

## La Normativa e il Condominio



### Riscaldamento centralizzato in condominio: contabilizzazione, termoregolazione e distacco.

Linee guida del CSP Roma sull'applicazione della normativa in tema di contabilizzazione, termoregolazione e distacchi

All'approssimarsi di ogni nuova stagione invernale iniziano i problemi connessi al riscaldamento. Quest'anno, dopo l'entrata in vigore del Dlgs 102/14 e quindi della norma UNI 10200 le cose – se possibile – sono ancora più complicate. Individuiamo delle linee guida per gli Amministratori che debbono operare all'interno di un quadro normativo quanto meno di difficile interpretazione.

#### LE NOVITA' DEL DLGSL 102/14

Il Decreto legislativo 102 del luglio 2014, recependo le Direttive europee volte al contenimento del consumo energetico e all'emissione dei gas serra (e per questo non prorogabile, come invece spesso si sente auspicare con approccio troppo italian style), ha introdotto all'art. 9 l'obbligo di realizzare entro il 31/12/2016 su tutto il territorio nazionale la termoregolazione e la contabilizzazione del calore prelevato dal singolo utente finale (condòmino), imponendo anche l'adozione di specifici criteri per la ripartizione delle spese, a valere dall'entrata in vigore del decreto (luglio 2014) anche per gli impianti in cui la contabilizzazione era stata già installata.

Sono previste sanzioni da 500.00 a 2500.00 euro per chi non ottempererà alla installazione nei termini previsti e anche per chi non adotti i criteri imposti per la ripartizione delle spese.

La contabilizzazione del calore al singolo appartamento può essere fatta in due modi: attraverso l'applicazione di contatori a lettura diretta (negli impianti cosiddetti ad anello o a zone); o - dove ciò non sia possibile o risulti non efficiente sotto un profilo economico (impossibilità attestata con relazione tecnica del progettista o del tecnico abilitato) - mediante applicazione di ripartitori su ciascun corpo scaldante (contabilizzazione indiretta, negli impianti cosiddetti a colonna).

Una condizione esimente all'obbligo di installare la contabilizzazione anche in questa seconda modalità è contenuta nella lettera c) dell'art. 9 ove si dice testualmente che l'obbligo sussiste "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". "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*”, sulla base di quanto indicato all’art. 16 punto 7 in tema di SANZIONI.

Da ciò ne deriva che – in ogni caso – il PROGETTISTA o TECNICO abilitato deve intervenire per affermare l’eventuale impossibilità di applicazione dei contatori o ripartitori e quindi suggerire le soluzioni tecniche che costituiscano “metodi alternativi efficienti in termini di costi per la misurazione del consumo di calore individuale”.

Lo scopo infatti della normativa dichiarato all’art. 1 è quello di rendere il consumo volontario attribuibile direttamente a ciascun utente così da indurlo a risparmiare individualmente – con ovvie ripercussioni sul consumo e sul risparmio collettivo.

In altre parole: attraverso la misurazione del calore volontario i cui costi sono addebitati direttamente al singolo si induce un circolo virtuoso tale per cui il singolo è portato a risparmiare (o razionalizzando i consumi con l’utilizzo della termoregolazione che efficienti il consumo garantendo il confort necessario, oppure con l’adozione di NUOVI sistemi di protezione dell’involucro disperdente - quali cappotti termici, sostituzione di infissi, ecc.) e la somma dei risparmi dei singoli costituisce il risparmio collettivo.

Lo scopo della norma è dunque **responsabilizzare** (addebitandogliene direttamente i costi) **l’utente del servizio**. Tali costi devono essere quantificati con sistemi di calcolo del consumo quanto più precisi possibile, individuati normativamente nella contabilizzazione (diretta o indiretta, e – ove questa non fosse possibile – in sistemi alternativi indicati dal progettista), che ha dunque la funzione di poter attribuire con certezza al singolo utente il costo relativo al suo consumo VOLONTARIO.

Affermare che esiste un consumo volontario implica necessariamente l’esistenza di un CONSUMO INVOLONTARIO.

Qui interviene a sostegno la norma UNI 10200 specificamente richiamata nel dlgs 102/14 e quindi anche essa assunta a criterio TECNICO LEGALE COGENTE.

La **norma UNI 10200:2013** chiarisce l’esistenza di consumi volontari e di consumi involontari e li definisce sostanzialmente così:

- consumi volontari, dovuti all’azione volontaria dell’utente mediante i dispositivi di termoregolazione (valvola termostatica o termostato), che vanno ripartiti in base alle indicazioni fornite dai dispositivi (letture) atti alla contabilizzazione del calore (contatori, ripartitori e altri sistemi);
- consumi involontari, ovvero quelli indipendenti dall’azione dell’utente e cioè principalmente le dispersioni di calore della rete di distribuzione, che vanno ripartiti in base ai millesimi calcolati secondo il fabbisogno di energia termica utile (UNI 11300).

Per poter individuare la quota da ripartire a millesimi in passato determinata dall’assemblea) e i millesimi di riscaldamento sulla base del fabbisogno energetico (in passato rapportati invece alla potenza termica installata nella singola unità immobiliare) **oggi occorre affidare ad un tecnico abilitato** il calcolo del fabbisogno di energia termica utile ad ogni singola unità immobiliare (per consentire di ottenere una temperatura standard di 20°) che andrà a costituire il valore millesimale attribuibile a quell’appartamento, indipendentemente dalle superfici radianti installate.

Questi nuovi millesimi saranno il criterio di ripartizione:

- a) delle spese di gestione del servizio di riscaldamento;
- b) di tutte le spese di manutenzione e conduzione ( terzo responsabile, estintori, lettura e ripartizione contabilizzatori, ecc.);
- c) di tutte le spese relative alla dispersione dell’energia totale consumata (una percentuale della spesa energetica totale - cioè combustibile + energia elettrica - calcolata dal Tecnico sul singolo impianto, ovvero differenza tra la spesa energetica totale e il consumo volontario di tutti gli utenti).

Poiché le sanzioni previste colpiscono anche coloro che non applichino tali criteri di ripartizione (ciò anche per gli impianti esistenti già dotati di contabilizzazione) è giocoforza provvedere immediatamente all'affidamento ad un tecnico abilitato del calcolo dei nuovi millesimi secondo la norma UNI 10200, da utilizzare fin dalla ripartizione dei costi della pregressa gestione 2014/15.

Per quanti invece non abbiano ancora la contabilizzazione, sorge l'esigenza di dare immediato impulso alla progettazione di tale impiantistica con il correlativo calcolo dei nuovi millesimi.

L'obbligo della progettazione anche per la sola applicazione del sistema di contabilizzazione e termoregolazione scaturisce dall'art. 26 comma 3 della legge 10/91 che recita: "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." (l'impianto di riscaldamento è un impianto non di processo ndr).

La progettazione della termoregolazione e contabilizzazione deve essere affidata dunque ad un professionista abilitato, il quale dovrà mappare i radiatori esistenti per consentire una corretta programmazione dei singoli contabilizzatori, ovvero certificare il coefficiente di conversione delle unità di consumo che saranno rilevate dai singoli ripartitori. Il progettista dovrà altresì predisporre i millesimi per ripartire la quota dei consumi involontari. Dopo l'applicazione del sistema di contabilizzazione e termoregolazione (anche in assenza di ulteriori opere di riqualificazione dell'impianto) la ditta esecutrice dovrà rilasciare apposita dichiarazione di conformità alla norma e al progetto.

Si badi bene che sia negli impianti di contabilizzazione esistenti che in quelli di nuova realizzazione, la dichiarazione di conformità e le mappature (o la valutazione dei coefficienti di conversione) sono essenziali alla corretta applicazione dei criteri di ripartizione dei costi e quindi ad evitare il rischio delle sanzioni.

Infatti per far sì che ciascuno paghi i costi esclusivi del proprio prelievo VOLONTARIO è fondamentale che tale prelievo volontario sia misurato in modo ineccepibile e corretto. Ciò è possibile soltanto applicando i ripartitori o i contatori secondo la regola dell'arte (certificata dalle Ditta installatrice) e soltanto attraverso la conversione delle unità di consumo segnate da ogni ripartitore opportunamente programmato (secondo la norma UNI 10200:13 ) o secondo coefficienti adeguati al singolo radiatore (secondo la norma UNI 10200:15).

## **DISTACCO**

Da tutta la dissertazione in merito alla corretta ripartizione e attribuzione dei costi; alla distinzione tra prelievo volontario e involontario; all'obbligatorietà delle norme volte al contenimento energetico sembrerebbe ovvio trarre le conclusioni che:

1) la realizzazione di impianti autonomi **aggiuntiva** rispetto all'impianto centralizzato (operantesi mediante distacco del singolo dall'impianto condominiale e realizzazione di autonomo impianto) è in linea di massima contraria al contenimento energetico;

2) nella gestione dell'impianto centralizzato esistono **costi involontari**, indipendenti dal fatto che alcuni possano non utilizzare il riscaldamento (o per non uso o per distacco) e quindi esiste sempre e comunque una spesa involontaria da ripartire sui singoli, ancorché con consumi volontari pari a zero;

3) il distacco dall'impianto centralizzato dovrebbe essere disincentivato o addirittura escluso (vedi anche riferimento al DPR 2/4/09 n.59 art. 4 comma 9 che assume che sia preferibile mantenere negli edifici con almeno 4 unità immobiliari servite da impianto centralizzato, l'impianto esistente e che l'eventuale causa di forza maggiore a giustificazione della realizzazione di impianti autonomi debba essere dichiarata nella relazione di cui all'art. 2) in quanto contrario al contenimento energetico.

Invece, l'art. 1118 c.c. riformato recita testualmente *“il Condomino può distaccarsi dall'impianto centralizzato se dal suo distacco non derivino notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condomini. In tal caso è tenuto a concorrere esclusivamente alle spese di manutenzione straordinaria e per la conservazione e messa a norma dell'impianto”*.

Non si può non cogliere una palese contraddizione, solo parzialmente mitigata da quelle due condizioni che però – in prima battuta – nelle recentissime prime pronunce giurisprudenziali post riforma non sembrano essere tenute nel debito conto.

Infatti se sotto il profilo dello squilibrio al funzionamento potrebbe in teoria trovarsi un Tecnico che riesca a dimostrarne l'inesistenza (o almeno l'inesistenza in misura NOTEVOLE); è certo invece che – grazie a quanto disposto dalla UNI 10200 – un consumo involontario esiste sempre e comunque.

Se quel consumo involontario non viene sostenuto per la sua quota parte millesimale dal condomino che si distacca è inevitabile che quel consumo ricada sugli altri.

Con ciò stesso facendo venir meno una delle due condizioni necessarie alla legittimità del preteso distacco.

**Ricapitolando** dunque:

**negli impianti con contabilizzazione già esistente:**

OCCORRE CONVOCARE IMMEDIATAMENTE L'ASSEMBLEA PER DARE MANDATO (maggioranza ordinaria 1/3) AD UN TECNICO ABILITATO DI REDIGERE LE NUOVE TABELLE DI FABBISOGNO ENERGETICO, SECONDO IL DISPOSTO DELLA NORMA UNI10200 RICHIAMATA DAL Dlgs 102/14.

Nella relazione d'accompagnamento alla convocazione l'Amministratore avrà cura di sottolineare:

- a) che i nuovi criteri sono OBBLIGATORI FIN DALLA STAGIONE 2014/15 E CHE I CRITERI DETTATI DALLA NORMA UNI 10200 NON SONO DEROGABILI;
- b) le sanzioni previste per gli inadempienti.

Le nuove tabelle così calcolate saranno acquisite e recepite dall'Assemblea nel momento stesso in cui sarà approvato il consuntivo della gestione 2014/15.

**Negli impianti ove non è esistente la contabilizzazione:**

Occorre convocare quanto prima l'Assemblea per deliberare, in tempo utile per la scadenza del 31/12/2016, l'affidamento a Tecnico abilitato (con maggioranza ordinaria 1/3) della progettazione dell'impianto con eventuale riqualificazione volta al contenimento energetico e determinazione delle tabelle millesimali secondo UNI 10200.

**per le eventuali comunicazioni di nuovi distacchi:**

- richiesta da parte dell'Amministratore:

- a) di una relazione tecnica che attesti la legittimità del preteso distacco secondo quanto previsto dall'art. 1118 c.c. prima di consentire l'abbassamento dell'impianto per eseguire i lavori;
- b) della nuova diagnosi energetica dell'edificio in base quanto disposto dai **DECRETI ATTUATIVI (IN VIGORE IL 01.10.2015) DELLA LEGGE 90/2013** (legge di Conversione, con modificazioni, del decreto-legge 4 giugno 2013 n. 63 Disposizioni urgenti per il recepimento della Direttiva 2010/31/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 19 maggio 2010, sulla prestazione energetica nell'edilizia) che all'art. 5.3 **DELL'ALLEGATO 1 AL D.M. C.D. "REQUISITI MINIMI"** "5.3 Requisiti e prescrizioni per la riqualificazione degli impianti tecnici" prevede che: *«Nel caso di ristrutturazione o di nuova installazione di impianti termici di potenza termica nominale del generatore maggiore o uguale a 100 kW,*

*ivi compreso il distacco dall'impianto centralizzato anche di un solo utente/condomino, deve essere realizzata una diagnosi energetica dell'edificio e dell'impianto che metta a confronto le diverse soluzioni impiantistiche compatibili e la loro efficacia sotto il profilo dei costi complessivi (investimento, esercizio e manutenzione). La soluzione progettuale prescelta deve essere motivata nella relazione tecnica di cui al paragrafo 2.2, sulla base dei risultati della diagnosi.»*

- immediata comunicazione all'assemblea anche ai sensi dell'art. 1122 comma II della relazione prodotta, per consentirne la valutazione da parte dell'assemblea o da parte di Tecnico all'uopo incaricato.

**per le eventuali richieste di sospensione del pagamento pattuito sulla base di precedenti accordi o previsioni regolamentari da parte di condomini già distaccati ante riforma:**

richiesta da parte dell'Amministratore di una relazione tecnica che attesti la legittimità della pretesa esenzione totale dalle spese ordinarie (secondo quanto previsto dall'art. 1118 c.c.) e del successivo dlgs 102/14;

immediata comunicazione all'assemblea della richiesta avanzata e della eventuale relazione prodotta, per consentirne la valutazione da parte dell'assemblea o da parte di Tecnico all'uopo incaricato della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1118 c.c. in funzione del dlgs 102/14.

Va tenuto comunque ben presente che la richiesta di sospensione del pagamento già in precedenza pattuito per accordi o sentenze o previsioni regolamentari incontra un duplice ordine di ostacoli: il primo è la derogabilità dell'art.1118 co.4 cod.civ. e la sua entrata in vigore solo a far data dal 18 giugno 2013. L'art.1118 c.4 non viene annoverato fra le norme inderogabili e dunque, solo a tale primo proposito, possono ritenersi ancora vincolanti le pattuizioni o, a maggior ragione, le sentenze già intervenute in punto di determinazione della contribuzione. D'altronde la sopravvenienza della norma in questione, oltreché dispositiva e derogabile, deve ritenersi volta a disciplinare solo le situazioni successive alla sua entrata in vigore e non le precedenti.

Il secondo ordine di ostacoli è posto dalla cogenza e imperatività del D.Lgs.102/2014 e delle norme dettate in materia di attribuzione delle quote di spesa. Ne consegue che tale strumento normativo non risulta derogabile e, pur in assenza di specifiche pronunce sul punto, potrebbe ritenersi che tale imperatività (a differenza dell'art.1118 co.4 cod.civ.) comporti il superamento delle statuizioni pregresse, con conseguente inaccogliibilità della richiesta di sospensione del pagamento della quota e attribuzione della quota come determinata dalle nuove tabelle.