanto non di processo, rientri nei casi disciplinati dal comma 3 citato.

Ci si chiede se anche gli interventi volti all'adozione, ai sensi del comma 5, dei sistemi di termoregolazione negli edifici esistenti, richiedano obbligatoriamente la progettazione.

Occorre rilevare, innanzitutto, che la collocazione del citato comma 3, che prevede l'obbligo della progettazione, è inserito nell'ampio contesto dell'articolo 26 il quale prevede obblighi ed agevolazioni per gli edifici e gli impianti siano essi di nuova costruzione o già esistenti.

Nell'articolo citato il Legislatore indica, al comma 2, gli interventi tesi al contenimento dei consumi energetici senza fare una elencazione, ma richiedendo che siano supportati da una diagnosi energetica o da un attestato di certificazione energetica. Nei commi successivi indica espressamente altri interventi sugli impianti che, sebbene non siano fondati su alcuna documentazione attestante il risparmio, perseguono tale fine. Al comma 5 dello stesso articolo (intitolato appunto *“progettazione, messa in opera ed esercizio di edifici e di impianti”*), vi è infatti l'adozione dei sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore.

Il comma 3, prevedendo il progetto, si riferisce quindi a tutti gli interventi compresi nell'articolo 26, quindi anche quelli contenuti nei commi 2 e 5.

Conferma di tale lettura è data dal successivo articolo 28 della stessa Legge 10/1991 la cui rubricata *“relazione tecnica sul rispetto delle prescrizioni”* il quale testualmente recita al comma 1: *“Il proprietario dell'edificio, o chi ne ha titolo, deve depositare in comune, in doppia copia insieme alla denuncia dell'inizio dei lavori relativi alle opere di cui agli articoli 25 e 26, il progetto delle opere stesse corredate da una relazione tecnica, sottoscritta dal progettista o dai progettisti, che ne attesti la rispondenza alle prescrizioni della presente legge”*.

La norma richiamata prevede quindi che per tutte le opere indicate nell'articolo 26 (tra queste, quindi, anche l'adozione dei sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore), devono essere depositati, tra le altre cose:

- 1) il progetto delle opere stesse
- 2) relazione tecnica sottoscritta dal progettista attestante la rispondenza alle prescrizioni della Legge 10/1991.

La seconda copia della documentazione, restituita dal comune con l'attestazione dell'avvenuto deposito, deve essere consegnata a cura del proprietario dell'edificio, o di chi ne ha titolo, al direttore dei lavori ovvero, nel caso l'esistenza di questi non sia prevista dalla legislazione vigente, all'esecutore dei lavori.

# Edoardo Riccio

avvocato

Nel caso in cui la denuncia e la documentazione non siano state presentate al comune prima dell'inizio dei lavori, ai sensi dell'articolo 34 della Legge 10/1991, il sindaco irroga la sanzione amministrativa non inferiore a 516,45 euro e non superiore a 2.582,28 euro.

Altra sanzione è prevista in capo al proprietario dell'edificio nel quale sono eseguite opere difformi dalla documentazione depositata ai sensi dell'articolo 28 L. 10/1991 e che non osserva le disposizioni dell'articolo 26 della stessa Legge (che, si ricorda, richiede il progetto) che è punito con la sanzione amministrativa in misura non inferiore al 5 per cento e non superiore al 25 per cento del valore delle opere.

Nel senso dell'obbligatorietà del progetto e della relazione tecnica, implicitamente si è pronunciato il Tribunale di Genova, con sentenza del 13/07/2010. In questo caso un condomino lamentava che, in riferimento alle opere di cui alla presente disamina, in sede di delibera mancava il progetto. Il Tribunale, nella motivazione, ha ritenuto che, per giurisprudenza consolidata, le delibere condominiali adottate ai sensi della legge n. 10/1991, in deroga agli articoli 1120 e 1136 c.c. (quindi anche quelli di cui al comma 5 dell'articolo 26), non richiedono ai fini della loro validità di essere accompagnate dal progetto delle opere corredato dalla relazione tecnica di conformità di cui al successivo art. 28, comma primo, attenendo tale progetto alla successiva fase di esecuzione della delibera (Cassazione Civile n. 7130 del 25.5.2001; Cassazione Civile n. 1166 del 29.1.2002; Cassazione Civile n. 3515 del 22.2.2005; Cassazione Civile n. 4216 del 20.2.2009) e che la Cassazione ha sottolineato in proposito che le suddette norme distinguono infatti una fase deliberativa "interna" (attinente ai rapporti tra i condomini, disciplinati in deroga al disposto dell'art. 1120 cod. civ.) da una fase esecutiva "esterna" (relativa ai successivi provvedimenti di competenza della pubblica amministrazione), e solo per quest'ultima impongono gli adempimenti in argomento.

Il Progetto, quindi, non deve esistere al momento della delibera, ma può anche essere effettuato successivamente ad essa, purchè prima dell'esecuzione dell'opera.

## **Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n. 37**

Conseguentemente a quanto sopra, al termine delle opere, previa effettuazione delle verifiche previste dalla normativa vigente, comprese quelle di funzionalità dell'impianto, l'impresa installatrice rilascia al committente la dichiarazione di conformità degli impianti realizzati ai sensi del D.M. 37/2008. Di tale dichiarazione fanno parte integrante la relazione contenente la tipologia dei materiali impiegati, nonché il progetto.

In caso di intervento parziale sugli impianti (che è il caso che ci riguarda), il progetto, la dichiarazione di conformità, e l'attestazione di collaudo ove previsto, si riferiscono alla sola parte degli impianti oggetto dell'opera di rifacimento, ma tengono conto della sicurezza e funzionalità dell'intero impianto. Nella dichiarazione deve essere espressamente indicata la compatibilità tecnica con le condizioni preesistenti dell'impianto.

Il committente è tenuto ad affidare i lavori ad imprese abilitate ai sensi dell'art. 3 dello Decreto Ministeriale 37/2008.

\* \* \*

## 7. LA MAGGIORANZA ASSEMBLEARE

### Il quorum di cui all'articolo 26 comma 5

Il Legislatore italiano, già nel 1991, con la legge n. 10, incentivava l'adozione dei sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore. Per gli edifici esistenti l'articolo 26 comma 5 prevede che *“Per le innovazioni relative all'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, l'assemblea di condominio delibera con le maggioranze previste dal secondo comma dell'articolo 1120 del codice civile”* (Maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio).

Emerge innanzitutto che il Legislatore qualifica tali interventi come innovazioni. Si ricorda che le innovazioni sono disciplinate dall'articolo 1120 del Codice Civile e la maggioranza necessaria per la loro approvazione è indicata dal comma 5 dell'articolo 1136: *“Le deliberazioni di cui all'articolo 1120, primo comma, e all'articolo 1122-bis, terzo comma, devono essere approvate dall'assemblea con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno i due terzi del valore dell'edificio”*.

La maggioranza indicata quindi decide:

- a) l'adozione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore
- b) il conseguente riparto degli oneri di riscaldamento.

La grande rilevanza del punto b) non è tanto per il regolamento avente natura assembleare poiché, in questo caso, il *quorum* è coincidente con quello necessario per modificare il regolamento ai sensi dell'articolo 1138 codice civile. La portata della norma emerge in tutta la sua importanza considerando che, con il citato *quorum*, è possibile modificare i criteri di ripartizione della spesa per il riscaldamento contenuti nei regolamenti aventi natura contrattuale. Di questo verrà fatto un approfondimento nel prosieguo.

### Non trova applicazione il quorum ulteriormente agevolato dell'articolo 26 comma 2

La Legge 10 del 9 gennaio 1991, all'articolo 26, individua le maggioranze speciali per l'adozione delle delibere assembleari in tema di contenimento dei consumi energetici.

La formulazione originale del comma 2 prevede che: *“Per gli interventi sugli edifici e sugli impianti volti al contenimento del consumo energetico ed all'utilizzazione delle fonti di energia di cui all'articolo 1, individuati attraverso un attestato di certificazione energetica o una diagnosi energetica realizzata da un tecnico abilitato, le pertinenti decisioni condominiali sono valide se adottate con la maggioranza degli intervenuti, con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio.”*

Il Legislatore è intervenuto più volte sul comma 2 (nel 2006, nel 2009 e, in ultimo, nel 2012) modificandone la portata e circoscrivendola agli interventi non più tipizzati con il richiamo all'articolo 8 della stessa Legge, ma che siano invece supportati da diagnosi energetica o attestato di prestazione energetica che attestino la valenza degli stessi ai fini che la Legge si prefigge, cioè il contenimento dei consumi energetici.

Per quanto invece attiene all'adozione dei sistemi di termoregolazione e contabilizzazione, la maggioranza agevolata trova applicazione senza che sia necessaria la prova dell'effettivo risparmio essendo, in questo caso, già presunto *ex lege*.

Riassumendo, nel comma 2 sono previsti interventi sull'edificio o sugli impianti in modo generico, mentre nel comma 5 l'intervento è previsto espressamente dal Legislatore.

Tuttavia, potrebbe accadere che l'adozione dei sistemi di termoregolazione e contabilizzazione rientri in una più ampia previsione quale, ad esempio, la sostituzione del generatore di calore o comunque altri interventi fondati su una diagnosi energetica o un attestato di prestazione energetica di cui al comma 2.

# Edoardo Riccio

avvocato

Ci si può chiedere, a questo punto, quale sia la maggioranza applicabile, se, cioè, quella del comma 2 o ancora quella del comma 5.

Il Legislatore è intervenuto più volte a modificare le norme e, in ultimo, con la Legge 220/2012, la quale ha modificato sia il comma 2 sia il comma 5 dello stesso articolo 26, proprio in riferimento alle maggioranze. Nel caso della termoregolazione non occorre provare che l'intervento persegue il fine del contenimento dei consumi energetici, in quanto è il Legislatore stesso che lo ritiene. Se la volontà fosse stata quella di ricomprendere l'adozione di tali sistemi negli interventi del comma 2, il Legislatore avrebbe coordinato i due commi inserendo, ad esempio, una frase del seguente tenore: "*fuori dai casi previsti dal comma 2 (...)*". Così invece non è stato. Il Legislatore ha voluto tenere separati e distinti i vari interventi prevedendo due maggioranze differenti.

In questo stesso senso si era già pronunciata la Suprema Corte con la sentenza 18 agosto 2005 n. 16980. Ben vero che la citata decisione riguarda un caso di installazione di impianti autonomi di riscaldamento in sostituzione dell'impianto centralizzato, risalente quindi a prima ancora della modifica al comma 2 operata nel 2006 con il D. Lgs. 311, tuttavia in essa la Suprema Corte ben specifica che i commi 2 e 5 fanno riferimento a due interventi distinti tra loro. Si legga per chiarezza il seguente stralcio: "*La previsione di deroga alle maggioranze per le innovazioni relative alla installazione dei sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore e la obbligatorietà di essi nelle nuove costruzioni sono cose diverse dalla deroga alle maggioranze di cui al comma 2, prevista per gli "interventi in parti comuni di edifici" (id est: su beni condominiali) volti al contenimento dei consumi ed all'utilizzazione delle fonti di energia alternative (...). Si tratta di due interventi distinti e quello "innovativo" di installazione dei sistemi di cui al comma 5 può anche prescindere dalla trasformazione (o dal tipo di impianto, che potrà restare anche quello vecchio ed in uso o non alimentato con fonti alternative), che si colloca nell'ambito degli interventi di cui al comma secondo, nel quale lo scopo della legge è quello di agevolare la installazione, nei vecchi edifici, degli impianti autonomi in sostituzione del vecchio impianto col fine - a prescindere dalla approvazione del progetto esecutivo - del risparmio energetico e dell'uso di fonti alternative".*

\* \* \*

## 8. OBBLIGATORIETÀ DEL SINGOLO CONDOMINO DI CONSENTIRE L'INSTALLAZIONE

La decisione con la quale, ai sensi dell'articolo 26 comma 5 della Legge 10 del 9 gennaio 1991, i condomini riuniti in assemblea, con la maggioranza prevista nello stesso articolo, approvano l'adozione dei sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore, è vincolante per tutti coloro che sono serviti dall'impianto di riscaldamento, anche se le opere vanno, in parte, ad essere effettuate nelle singole unità immobiliari.

Si ricorda, infatti, che la stessa norma qualifica tale intervento come "innovazione". Questa è disciplinata dagli articoli 1120 e 1121 del Codice Civile. Con questo termine si intendono quelle modifiche che comportino alterazione dell'entità sostanziale o il mutamento della originaria destinazione, in modo che le parti comuni presentino una diversa consistenza materiale, ovvero vengano utilizzate per fini diversi da quelli precedenti. In quanto novità, mutamento, trasformazione, le innovazioni consistono sempre nell'atto o nell'effetto del "*facere*" (Cassazione Civile 26 maggio 2006, n. 12654; Cassazione Civile 5 novembre 2002, n. 15460; Cassazione Civile 29 agosto 1998, n. 8622).

Lo stesso legislatore, quindi, conferma che con tale opera si va ad intervenire sull'impianto di riscaldamento che, in quanto tale, è una parte comune. Ne discende che, se dubbi anche vi fossero stati, è la stessa Legge a confermare la competenza dell'assemblea per la relativa decisione in merito all'adozione dei predetti sistemi, anche se questi vanno ad essere installati su elementi posti nelle parti private, ma che fanno parte di un impianto "unitario".

Nessun condomino (fatta eccezione per coloro che si sono distaccati dall'impianto centralizzato) potrà quindi legittimamente rifiutarsi di procedere all'installazione delle valvole termostatiche e degli strumenti idonei per la contabilizzazione. Dovrà quindi essere consentito l'accesso per il rilievo dei corpi scaldanti e per tutte quelle operazioni ritenute necessarie (cfr Tribunale di Roma, Sezione V Civile, 29 aprile 2010).

In caso contrario, sarà possibile il ricorso all'Autorità Giudiziaria al fine di ottenere l'autorizzazione all'accesso anche facendo ricorso alla forza pubblica.

Nelle more del procedimento giudiziario, dovendo nel frattempo ripartire i costi del riscaldamento, è legittima la decisione dell'assemblea di attribuire la massima potenza calorica ai radiatori che sono sprovvisti di contabilizzatori del calore, in quanto, non essendo provvisti i radiatori di valvole di chiusura, appare ragionevole ritenere che il consumo sia pari alla massima potenza calorica degli stessi (cfr Tribunale di Roma, Sezione V Civile, 29 aprile 2010).

\* \* \*



## 9. MANCATA ASSUNZIONE DELLA DELIBERAZIONE ASSEMBLEARE

Il D. Lgs. 102/2014, all'articolo 9 comma 5 lettere b) e c), impone l'obbligo dell'adozione dei sistemi di contabilizzazione e termoregolazione in tutta Italia entro il 31 dicembre 2016. A decorrere dal 1 gennaio 2017, in caso di inosservanza, saranno irrogate le sanzioni amministrative da euro 500 ad euro 2500 ai sensi dell'articolo 16 dello stesso Decreto.

L'assemblea, quindi, non può che adeguarsi ed assumere le delibere conseguenti.

Nel caso in cui i condomini decidessero di non procedere all'installazione oppure non riuscissero a raggiungere il *quorum* necessario per la validità della delibera, trova applicazione l'articolo 1105 del Codice Civile (in forza del rinvio contenuto nell'articolo 1139 Cod. Civ.) il quale, testualmente, recita al IV comma: *“Se non si prendono i provvedimenti necessari per l'amministrazione della cosa comune o non si forma una maggioranza, ovvero se la deliberazione adottata non viene eseguita, ciascun partecipante può ricorrere all'autorità giudiziaria. Questa provvede in camera di consiglio e può anche nominare un amministratore”*.

In questo caso, pertanto, l'Autorità Giudiziaria, ai fini della conservazione del bene, si sostituisce all'assemblea ed assume i provvedimenti necessari. Il Tribunale sceglierà pertanto il progettista, il direttore lavori e l'impresa che dovrà eseguire l'intervento. Molto probabilmente delegherà le operazioni all'amministratore il quale dovrà riferire.

Occorre però specificare che non sono proponibili azioni giudiziarie relativamente alle spese ed all'amministrazione delle cose comuni (in questa compresi gli atti di conservazione) prima che venga sollecitata e provocata una deliberazione dell'assemblea dei comproprietari, alla quale spetta ogni determinazione al riguardo, sia che si tratti di spese voluttuarie o utili, che di spese necessarie, distinguendo la Legge (ai fini della prescrizione, rispettivamente, della deliberazione a maggioranza semplice e di quella a maggioranza qualificata) unicamente tra spese di ordinaria amministrazione (art. 1105 c.c.) e spese concernenti innovazioni o atti di straordinaria amministrazione (art. 1108 c. c.); peraltro, mentre la deliberazione di maggioranza è impugnabile davanti al giudice, in via contenziosa, ove lesiva dei diritti individuali dei partecipanti dissenzienti, resta salva la possibilità, una volta convocata l'assemblea, in caso di omessa iniziativa della medesima e di mancata formazione di una volontà di maggioranza o di omessa esecuzione della deliberazione, di rivolgersi al giudice, non già in sede contenziosa, ma di volontaria giurisdizione, ai sensi del 4° comma dell'art. 1105 codice civile (Cassazione Civile, Sezioni Unite Civili, 19 luglio 1982, n. 4213).

In materia di gestione condominiale il ricorso all'autorità giudiziaria ex art. 1105 cod. civ. presuppone ipotesi tutte riconducibili ad una situazione di assoluta inerzia in ordine alla concreta amministrazione della cosa comune per mancata assunzione dei provvedimenti necessari o per assenza di una maggioranza o per difetto di esecuzione della deliberazione adottata; detta norma non è, invece, applicabile quando l'assemblea condominiale abbia approvato lavori considerati necessari per la manutenzione delle parti comuni dell'edificio, contestati da taluni compartecipanti, in quanto l'intervento del giudice in tal caso si risolverebbe in un'ingerenza nella gestione condominiale ed in una sovrapposizione della volontà assembleare (Cassazione Civile, Sezione II, 20 aprile 2001, n. 5889).

Il condomino favorevole all'intervento ma costretto a subire la volontà dell'assemblea di non procedere, ha dunque sempre la possibilità di ottenere il rispetto della normativa. Ne consegue che lo stesso non potrà essere esentato dal pagamento della sanzione amministrativa per il semplice fatto di essersi dichiarato favorevole all'opera.

\* \* \*

## 10. ENTRO IL 31/12/2016 OBBLIGATORIA LA CONTABILIZZAZIONE E LA TERMOREGOLAZIONE

Il 19 luglio è entrato in vigore il Decreto Legislativo 4 luglio 2014 n. 102. Con esso lo Stato ha recepito la direttiva Europea 2012/27/UE sull'efficienza energetica.

Il testo normativo stabilisce un quadro di misure per la promozione e il miglioramento dell'efficienza energetica che concorrono al conseguimento dell'obiettivo nazionale di risparmio energetico il quale consiste nella riduzione, entro l'anno 2020, di 20 milioni di tonnellate equivalenti di petrolio dei consumi di energia primaria, pari a 15,5 milioni di tonnellate equivalenti di petrolio di energia finale, conteggiati a partire dal 2010.

Tra gli strumenti utilizzati dal Legislatore per perseguire il fine che si è imposto, vi è la contabilizzazione del calore. Lo scopo è quello di far leva sui risparmi economici per spingere i cittadini – condomini a consumare meno calore (cioè energia).

Per la prima volta la ripartizione della spesa tra condomini viene vista dal legislatore come strumento non solo per disciplinare i rapporti tra privati, ma anche (e soprattutto) per perseguire ben altri fini che, in ultimo, rivestono un ruolo non solo nazionale, ma sovranazionale. Il tutto nasce dalla sottoscrizione dell'Italia dell'ormai famoso protocollo di Kyoto. Da esso, infatti, discendono la Direttiva Europea 2012/27/UE ed il Decreto Legislativo oggi in commento.

Di particolare interesse per i condomini, tra le altre cose oggetto di futura disamina, è l'articolo 9 avente ad oggetto: *“Misurazione e fatturazione dei consumi energetici”*.

Innanzitutto, con provvedimenti che l'Autorità per l'Energia Elettrica ed il Gas (AEEG) dovrà adottare entro 24 mesi, saranno previste le specifiche abilitanti dei sistemi di misurazione intelligenti. Questi dovranno fornire ai clienti finali informazioni sul tempo effettivo di utilizzo e gli obiettivi di efficienza energetica oltre a garantire la sicurezza dei contatori, la sicurezza nella comunicazione dei dati e la riservatezza degli stessi misurati al momento della loro raccolta, conservazione, elaborazione e comunicazione, in conformità alla normativa vigente in materia di protezione dei dati.

Prima di addentrarci nell'esame degli articoli di maggior interesse, è opportuno prendere confidenza con una nuova figura che, in riferimento agli edifici, si accosta a quella già nota di “Condominio”. Il Legislatore recepisce infatti la definizione di “edificio polifunzionale” il quale è un edificio destinato a scopi diversi e occupato da almeno due soggetti che devono ripartire tra loro la fattura dell'energia acquistata. Mentre nel condomino occorre che vi siano almeno due proprietari di diverse unità immobiliari, in questa definizione viene previsto il caso in cui l'edificio appartiene ad un solo proprietario ma è “occupato” da almeno due soggetti (magari in forza di un contratto di locazione o di comodato o di leasing).

Sin dal momento dell'installazione dei contatori, i clienti finali dovranno poter ottenere informazioni adeguate con riferimento alla lettura dei dati ed al monitoraggio del consumo energetico.

L'ottica nella quale il Legislatore si muove è quella dell'attenzione verso il cliente finale nonché l'adeguata trasparenza e informazione al fine di consentire allo stesso di meglio comprendere i dati dei propri consumi. Entro breve, pertanto, il “peso” del singolo scatto del contatore o del ripartitore dovrà essere facilmente intellegibile.

Oltre a quanto sopra, per favorire il contenimento dei consumi energetici attraverso la contabilizzazione dei consumi individuali e la suddivisione delle spese in base ai consumi effettivi di ciascun centro di consumo individuale, viene previsto quanto segue il cui termine ultimo viene fissato al 31 dicembre 2016.

a) Qualora il riscaldamento, il raffreddamento o la fornitura di acqua calda per un edificio siano effettuati da una rete di teleriscaldamento o da un impianto centralizzato che alimenta una pluralità di edifici (supercondominio), è obbligatoria l'installazione da parte delle imprese di fornitura del servizio di un contatore di fornitura di calore in corrispondenza dello scambiatore di calore collegato alla rete o del punto di fornitura. L'inadempienza vedrà l'irrogazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 500 a 2500 a carico dell'impresa. Questa norma non riguarda però l'assemblea in quanto trattasi di attività

# Edoardo Riccio

avvocato

che deve essere compiuta prima del contatore. La sanzione, quindi, non sarà irrogata al condominio ma all'impresa fornitrice del servizio (teleriscaldamento e venditrice di metano ecc).

b) Nei condomini e negli edifici polifunzionali riforniti da una fonte di riscaldamento o raffreddamento centralizzata o da una rete di teleriscaldamento o da un sistema di fornitura centralizzato che alimenta una pluralità di edifici, è obbligatoria l'installazione di contatori individuali per misurare l'effettivo consumo di calore o di raffreddamento o di acqua calda per ciascuna unità immobiliare, nella misura in cui sia tecnicamente possibile, efficiente in termini di costi e proporzionato rispetto ai risparmi energetici potenziali. Dalle prime interpretazioni pare che il Legislatore in questo punto faccia riferimento alla contabilizzazione diretta nei casi in cui il sistema di distribuzione sia orizzontale o, meglio, a zone. In questo caso è possibile mettere un misuratore all'ingresso ed uno all'uscita dell'unità immobiliare, così da poter calcolare quanto calore è stato effettivamente prelevato. Non sarà sfuggito al lettore il fatto che non vi è alcun riferimento, in questo caso, alla termoregolazione. Ne consegue che l'obbligo è assolto con la sola installazione degli strumenti idonei alla contabilizzazione del calore. Un discorso diverso potrebbe essere fatto invece in quelle Regioni (ad esempio Lombardia e Piemonte) che obbligano anche alla termoregolazione indipendentemente dal sistema di distribuzione. Infatti, il D.Lgs. 102/2014 lascia salva la possibilità per le Regioni di legiferare in materia pur nel rispetto degli obiettivi del decreto stesso. In questi casi, quindi, sembrerebbe di poter affermare che sia obbligatoria non solo la contabilizzazione ma anche la termoregolazione.

c) Nei casi in cui l'uso di contatori individuali di cui al punto precedente non sia tecnicamente possibile o non sia efficiente in termini di costi, per la misura del riscaldamento si ricorre all'installazione di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore individuali per misurare il consumo di calore in corrispondenza a ciascun radiatore posto all'interno delle unità immobiliari dei condomini o degli edifici polifunzionali, con esclusione di quelli situati negli spazi comuni degli edifici, salvo che l'installazione di tali sistemi risulti essere non efficiente in termini di costi con riferimento alla metodologia indicata nella norma UNI EN 15459. In tali casi sono presi in considerazione metodi alternativi efficienti in termini di costi per la misurazione del consumo di calore. Le prima lettura della disposizione ricomprende in questa casistica le unità immobiliari servite da un sistema di distribuzione verticale. In questa tipologia (utilizzata sino a circa gli anni '80) occorrerà mettere un ripartitore per ciascun termosifone. Nei casi di impossibilità tecnica o mancanza di efficienza in termini di costi (nei casi previsti sia al punto b) sia nel presente punto c)), il Condominio dovrà munirsi di una relazione tecnica rilasciata da tecnico abilitato che attesti la sussistenza dei requisiti per non procedere all'installazione.

L'impresa di fornitura del servizio che, richiesta dal cliente finale, non installa il contatore individuale, è soggetta ad una sanzione amministrativa pecuniaria da 500 a 2500 euro.

Sono previste però le stesse sanzioni amministrative anche a carico del condominio e dei clienti finali che non provvedono ad installare sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore individuali per misurare il consumo di calore in corrispondenza di ciascun radiatore posto all'interno dell'unità immobiliare.

\* \* \*

## 11. LA CONTABILIZZAZIONE DEL CALORE

### La ripartizione della spesa a seguito della contabilizzazione

Il Codice Civile non si occupa espressamente della ripartizione delle spese del riscaldamento, da disciplinare secondo il capoverso dell'articolo 1123 che recita: *“Se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne”*.

La Cassazione è intervenuta affermando che per la ripartizione occorre considerare, ad esempio, la superficie radiante, mentre ha escluso la ripartizione sulla base della tabella millesimale di proprietà (se non prevista convenzionalmente in un regolamento avente natura contrattuale in deroga al Codice Civile) che non tiene assolutamente conto della *“proporzione dell'uso che ciascuno può farne”*.

In questo contesto si è inserito l'articolo 26 comma 5 della Legge 10/1991.

Tale disposizione espressamente prevede che, a seguito dell'adozione dei sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore, la ripartizione della spesa deve essere effettuata *“in base al consumo effettivamente registrato”*.

Leggendo bene la norma (speciale) ci si accorge che non è assolutamente diversa dalla norma (generale) prevista dall'articolo 1123 comma 2 c.c., ma è bene rilevare che mentre l'art. 1123 è derogabile, la Legge 10/1991 è imperativa e, quindi, non è derogabile nemmeno con accordo di tutti i condomini. Ne consegue che un regolamento avente natura contrattuale non può prevedere un criterio che deroghi tale principio. Nemmeno lo potrà fare, a maggior ragione, una delibera assembleare.

Si è a lungo dibattuto su cosa dovesse essere inteso con il termine *“consumi effettivi”* e come questi andavano calcolati.

A fare chiarezza è intervenuto il Decreto Legislativo 4 luglio 2014 n. 102 recante *“Attuazione della direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica”*

All'articolo 9 (Misurazione e fatturazione dei consumi energetici), comma 5 lettera d), si legge che *“Per favorire il contenimento dei consumi energetici attraverso la contabilizzazione dei consumi individuali e la suddivisione delle spese in base ai consumi effettivi di ciascun centro di consumo individuale (...) quando i condomini sono alimentati dal teleriscaldamento o teleraffreddamento o da sistemi comuni di riscaldamento o raffreddamento, per la corretta suddivisione delle spese connesse al consumo di calore per il riscaldamento degli appartamenti e delle aree comuni, qualora le scale e i corridoi siano dotati di radiatori, e all'uso di acqua calda per il fabbisogno domestico, se prodotta in modo centralizzato, l'importo complessivo deve essere suddiviso in relazione agli effettivi prelievi volontari di energia termica utile e ai costi generali per la manutenzione dell'impianto, secondo quanto previsto dalla norma tecnica UNI 10200 e successivi aggiornamenti. E' fatta salva la possibilità, per la prima stagione termica successiva all'installazione dei dispositivi di cui al presente comma, che la suddivisione si determini in base ai soli millesimi di proprietà”*.

La prima osservazione è che la norma UNI CTI 10200 (l'ultima revisione è del febbraio 2013) in tema di ripartizione delle spese per la climatizzazione invernale, nata con carattere volontario, è divenuta obbligatoria.

La stessa non è pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale ed è acquistabile presso il CTI (Comitato Termotecnico Italiano) o l'UNI (Ente Nazionale Italiano di Unificazione - è un'associazione privata senza scopo di lucro fondata nel 1921 e riconosciuta dallo Stato e dall'Unione Europea, che studia, elabora, approva e pubblica le norme tecniche volontarie - le cosiddette *“norme UNI”* - in tutti i settori industriali, commerciali e del terziario, tranne in quelli elettrico ed elettrotecnico).

Tuttavia non è cosa nuova il rinvio, contenuto in Leggi, a norme tecniche di settore. Si pensi al D. Lgs. 81/2008 (in materia di sicurezza sul lavoro e nei cantieri edili) il quale effettua numerosi richiami alle norme UNI.

Lo stesso Decreto Ministeriale 37/2008 (in materia di sicurezza degli impianti che ha sostituito la Legge 46/1990) prevede che i progetti e gli impianti realizzati in conformità alla vigente normativa e alle

# Edoardo Riccio

avvocato

norme dell'UNI, del CEI o di altri Enti di normalizzazione appartenenti agli Stati membri dell'Unione europea o che sono parti contraenti dell'accordo sullo spazio economico europeo, si considerano eseguiti secondo la regola dell'arte.

Si noti, però, che per quanto attiene alla ripartizione della spesa nella contabilizzazione, il Legislatore non rimette totalmente la definizione dei criteri della spesa all'UNI. Allo stesso, infatti, in poche righe detta i principi cui esso si deve ispirare.

Pertanto, l'articolo 26 comma 5 della Legge 10/1991 prevede che la ripartizione deve essere effettuata sulla base dei "consumi effettivi". Il D. Lgs. 102/2014 precisa che sono "effettivi" i "prelievi volontari di energia termica utile", ovvero il calore che viene prelevato dai singoli corpi scaldanti mediante azione sulla valvola termostatica. La norma prevede anche che sono considerati connessi alla contabilizzazione anche "i costi generali per la manutenzione dell'impianto".

Resta all'UNI (il quale ha delegato al CTI - Comitato Termotecnico Italiano -) il compito di individuare come calcolare i prelievi volontari.

Pertanto, nessuna funzione legislativa viene assegnata ad organismo diverso dalle Camere. Allo stesso spetta solo quella funzione tecnica che gli è propria.

Le prime riflessioni portano quindi a ritenere che per le spese di riscaldamento, laddove gli impianti siano forniti di contabilizzazione (pur in assenza di termoregolazione), non trova più applicazione l'articolo 1123 del codice civile. Conseguentemente sfugge ai condomini la possibilità di ripartire le spese stesse in base a criteri diversi seppur approvati all'unanimità o previsti in regolamenti aventi natura contrattuale.

La ripartizione della spesa, infatti, viene considerata dal Legislatore utile per favorire il contenimento dei consumi energetici. Ne consegue che la suddivisione tra i condomini non svolge più solo un ruolo interno al condominio inteso a disciplinare i rapporti tra privati, ma assume un ruolo superiore, sino a diventare utile per la società.

## I coefficienti correttivi

In riferimento alla quota da ripartire sulla base del consumo, va osservato che devono considerarsi non conformi a legge i così detti "coefficienti correttivi".

Innanzitutto non risulta che questi siano determinati da norma tecnica di settore né italiana né europea (le norme EN). Unico riferimento è ad una norma svizzera che, in quanto tale, non trova applicazione in Italia né è riconosciuta dagli enti di normazione europei.

I coefficienti correttivi, ai fini del calcolo della quota volontaria, tengono in considerazione le dispersioni di calore (ad esempio per gli appartamenti posti all'ultimo piano o al piano pilotis). E', questo, un parametro non previsto dalla Legge che, invece, fa riferimento, come detto, al solo prelievo di calore dai corpi scaldanti.

Si consideri che quando i cittadini si saranno abituati all'utilizzo delle valvole termostatiche, probabilmente l'impianto di riscaldamento svolgerà il proprio servizio in maniera totalmente difforme rispetto a quanto siamo abituati. Oggi, infatti, pensiamo all'utilizzo dell'impianto di riscaldamento in condizioni standard, in cui, cioè, tutti gli appartamenti sono scaldati. In questa circostanza, risultano penalizzate le unità immobiliari in posizioni di maggior dispersione. Un domani, però, molti appartamenti (anche intermedi) potrebbero essere freddi in quanto poco o per niente utilizzati. Ne consegue che un appartamento in un piano intermedio oggi è scaldato da tutti i lati, mentre in futuro così potrebbe non essere. In una situazione di questo tipo appare difficile conteggiare le dispersioni del solo ultimo piano.

## La così detta "quota fissa"

Qualche riflessione merita anche la così detta "quota fissa".



# Edoardo Riccio

avvocato

Un criterio forfetario indicato dall'assemblea che, ad esempio, quantifichi la spesa per potenza termica impegnata (c.d. quota fissa) al 30% o al 40%, non tenendo quindi in considerazione le dispersioni di rete (valutabili caso per caso a seconda dell'edificio e dell'impianto di distribuzione del calore), oppure un criterio determinato senza essere stato preceduto dal rilievo del numero e delle dimensioni dei corpi scaldanti (preferibilmente acquisito a verbale) è da considerarsi nullo (quindi impugnabile in ogni tempo) in quanto non consente di calcolare i consumi effettivi.

Tale quota, pertanto, dovrà essere stabilita da un tecnico abilitato secondo i criteri indicati nella stessa norma UNI 10200.

In ogni caso, il Legislatore italiano non avrebbe potuto fare diversamente in quanto il concetto dei "consumi effettivi" è espressamente voluto dalla Direttiva Europea alla quale si dovranno adeguare tutti gli Stati Membri.

Unica deroga è quella contenuta nello stesso articolo 9 comma 5 lettera d), secondo la quale *"E' fatta salva la possibilità, per la prima stagione termica successiva all'installazione dei dispositivi di cui al presente comma, che la suddivisione si determini in base ai soli millesimi di proprietà"*.

L'articolo 9 comma 5 lettera d), rimanda alla norma UNI 10200 anche la ripartizione dei *"costi generali per la manutenzione dell'impianto"*.

Occorre pertanto circoscrivere l'ambito di applicazione.

Il D. Lgs. 102/2014 rimanda, per le definizioni, tra l'altro, al D. Lgs. 192/2005. In esso, all'Allegato A, si rinviene la definizione di manutenzione: *"insieme degli interventi necessari, svolte da tecnici abilitati operanti sul mercato, per garantire nel tempo la sicurezza e la funzionalità e conservare le prestazioni dell'impianto entro i limiti prescritti"*.

Essa si divide in manutenzione ordinaria e straordinaria.

Per manutenzione ordinaria dell'impianto termico si intendono *"le operazioni previste nei libretti d'uso e manutenzione degli apparecchi e componenti che possono essere effettuate in luogo con strumenti ed attrezzature di corredo agli apparecchi e componenti stessi e che comportino l'impiego di attrezzature e di materiali di consumo d'uso corrente"*.

Ad essa andrebbero aggiunte le piccole riparazioni.

Invece, per manutenzione straordinaria dell'impianto termico si intendono *"gli interventi atti a ricondurre il funzionamento dell'impianto a quello previsto dal progetto e/o dalla normativa vigente mediante il ricorso, in tutto o in parte, a mezzi, attrezzature, strumentazioni, riparazioni, ricambi di parti, ripristini, revisione o sostituzione di apparecchi o componenti dell'impianto termico"*.

A questo termine si potrebbero aggiungere le modifiche rese necessarie dall'evoluzione normativa (ad esempio la termoregolazione).

Tra i costi generali da ripartire sulla base della tabella millesimale del riscaldamento, calcolata ai sensi della norma UNI 10200, si ritengono inseriti quelli necessari per il funzionamento dell'impianto e l'erogazione del calore, cioè quelli indispensabili per il "servizio riscaldamento", che, poi, è quello che consuma energia ed immette i prodotti della combustione in atmosfera.

La manutenzione straordinaria, invece, attiene alla conservazione del bene e, in quanto tale, va ripartita in base alla tabella millesimale di cui all'articolo 1123 comma 1 del codice civile.

Tra le spese da ripartire sulla base della norma UNI 10200 con la così detta quota fissa, andrebbero aggiunte anche le spese necessarie per il tecnico abilitato alla conduzione e l'esercizio della centrale termica nonché per il terzo responsabile. Tutte voci riferite, quindi, al godimento del servizio e non alla conservazione del bene.

## **Diversa ripartizione della spesa adottata dall'assemblea**

L'articolo 16 (sanzioni) comma 8 del D. Lgs. 102/2014, prevede che è soggetto ad una sanzione amministrativa da 500 a 2500 euro il condominio alimentato dal teleriscaldamento o dal

teleraffreddamento o da sistemi comuni di riscaldamento o raffreddamento che non ripartisce le spese in conformità alle disposizioni di cui all'articolo 9 comma 5 lettera d).

E' il primo caso in cui la ripartizione della spesa in maniera difforme dai criteri legali, oltre alla nullità della delibera, è soggetta anche ad una sanzione amministrativa.

Le regioni e le provincie autonome di Trento e di Bolzano, nell'ambito delle attività di ispezione degli impianti termici di cui all'articolo 9 del decreto del Presidente della Repubblica 16 aprile 2013, n. 74, eseguono anche gli accertamenti e le ispezioni sull'osservanza dei criteri di ripartizione della spesa.

Come sopra anticipato, poichè il D. Lgs. 102/2014 (al pari della Legge 10/1991) è norma imperativa, la ripartizione della spesa sulla base di diversi criteri darebbe origine ad una delibera nulla in quanto contraria a Legge.

In quanto tale, la decisione può essere impugnata in ogni tempo anche da colui che ha votato a favore.

Diverso è, invece, il trattamento per le delibere con le quali, nell'esercizio delle attribuzioni assembleari previste dall'art. 1135 c.c., nn. 2 e 3, vengono in concreto ripartite le spese medesime, atteso che queste ultime, ove adottate in violazione dei criteri già stabiliti, devono considerarsi annullabili, e la relativa impugnazione va proposta nel termine di decadenza di trenta giorni previsto dall'art. 1137 codice civile (Cassazione Civile, Sez. II, 21.05.2012, n. 8010).

## **Riflessi sul regolamento di condominio approvato dall'Assemblea**

All'introduzione dei sistemi di contabilizzazione consegue la modifica del regolamento in punto riparto della spesa del riscaldamento.

L'articolo 26 comma 5 della Legge 10/91, prevede una maggioranza speciale sia per l'adozione dei sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione sia per la deliberazione del criterio di riparto. Così recita la norma citata: *“Per le innovazioni relative all'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, l'assemblea di condominio delibera con le maggioranze previste dal secondo comma dell'articolo 1120 del codice civile”*.

La norma speciale indica la stessa maggioranza prevista dall'articolo 1138 comma 3 del Codice Civile, la quale prevede che il regolamento può essere modificato con la maggioranza di cui all'articolo 1136 comma 2 del Codice Civile secondo il quale *“sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio”*.

Quindi, nel caso dell'adozione dei contabilizzatori, il regolamento condominiale, in punto riparto della spesa del riscaldamento, può essere modificato con una delibera assembleare adottata con la “maggioranza” di legge.

## **Riflessi sul regolamento di condominio avente natura contrattuale**

Dovendo procedere all'adozione dei sistemi di contabilizzazione, ci si interroga sulla possibilità di modificare il regolamento contrattuale in punto ripartizione della spesa riferita al riscaldamento.

Normalmente i criteri di ripartizione fissati convenzionalmente possono essere modificati solo con il consenso unanime di tutti i condomini (Cass. n. 17276/2005), ma nel caso della termoregolazione il principio generale non trova spazio poichè l'art. 26 comma 5 L. 10/1991 e l'art. 9 comma 5 lettera d) D.Lgs. 102/2014 (che la disciplinano) sono inderogabili e quindi obbligano i condomini a rispettarla anche disattendendo il regolamento contrattuale.

Ritornando ora alla questione che ci interessa, si osservi che l'articolo 26 comma 5 L. 10/1991, esordisce qualificando l'adozione dei sistemi in esame quale “innovazione”. In tema di condominio di edifici, costituisce innovazione qualunque opera nuova che implichi una modificazione notevole della

# Edoardo Riccio

avvocato

cosa comune, alterandone l'entità sostanziale o la destinazione originaria (Cassazione civile, 5 novembre 1990, n. 10602).

L'assemblea in primo luogo delibera quindi l'innovazione, cioè la “modificazione notevole della cosa comune, alterandone l'entità sostanziale o la destinazione originaria” e, conseguentemente, la modifica dei criteri di riparto.

Tale seconda delibera è consequenziale alla prima. Infatti, approvata l'innovazione all'impianto, la Legge impone di adottare le risultanze della contabilizzazione e le spese dovranno essere suddivise in base ai consumi effettivi.

Il diverso criterio eventualmente previsto dal regolamento avente natura contrattuale deve essere espunto, trattandosi di clausola nulla ai sensi dell'articolo 1418 comma 1 del Codice Civile secondo il quale *“Il contratto è nullo quando è contrario a norme imperative, salvo che la legge disponga diversamente”*. Sull'imperatività delle norme in materia di contenimento dei consumi energetici non vi è dubbio.

Poiché la clausola regolamentare è divenuta illegittima, è consentito all'assemblea di decidere di adottare il nuovo criterio di riparto sulla base della contabilizzazione.

La delibera richiede la maggioranza di cui all'articolo 26 comma 5 della Legge 10/1991 (maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio).

In questo senso si registra la sentenza del Tribunale di Pavia del 16 gennaio 2001 n. 39.

Con ordinanza del 30 gennaio 2009 del Tribunale di Milano, Sezione distaccata di Legnano, ha confermato che l'art. 26 comma 5 Legge 10/91, *“per evidenti connotazioni pubblicistiche che la caratterizzano, essendo volta a perseguire l'obiettivo del contenimento energetico, va intesa quale norma imperativa di Legge, comunque sovraordinata ai regolamenti condominiali, sia pure contrattuali”*.

Più recentemente ha confermato l'orientamento il Tribunale di Roma (sent. 29 aprile 2010): *“nel contrasto tra l'interesse particolare del condomino a non vedere modificare i criteri di riparto previsti dal regolamento o dalla legge e l'interesse generale a favorire il risparmio energetico, il legislatore si è orientato nel senso di attribuire prevalenza all'interesse più aderente al concetto di utilità sociale, giungendo, per tal motivo, a modificare ed abbassare i quorum assembleari per interventi rispetto ai quali, secondo le norme del codice civile, sarebbe stata necessaria la maggioranza qualificata delle innovazioni o, addirittura, l'unanimità. Si è, quindi, ritenuto che le disposizioni di cui alla Legge citata, recante norme in tema di uso razionale dell'energia e per il risparmio energetico, per il loro carattere pubblicistico prevalgono sulla disciplina privatistica, donde l'autonomia negoziale dei privati risulta limitata”*.

\* \* \*

## 12. LA RIPARTIZIONE DELLA SPESA RIFERITA ALLE OPERE

L'impianto di riscaldamento è sia un bene (la parte riferita all'impianto) sia un servizio (il calore). Diversi, pertanto, devono essere i criteri per la ripartizione della spesa.

Per quanto attiene il servizio (calore) si è detto sopra ampiamente. Brevi riflessioni devono però essere dedicate alle altre voci di spesa.

Innanzitutto riterrei che le opere sugli impianti non rientrino tra quelle alle quali la Legge 10/1991 ed il D. Lgs. 102/2014 hanno dedicato attenzione. Queste sono infatti riferite alla proprietà e non all'utilizzo del bene.

Ne consegue che tutte quelle spese afferenti le opere e necessarie per l'adozione della termoregolazione e dei sistemi di contabilizzazione, trovino la loro disciplina nel codice civile e non nelle leggi speciali.

Come detto innanzi, l'impianto "unitario" è comune per quanto attiene alla produzione e a parte della distribuzione del calore, mentre è privato dal punto di "utenza" (o di diramazione) per la restante parte della distribuzione e dei caloriferi (articolo 1117 comma 1 n. 3 codice civile).

Andranno quindi ripartite utilizzando la tabella millesimale generale (ai sensi dell'articolo 1123 comma 1 codice civile che, testualmente, recita: *"Le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione"*) le seguenti spese: progettista, eventuale direttore lavori, tecnico per i calcoli ai sensi della 10200, opere in centrale termica (pompe distribuzione ecc) oltre a qualsiasi altra spesa riferita alle opere o alla progettazione.

Trattandosi invece di interventi effettuati dopo il punto di "utenza", riterrei che i ripartitori o i misuratori e le valvole termostatiche vengano pagati dai singoli condomini in base al numero dei pezzi installati.

Trattandosi, però, di interventi su un impianto "unitario" deliberato dall'assemblea, riterrei sussistente la competenza dell'amministratore a raccogliere anche questi danari in quanto il contratto è stato stipulato dal Condominio. Non vi è quindi un rapporto contrattuale tra il singolo condomino e l'installatore. Il proprietario, infatti, non potrà nemmeno decidere di installare valvole o ripartitori diversi rispetto a quelli oggetto di deliberazione e previsti nel progetto.

Non trattandosi di criterio di ripartizione disciplinato da norme imperative, solo per queste spese e non per quelle afferenti il servizio per le quali trova applicazione la norma UNI 10200, il regolamento avente natura contrattuale può prevedere una diversa ripartizione.

\* \* \*

## 13. LA NUOVA NORMA UNI CTI 10200:2013

Nel febbraio 2013 è stata approvata la revisione della norma UNI 10200 (la precedente versione risaliva all'anno 2005).

I condomini che ad oggi ripartiscono la spesa in base alla norma del 2005 dovranno provvedere all'aggiornamento sulla base della versione oggi in vigore.

La norma stabilisce i principi per la ripartizione delle spese di climatizzazione invernale e acqua calda sanitaria in edifici di tipo condominiale, provvisti o meno di dispositivi per la contabilizzazione dell'energia termica.

E' di natura volontaria e non è pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale. Tuttavia, già l'articolo 4 comma 11 del DPR 2 aprile 2009 n 569, stabiliva che, in riferimento alle nuove installazioni o ristrutturazioni dell'impianto termico, per le modalità di contabilizzazione si sarebbe dovuto fare riferimento alle vigenti norme e linee guida UNI (nello specifico la norma UNI CTI 10200, appunto).

Qualche dubbio poteva essere avanzato sulla possibilità per un DPR di prevedere, mediante il richiamo ad una norma UNI-CTI, l'obbligatorietà della ripartizione della spesa che, si ritiene, debba restare di competenza dei due rami del Parlamento andando ad incidere sui rapporti di diritto privato qual è la ripartizione di una spesa in condominio.

La questione appare ora superata in quanto il Decreto Legislativo 4 luglio 2014 n. 102 (che ha recepito la Direttiva Europea 2012/27/UE) prevede espressamente, all'articolo 9 comma 5 lettera d), che per la ripartizione delle spese in presenza di contabilizzazione del calore, l'importo complessivo deve essere suddiviso in relazione agli effettivi prelievi volontari di energia termica utile e ai costi generali per la manutenzione dell'impianto, secondo quanto previsto dalla norma tecnica UNI 10200 e successivi aggiornamenti.

La norma, applicabile unicamente agli edifici dotati di impianti termici centralizzati di climatizzazione invernale e di acqua calda sanitaria, distingue i consumi volontari di energia termica delle singole unità immobiliari da tutti gli altri consumi. La distinzione degli impianti è effettuata in funzione della presenza o meno di termoregolazione e, in assenza di quest'ultima, in funzione della tipologia del sottosistema di emissione. Fornisce una linea guida per la conduzione di sistemi di contabilizzazione nonché indicazioni in merito alla rendicontazione dei costi anche al fine di favorire la trasparenza nei confronti dell'utilizzatore finale dei servizi.

La voce di spesa, sostanzialmente, si compone di due sottovoci:

a) il consumo volontario: consumo riconducibile all'azione del singolo utente sui sistemi di termoregolazione, al fine di garantire determinate condizioni climatiche in relazione anche alle caratteristiche dell'unità immobiliare

b) consumo involontario: consumo dovuto alle dispersioni dell'impianto (per distribuzione secondaria, accumulo e distribuzione primaria), non riconducibile all'azione dei singoli utenti.

Quest'ultima voce va ad essere ripartita tra i condomini serviti dall'impianto centralizzato di riscaldamento sulla base di una nuova tabella millesimale determinata facendo ricorso al calcolo del fabbisogno. Questa viene calcolata secondo la norma UNI 11300.

Nel caso in cui si verificassero consumi anomali, il responsabile deve richiedere la verifica dei dispositivi per la contabilizzazione e/o termoregolazione. Se il malfunzionamento riscontrato è tale da rendere inattendibili le misure, il consumo verrà calcolato ricorrendo:

a) al valore medio dei tre anni precedenti, tenendo però conto dei gradi giorno del periodo considerato rispetto alla media dei periodi di riferimento;

b) al valore corrispondente alla media dei consumi di volumi equivalenti per posizione (piano) ed esposizione;

c) al valore dei consumi desumibili dalla diagnosi energetica.



# Edoardo Riccio

avvocato

E' opportuno che il responsabile dell'impianto, almeno per i primi anni, richieda le letture con frequente e costante periodicità al fine di facilitare il processo di validazione.

A seguito dell'installazione delle valvole termostatiche, con conseguente riequilibratura dell'impianto termico e del sistema di distribuzione del calore, vi sarà una differenza di temperatura, nel corpo scaldante, tra l'entrata e l'uscita. La parte bassa del termosifone più fredda rispetto alla parte alta, è pertanto indice di buon funzionamento dell'impianto. Al contrario, se la parte bassa fosse calda, andrebbe avvisato il responsabile dell'impianto.

Per effettuare la corretta impostazione dei contabilizzatori, è necessario procedere con il rilievo dei corpi scaldanti per accertare dimensione, qualità e quant'altro necessario.

In caso di contabilizzazione diretta (utilizzabile negli impianti a distribuzione orizzontale), per l'individuazione dei parametri di rendimento medio stagionale di produzione del calore, è necessario ricorrere alle norme UNI/TS 11300 parte 1, 2 e 4. La determinazione della spesa relativa alle perdite di distribuzione (componente energetica della spesa per potenza termica impegnata) è desumibile tramite lettura diretta dei contatori installati.

Nel caso di contabilizzazione indiretta (utilizzabile negli impianti a distribuzione verticale), al fine di individuare non solo il rendimento medio stagionale di produzione del calore, ma anche la spesa relativa alle perdite di distribuzione (componente energetica della spesa per potenza termica installata), è necessario ricorrere alle stesse norme UNI/TS sopra citate.

Come meglio approfondito in altra parte della presente trattazione, la determinazione delle componenti di spesa richiamate (quota a consumo e spesa per potenza termica impegnata o cosiddetta componente fissa) non può essere ricavata da decisioni convenute in sede assembleare in assenza di calcoli, ma deve scaturire da elaborazioni progettuali espressamente richieste.

Per una corretta contabilizzazione il progettista deve, tra le altre cose, procedere:

- nelle diverse unità immobiliari al rilievo dei corpi scaldanti installati e alla determinazione della potenza termica installata;
- a seguito del tipo di attacco del radiatore e della sua dimensione, individuare il modello di valvola;
- alla individuazione della modalità di installazione dei dispositivi di contabilizzazione quali, ad esempio, la posizione esatta sul calorifero, il tipo di dispositivo e di sensore.

La modificazione di uno o più corpi scaldanti all'interno di una o più unità immobiliari comporterà la revisione del lavoro svolto sulla base della variazione dei dati. E' pertanto necessario che l'amministratore, ad ogni variazione, provveda ad informare il progettista.

Occorre quindi consentire l'accesso dei tecnici nelle singole unità immobiliari sia per tale procedura sia per l'installazione delle valvole termostatiche e dei contabilizzatori.

\* \* \*

## 14. LEGGI DI PARTICOLARE IMPORTANZA

### **Legge 9 gennaio 1991 n. 10**

Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia.

#### ***Articolo 26 (Progettazione, messa in opera ed esercizio di edifici e di impianti)***

*(omissis)*

**comma 2.** Per gli interventi sugli edifici e sugli impianti volti al contenimento del consumo energetico ed all'utilizzazione delle fonti di energia di cui all'articolo 1, individuati attraverso un attestato di prestazione energetica o una diagnosi energetica realizzata da un tecnico abilitato, le pertinenti decisioni condominiali sono valide se adottate con la maggioranza degli intervenuti, con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio.

**comma 3.** Gli edifici pubblici e privati, qualunque ne sia la destinazione d'uso, e gli impianti non di processo ad essi associati devono essere progettati e messi in opera in modo tale da contenere al massimo, in relazione al progresso della tecnica, i consumi di energia termica ed elettrica.

*(omissis)*

**comma 5.** Per le innovazioni relative all'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, l'assemblea di condominio delibera con le maggioranze previste dal secondo comma dell'articolo 1120 del codice civile.

*(omissis)*

#### ***Articolo 28 (Relazione tecnica sul rispetto delle prescrizioni)***

**comma 1.** Il proprietario dell'edificio, o chi ne ha titolo, deve depositare in comune, in doppia copia, insieme alla denuncia dell'inizio dei lavori relativi alle opere di cui agli artt. 25 e 26, il progetto delle opere stesse corredate da una relazione tecnica, sottoscritta dal progettista o dai progettisti, che ne attesti la rispondenza alle prescrizioni della presente legge.

**comma 2.** Nel caso in cui la denuncia e la documentazione di cui al comma 1 non sono state presentate al comune prima dell'inizio dei lavori, il sindaco, fatta salva la sanzione amministrativa di cui all'art. 34, ordina la sospensione dei lavori sino al compimento del suddetto adempimento.

*(omissis)*

#### ***Articolo 34 (Sanzioni)***

**comma 1.** L'inosservanza dell'obbligo di cui al comma 1 dell'art. 28 è punita con la sanzione amministrativa non inferiore a lire un milione e non superiore a lire cinque milioni.

**comma 2.** Il proprietario dell'edificio del quale sono eseguite opere difformi dalla documentazione depositata ai sensi dell'art. 28 e che non osserva le disposizioni degli artt. 26 e 27 è punito con la sanzione amministrativa in misura non inferiore al 5 per cento e non superiore al 25 per cento del valore delle opere.

*(omissis)*

\* \* \*

# Edoardo Riccio

avvocato

## **Decreto Legislativo 4 luglio 2014 n. 102**

Attuazione della direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica, che modifica le direttive 2009/125/CE e 2010/30/UE e abroga le direttive 2004/8/CE e 2006/32/CE.

### **Articolo 2. Definizioni**

(omissis)

**comma 2.** Si applicano inoltre le seguenti definizioni:

(omissis)

**f) condominio:** edificio con almeno due unità immobiliari, di proprietà in via esclusiva di soggetti che sono anche comproprietari delle parti comuni;

(omissis)

**i) contatore di fornitura:** apparecchiatura di misura dell'energia consegnata dal fornitore del servizio;

**l) contatore divisionale o individuale:** apparecchiatura di misura del consumo di energia del singolo cliente finale;

(omissis)

**p) edificio polifunzionale:** edificio destinato a scopi diversi e occupato da almeno due soggetti che devono ripartire tra loro la fattura dell'energia acquistata;

(omissis)

**r) energia termica:** calore per riscaldamento e/o raffreddamento, sia per uso industriale che civile;

**s) energia:** tutte le forme di prodotti energetici, combustibili, energia termica, energia rinnovabile, energia elettrica o qualsiasi altra forma di energia, come definiti all'*articolo 2, lettera d), del regolamento (CE) n. 1099/2008* del Parlamento e del Consiglio del 22 ottobre 2008;

(omissis)

**gg) rete di teleriscaldamento e teleraffreddamento:** sistema di trasporto dell'energia termica, realizzato prevalentemente su suolo pubblico, finalizzato a consentire a chiunque interessato, nei limiti consentiti dall'estensione della rete, di collegarsi alla medesima per l'approvvigionamento di energia termica per il riscaldamento o il raffreddamento di spazi, per processi di lavorazione e per la copertura del fabbisogno di acqua calda sanitaria;

(omissis)

**nn) sistema di contabilizzazione:** sistema tecnico che consente la misurazione dell'energia termica o frigorifera fornita alle singole unità immobiliari (utenze) servite da un impianto termico centralizzato o da teleriscaldamento o teleraffreddamento, ai fini della proporzionale suddivisione delle relative spese;

(omissis)

**qq) sistema di termoregolazione:** sistema tecnico che consente all'utente di regolare la temperatura desiderata, entro i limiti previsti dalla normativa vigente, per ogni unità immobiliare, zona o ambiente;

### **Articolo 9. Misurazione e fatturazione dei consumi energetici**

(omissis)

**comma 5.** Per favorire il contenimento dei consumi energetici attraverso la contabilizzazione dei consumi individuali e la suddivisione delle spese in base ai consumi effettivi di ciascun centro di consumo individuale:

# Edoardo Riccio

avvocato

- a) qualora il riscaldamento, il raffreddamento o la fornitura di acqua calda per un edificio siano effettuati da una rete di teleriscaldamento o da un sistema di fornitura centralizzato che alimenta una pluralità di edifici, è obbligatoria entro il 31 dicembre 2016 l'installazione da parte delle imprese di fornitura del servizio di un contatore di fornitura di calore in corrispondenza dello scambiatore di calore collegato alla rete o del punto di fornitura;
- b) nei condomini e negli edifici polifunzionali riforniti da una fonte di riscaldamento o raffreddamento centralizzato o da una rete di teleriscaldamento o da un sistema di fornitura centralizzato che alimenta una pluralità di edifici, è obbligatoria l'installazione entro il 31 dicembre 2016 da parte delle imprese di fornitura del servizio di contatori individuali per misurare l'effettivo consumo di calore o di raffreddamento o di acqua calda per ciascuna unità immobiliare, nella misura in cui sia tecnicamente possibile, efficiente in termini di costi e proporzionato rispetto ai risparmi energetici potenziali. L'efficienza in termini di costi può essere valutata con riferimento alla metodologia indicata nella norma UNI EN 15459. Eventuali casi di impossibilità tecnica alla installazione dei suddetti sistemi di contabilizzazione devono essere riportati in apposita relazione tecnica del progettista o del tecnico abilitato;
- c) nei casi in cui l'uso di contatori individuali non sia tecnicamente possibile o non sia efficiente in termini di costi, per la misura del riscaldamento si ricorre all'installazione di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore individuali per misurare il consumo di calore in corrispondenza a ciascun radiatore posto all'interno delle unità immobiliari dei condomini o degli edifici polifunzionali, secondo quanto previsto dalle norme tecniche vigenti, con esclusione di quelli situati negli spazi comuni degli edifici, salvo che l'installazione di tali sistemi risulti essere non efficiente in termini di costi con riferimento alla metodologia indicata nella norma UNI EN 15459. In tali casi sono presi in considerazione metodi alternativi efficienti in termini di costi per la misurazione del consumo di calore. Il cliente finale può affidare la gestione del servizio di termoregolazione e contabilizzazione del calore ad altro operatore diverso dall'impresa di fornitura, secondo modalità stabilite dall'Autorità per l'energia elettrica, il gas e il sistema idrico, ferma restando la necessità di garantire la continuità nella misurazione del dato;
- d) quando i condomini sono alimentati dal teleriscaldamento o teleraffreddamento o da sistemi comuni di riscaldamento o raffreddamento, per la corretta suddivisione delle spese connesse al consumo di calore per il riscaldamento degli appartamenti e delle aree comuni, qualora le scale e i corridoi siano dotati di radiatori, e all'uso di acqua calda per il fabbisogno domestico, se prodotta in modo centralizzato, l'importo complessivo deve essere suddiviso in relazione agli effettivi prelievi volontari di energia termica utile e ai costi generali per la manutenzione dell'impianto, secondo quanto previsto dalla norma tecnica UNI 10200 e successivi aggiornamenti. E' fatta salva la possibilità, per la prima stagione termica successiva all'installazione dei dispositivi di cui al presente comma, che la suddivisione si determini in base ai soli millesimi di proprietà.

*(omissis)*

## **Articolo 16. Sanzioni**

*(omissis)*

**comma 5.** L'impresa di fornitura del servizio di energia termica tramite teleriscaldamento o teleraffrescamento o tramite un sistema di fornitura centralizzato che alimenta una pluralità di edifici che non ottempera agli obblighi di installazione di contatori individuali di cui all'articolo 9, comma 5, lettera a), entro il termine ivi previsto, è soggetta ad una sanzione amministrativa pecuniaria da 500 a 2500 euro.

**comma 6.** L'impresa di fornitura del servizio di un contatore individuale che, richiesta dal cliente finale che ha la disponibilità dell'unità immobiliare, nei casi di cui all'articolo 9, comma 5, lettera b), non installa, entro il termine ivi previsto, un contatore individuale di cui alla predetta lettera b), è soggetta ad una sanzione amministrativa pecuniaria da 500 a 2500 euro. La disposizione di cui al presente comma non si applica quando da una relazione tecnica di un progettista o di un tecnico abilitato

# Edoardo Riccio

avvocato

risulta che l'installazione del contatore individuale non è tecnicamente possibile o non è efficiente in termini di costi o non è proporzionata rispetto ai risparmi energetici potenziali.

**comma 7.** Nei casi di cui all'articolo 9, comma 5, lettera c) il condominio e i clienti finali che acquistano energia per un edificio polifunzionale che non provvedono ad installare sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore individuali per misurare il consumo di calore in corrispondenza di ciascun radiatore posto all'interno dell'unità immobiliare sono soggetti, ciascuno, alla sanzione amministrativa pecuniaria da 500 a 2500 euro. La disposizione di cui al primo periodo non si applica quando da una relazione tecnica di un progettista o di un tecnico abilitato risulta che l'installazione dei predetti sistemi non è efficiente in termini di costi.

**comma 8.** E' soggetto ad una sanzione amministrativa da 500 a 2500 euro il condominio alimentato dal teleriscaldamento o dal teleraffreddamento o da sistemi comuni di riscaldamento o raffreddamento che non ripartisce le spese in conformità alle disposizioni di cui all'articolo 9 comma 5 lettera d).

(omissis)

**comma 14.** Le sanzioni di cui ai commi 6, 7 e 8 sono irrogate dalle Regioni e dalle Province autonome di Trento e di Bolzano competenti per territorio o Enti da esse delegati.

**comma 15.** Le sanzioni di cui ai commi 2, 3, 4, 5, 9, 10, 11 e 12 sono irrogate dall'Autorità per l'energia elettrica, il gas e il sistema idrico.

**comma 16.** Per l'accertamento e l'irrogazione delle sanzioni amministrative pecuniarie da parte delle autorità amministrative competenti si osservano, in quanto compatibili con quanto previsto dal presente articolo, le disposizioni contenute nel capo I, sezioni I e II, della *legge 24 novembre 1981, n. 689*. Entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore del presente decreto l'Autorità per l'energia elettrica, il gas e il sistema idrico disciplina, con proprio regolamento, nel rispetto della legislazione vigente in materia, i procedimenti sanzionatori di sua competenza, in modo da assicurare agli interessati la piena conoscenza degli atti istruttori, il contraddittorio in forma scritta e orale, la verbalizzazione e la separazione tra funzioni istruttorie e funzioni decisorie. Il regolamento disciplina i casi in cui, con l'accordo dell'impresa destinataria dell'atto di avvio del procedimento sanzionatorio, possono essere adottate modalità procedurali semplificate di irrogazione delle sanzioni amministrative pecuniarie.

**comma 17.** L'autorità amministrativa competente, valutati gli elementi comunque in suo possesso e quelli portati a sua conoscenza da chiunque vi abbia interesse dà avvio al procedimento sanzionatorio mediante contestazione immediata o la notificazione degli estremi della violazione.

**comma 18.** In caso di accertata violazione delle disposizioni di cui ai commi 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8 e 10 il trasgressore e gli eventuali obbligati in solido sono diffidati a provvedere alla regolarizzazione entro il termine di quarantacinque giorni dalla data della contestazione immediata o dalla data di notificazione dell'atto di cui al comma 17.

(omissis)

**comma 20.** In caso di ottemperanza alla diffida, il trasgressore o l'eventuale obbligato in solido è ammesso al pagamento di una somma pari al minimo della sanzione prevista dai commi 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8 e 10 entro il termine di trenta giorni dalla scadenza del termine di cui al comma 18. Il regolare pagamento della predetta somma estingue il procedimento limitatamente alle violazioni oggetto di diffida e a condizione dell'effettiva ottemperanza alla diffida stessa.

(omissis)

**comma 22.** Le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano, nell'ambito delle attività di ispezione degli impianti termici di cui all'*articolo 9 del decreto del Presidente della Repubblica 16 aprile 2013, n. 74*, eseguono, anche gli accertamenti e le ispezioni sull'osservanza delle disposizioni di cui ai commi 6, 7 e 8.