D.LGS. 18 LUGLIO 2016 N. 141

RECANTE INTEGRAZIONI AL D. LGS. 4 LUGLIO 2014 N. 102

DISAMINA DELL'ART. 9 COMMA 5

IN MATERIA DI TERMOREGOLAZIONE E CONTABILIZZAZIONE

In data 27 luglio 2016, alle ore 10,00, presso la sede ANACI in Roma, alla via Cola di Rienzo 212, sono presenti:

ANACI (Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari), nelle persone di Ing. Francesco Burrelli (Presidente), Avv. Gian Vincenzo Tortorici (Direttore del Centro Studi Nazionale), Dott. Andrea Finizio (Segretario Nazionale), Avv. Edoardo Riccio (coordinatore giuridico del Centro Studi Nazionale), Ing. Davide Vitali (coordinatore tecnico del Centro Studi Nazionale), Geom. Andrea Garbo (Segretario Centro Studi Nazionale);

CNI (Consiglio Nazionale degli Ingegneri), nelle persone di Ing. Franco Barosso (Gruppo di Lavoro Energia)

CNPI (Consiglio Nazionale dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati), nelle persone di Per. Ind. Renato D'Agostin (Vice Presidente) e Per. Ind. Franco Soma (Esperto del Consiglio Nazionale);

AiCARR (Associazione Italiana Condizionamento dell'Aria Riscaldamento e Refrigerazione), nelle persone di Ing. Luca Alberto Piterà (Segretario Tecnico), Ing. Prof. Marco Dell'Isola (Membro del Consiglio Direttivo)

ANTA (Associazione Nazionale Termotecnici ed Aerotecnici), nella persona di Ing. Laurent Socal (Presidente)

* * *

Le sopra citate Associazioni, Ordini e Consigli,

vista la procedura di infrazione n. 2014/2284 concernente l'incompleto recepimento della direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica avviata dalla Commissione Europea nei confronti dell'Italia con Comunicazione di costituzione in mora ai sensi dell'articolo 258 del TFUE, C (2015) 1075 final del 27 febbraio 2015

vista la pubblicazione delle integrazioni al Decreto Legislativo 4 luglio 2014, n. 102 con il D. Lgs. 141 del 18 luglio 2016 entrato in vigore il 26 luglio 2016, di 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

si sono riuniti con lo scopo di studiare le integrazioni recentemente apportate al D. Lgs. 102/2014 in materia di contabilizzazione e termoregolazione e la loro applicazione negli edifici in condominio, segnatamente gli articoli 9 (Misurazione e fatturazione dei consumi energetici) comma 5 e 16 (Sanzioni) commi 5, 6, 7 e 8.

Dall'approfondimento che ne è conseguito è emerso quanto segue.

* * *

TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

Viene confermata la scadenza del 31 dicembre 2016 ai sensi del'articolo 9 comma 5 D.Lgs. 102/2014 per l'adozione dei sistemi di contabilizzazione e termoregolazione. Non si registrano sostanziali modifiche per quanto attiene le attività aventi ad oggetto gli impianti, fatte salve le precisazioni che seguono. Lo stesso termine viene previsto anche per l'approvazione del nuovo criterio di riparto, fatta salva la possibile deroga per la prima stagione termica successiva all'installazione, come meglio precisato più avanti.

Non vi sono state proroghe per l'entrata in vigore delle sanzioni che, pertanto, potranno essere irrogate a decorrere dal 1 gennaio 2017.

* * *

ARTICOLO 9 COMMA 5 LETTERA A)

INSTALLAZIONE CONTATORE DI FORNITURA

PRECEDENTE TESTO	NUOVO TESTO
(omissis) 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. *(omissis)*	*(omissis)* a) qualora il riscaldamento, il raffreddamento o la fornitura di acqua calda ad un edificio o a un condominio siano effettuati tramite allacciamento ad una rete di teleriscaldamento o di teleraffrescamento, o tramite una fonte di riscaldamento o raffreddamento centralizzata, è obbligatoria, entro il 31 dicembre 2016, l'installazione, a cura degli esercenti l'attività di misura, di un contatore di fornitura in corrispondenza dello scambiatore di calore di collegamento alla rete o del punto di fornitura dell'edificio o del condominio. *(omissis)*

La precedente formulazione della norma presentava molteplici dubbi interpretativi che, con la modifica del testo, il Legislatore ha risolto.

Il soggetto tenuto all'installazione del contatore di fornitura è il distributore nella sua qualità di *"esercente dell'attività di misura"*. Il contatore, difatti, è il confine tra la competenza del distributore e quella del condominio.

La coincidenza di tale soggetto con il distributore è confermata dall'articolo 9 comma 1 del D. Lgs. 102/2014.

Pertanto, i distributori del gas o del teleriscaldamento, a loro cura, entro il 31 dicembre 2016, dovranno provvedere ad installare un *"contatore di fornitura in corrispondenza dello scambiatore di calore di collegamento alla rete o del punto di fornitura dell'edificio o del condominio"*. In caso di supercondominio, pertanto, non dovranno essere installati, a cura del distributore, ulteriori contatori in riferimento a ciascun edificio.

Ai sensi dell'articolo 2 comma 2, lettera i), il *"contatore di fornitura"* è l'*"apparecchiatura di misura dell'energia consegnata. Il contatore di fornitura può essere individuale, nel caso in cui misuri il consumo di energia della singola unità immobiliare, oppure, fatta salva l'energia elettrica, può essere condominiale, nel caso in cui misuri l'energia consumata da una pluralità di unità immobiliari, come nel caso di un condominio o di un edificio polifunzionale"*.

I contatori di fornitura dovranno riflettere con precisione il consumo effettivo e fornire informazioni sul tempo effettivo di utilizzo dell'energia e sulle relative fasce temporali.

E' compito dell'Autorità per l'energia elettrica, il gas e il sistema idrico, provvedere affinché i distributori assicurino che, sin dal momento dell'installazione dei contatori di fornitura, i clienti finali ottengano informazioni adeguate con riferimento alla lettura dei dati ed al monitoraggio del consumo energetico.

Nessuna attività, pertanto, dovrà essere effettuata dal Condominio. Ulteriore conferma di ciò è rinvenibile nell'articolo 16 comma 5 D. Lgs. 102/2014 il quale prevede che il destinatario della sanzione amministrativa da 500 a 2500 euro sia il distributore nella sua qualità di esercente dell'attività di misura.

Si ritiene che, benché possa essere utile, non sia obbligatorio porre un "sotto-contatore" in corrispondenza di ciascun edificio in caso di supercondominio.

* * *

SOGGETTO TENUTO AGLI OBBLIGHI AI SENSI DELLE LETTERE B) E C)

Le lettere b) e c) riguardano, invece, interventi impiantistici che devono essere effettuati dai condominii o dagli edifici polifunzionali.

Il legislatore, tuttavia, prevede che l'installazione debba essere fatta a cura del "*proprietario*".

Tale definizione non deve però essere letta in contrasto con l'articolo 26 comma 5 della Legge 10/1991, il quale attribuisce la competenza alla deliberazione degli interventi di cui all'articolo 9 comma 5 lettere b) e c) D. Lgs. 102/2014 e s.m.i., oltre che della scelta del professionista, all'assemblea dei condòmini.

Si ricordi che 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-tricies, 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 sottosistemi: 1) produzione, 2) distribuzione, 3) regolazione all'interno dell'unità immobiliare 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 condòmini, 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.

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.

Deve pertanto escludersi che la locuzione "*a cura del proprietario*" debba essere intesa nel senso che l'attività debba essere avulsa da un contesto condominiale. L'assemblea, pertanto, sceglierà il professionista per la redazione del progetto e l'impresa che dovrà effettuare le opere. Queste, tuttavia, devono essere effettuate dopo il punto di distacco (o di utenza) e, pertanto, il consenso all'accesso (che non può essere negato stante l'obbligatorietà della deliberazione assunta ai sensi di legge) e le spese devono essere a carico del singolo condomino. In questo contesto deve essere letta la locuzione "*a cura del proprietario*". Prova ne è che sarà il singolo proprietario ad essere il destinatario della sanzione

amministrativa ai sensi dell'articolo 16 comma 6 del medesimo D. Lgs. 102/2014, posto che, di fatto, l'intervento viene effettuato sulla sua proprietà.

* * *

ARTICOLO 9 COMMA 5 LETTERA B)

INSTALLAZIONE DI SOTTO CONTATORI

PRECEDENTE TESTO	NUOVO TESTO
(omissis) 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 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; *(omissis)*	*(omissis)* 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 entro il 31 dicembre 2016, a cura del proprietario, di sotto-contatori 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 o di inefficienza in termini di costi e sproporzione rispetto ai risparmi energetici potenziali, devono essere riportati in apposita relazione tecnica del progettista o del tecnico abilitato; *(omissis)*

Sostanziali modifiche rispetto al testo precedente, in punto interventi impiantistici, non ne vengono registrati.

Il Legislatore, ai fini del perseguimento degli obbiettivi di cui al capoverso del comma 5, privilegia l'intervento di cui alla presente lettera che trova principalmente applicazione in caso di sistemi di distribuzione così detti a zona. Viene previsto l'obbligo di installare un "*sotto-contatore*" per misurare l'effettivo consumo di calore o di raffreddamento o di acqua calda per ciascuna unità immobiliare.

L'articolo 2 comma 2 lettera qq-bis) ne dà la definizione: *"sotto-contatore: contatore dell'energia che, con l'esclusione di quella elettrica, è posto a valle del contatore di fornitura di una pluralità di unità immobiliari per la misura dei consumi individuali o di edifici a loro volta formati da una pluralità di unità immobiliari ed è atto a misurare l'energia consumata dalla singola unità immobiliare o dal singolo edificio"*.

La norma ha ad oggetto sia i condominii ("*nei condomini e negli edifici polifunzionali riforniti da una fonte di riscaldamento o raffreddamento centralizzata o da una rete di teleriscaldamento*" ...) sia i supercondomini (… "*o da un sistema di fornitura centralizzato che alimenta una pluralità di edifici*"). In questo secondo caso, la norma prevede che il "*sotto-contatore*" debba misurare l'effettivo consumo di calore o di raffreddamento o di acqua calda per ciascuna unità immobiliare. Non è pertanto obbligatorio porre un "sotto-contatore" in corrispondenza di ciascun edificio in caso di supercondominio.

Casi di non applicazione della lettera b):

a) impossibilità tecnica,

b) inefficienza dell'intervento 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. Tale norma è solo uno degli strumenti per individuare l'efficienza in termini di costi.

In entrambi i casi occorre che vi sia una apposita relazione tecnica del progettista o del tecnico abilitato (a differenza di quanto previsto nella lettera d), non è prevista l'asseverazione). In caso di mancata sussistenza di uno dei due casi sopra indicati, la sanzione amministrativa verrà contestata a tutti i condomini i quali, poi, potranno rivalersi nei confronti del professionista. Si ricorda che la sanzione, ai sensi dell'articolo 16 comma 6, è compresa tra 500 e 2500 euro per ciascuna unità immobiliare.

* * *

ARTICOLO 9 COMMA 5 LETTERA C)

INSTALLAZIONE RIPARTITORI E TERMOSTATICHE

PRECEDENTE TESTO	NUOVO TESTO
(omissis)	*(omissis)*
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	c) nei casi in cui l'uso di sotto-contatori non sia tecnicamente possibile o non sia efficiente in termini di costi e proporzionato rispetto ai risparmi energetici potenziali, per la misura del riscaldamento si ricorre, a cura dei medesimi soggetti di cui alla lettera b), all'installazione di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore individuali per quantificare il consumo di calore in corrispondenza a ciascun corpo scaldante posto all'interno delle unità immobiliari dei condomini o degli edifici polifunzionali,

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. *(omissis)*	secondo quanto previsto norme tecniche vigenti, 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. *(omissis)*

Solo nel caso di impossibilità di procedere all'installazione dei sistemi di cui alla lettera b), occorre effettuare gli interventi previsti nella lettera c).

Vi è quindi una gradualità che deve essere accertata e dichiarata, da un professionista abilitato, in una relazione tecnica (non asseverata).

Si ritiene che tale lettera si riferisca principalmente ai casi di distribuzione verticale.

La lettera in esame non trova applicazione, secondo il legislatore, solo qualora l'installazione di tali sistemi risulti essere non efficiente in termini di costi. Mentre con riferimento alla lettera b) la parola "*può*" lasciava intendere che fosse possibile individuare la inefficienza anche attraverso ulteriori e diversi calcoli, in tal caso sembra che il legislatore voglia ancorare l'impossibilità solo con riferimento alla metodologia indicata nella norma UNI EN 15459.

In caso di inefficienza in termini di costi, è stato eliminato l'obbligo di prendere in considerazione metodi alternativi efficienti in termini di costi per la misurazione del consumo di calore.

Inoltre si registra che il legislatore non ha previsto, in riferimento alla lettera c), l'impossibilità tecnica, così come nella precedente formulazione.

* * *

ARTICOLO 9 COMMA 5 LETTERA D)

RIPARTIZIONE DELLE SPESE

PRECEDENTE TESTO	NUOVO TESTO
d) quando i condomini sono alimentati dal teleriscaldamento o teleraffreddamento o da	d) quando i condomini o gli edifici polifunzionali sono alimentati da teleriscaldamento o

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.	teleraffreddamento o da sistemi comuni di riscaldamento o raffreddamento, per la corretta suddivisione delle spese connesse al consumo di calore per il riscaldamento, il raffreddamento delle unità immobiliari e delle aree comuni, nonché per l'uso di acqua calda per il fabbisogno domestico, se prodotta in modo centralizzato, l'importo complessivo è suddiviso tra gli utenti finali, in base alla norma tecnica UNI 10200 e successive modifiche e aggiornamenti. Ove tale norma non sia applicabile o laddove siano comprovate, tramite apposita relazione tecnica asseverata, differenze di fabbisogno termico per metro quadro tra le unità immobiliari costituenti il condominio o l'edificio polifunzionale superiori al 50 per cento, è possibile suddividere l'importo complessivo tra gli utenti finali attribuendo una quota di almeno il 70 per cento agli effettivi prelievi volontari di energia termica. In tal caso gli importi rimanenti possono essere ripartiti, a titolo esemplificativo e non esaustivo, secondo i millesimi, i metri quadri o i metri cubi utili, oppure secondo le potenze installate. È 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. Le disposizioni di cui alla presente lettera sono facoltative nei condomini o gli edifici polifunzionali ove alla data di entrata in vigore del presente decreto si sia già provveduto all'installazione dei dispositivi di cui al presente comma e si sia già provveduto alla relativa suddivisione delle spese.

Applicazione norma UNI 10200:2015

La norma generale prevede che per ripartire le spese del riscaldamento in base ai consumi effettivi, sia obbligatorio il ricorso alla norma UNI 10200:2015 (al momento in cui viene redatta la presente relazione è in vigore la norma del 2015).

Pertanto, detta norma deve essere utilizzata successivamente all'esecuzione delle opere di cui alle lettere b) o c) dell'articolo 9 comma 5, D. Lgs. 102/2014.

Anche a seguito della modifica al D. Lgs. 102/2014, non è assolutamente consentito, ad oggi, il ricorso ai così detti "coefficienti correttivi" per compensare le maggiori dispersioni dalle unità immobiliari. Il

riferimento agli appartamenti più sfavoriti è contenuto nella stessa lettera d) ed oggetto di precisa disciplina in quanto eccezione alla norma generale (si veda più avanti nella presente relazione).

Ai fini della ripartizione della spesa, nessuna rilevanza ha la modifica effettuata dal legislatore nella parte in cui, in riferimento al richiamo alla norma UNI 10200:2015 ove applicabile, non è più contenuta la locuzione "*effettivi prelievi volontari di energia termica utile*".

Si osservi, nell'insieme, la disciplina di cui all'articolo 9 comma 5.

Innanzitutto la rubrica dell'articolo recita: "*Misurazione e fatturazione dei consumi energetici*". Già in essa, pertanto, si rinviene l'importanza della misurazione del calore consumato e la conseguente fatturazione (ripartizione) posto che è assente ogni riferimento agli interventi impiantistici.

Il capoverso del comma 5 individua l'obbiettivo del legislatore nell'emanazione della norma: "*favorire il contenimento dei consumi energetici*". Lo strumento individuato per il raggiungimento è "*la contabilizzazione dei consumi di ciascuna unità immobiliare e la suddivisione delle spese in base ai consumi effettivi delle medesime*".

Si noti che il legislatore fa riferimento ai consumi e alla conseguente ripartizione. Non fa mai riferimento diretto ai motivi che determinano i prelievi di calore (cioè le dispersioni).

I consumi, pertanto, corrispondono al calore prelevato. Le dispersioni afferiscono all'involucro (ciò che genera il ricorso ai coefficienti correttivi), sono causa dei consumi e generano i costi per il raggiungimento della situazione di comfort che il legislatore ha individuato in 20 gradi (con tolleranza di +2).

Il concetto di consumo (e quindi non di causa che lo determina) è rinvenibile già dal 1991 nella Legge 10 all'articolo 26 comma 5. Tale norma (non abrogata) prevede che la spesa del riscaldamento debba essere effettuata in riferimento ai "*consumi effettivi*" senza citare i motivi per i quali i consumi vengono generati.

Lo stesso principio viene rinvenuto nel capoverso del comma 5 che, addirittura, viene indicato quale strumento per il contenimento dei consumi energetici.

Il principio dell'effettivo consumo di calore è rinvenibile nuovamente nella lettera b) del comma 5. I sotto-contatori devono misurare tre consumi: 1) calore, 2) raffreddamento 3) acqua calda (sanitaria). Anche in questo caso nessun riferimento al motivo per il quale il consumo deve essere effettuato (dispersioni di calore).

Analogamente viene previsto l'obbligo alla successiva lettera c), la quale impone l'adozione dei sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore individuali per quantificare il consumo di calore in corrispondenza a ciascun corpo scaldante. Anche in questo caso, il consumo effettivo è riferito al calore rilasciato da ciascun corpo scaldante e non vi è alcun riferimento alle dispersioni dall'involucro.

Si consideri inoltre il momento storico in cui è stato pubblicato il Decreto Legislativo che ha integrato il D. Lgs. 102/2014 (a decorrere dal 26 luglio 2016), quando, cioè, è ancora in vigore la norma UNI 10200 del 2015, nella quale non sono previsti i coefficienti correttivi.

Inoltre, come meglio si potrà vedere nel prosieguo, il riferimento agli effettivi prelievi volontari di energia termica è contenuto nella parte di norma che disciplina la mancata applicazione della 10200:2015. In tal

caso, dovendo normare un caso in cui non trova applicazione la norma tecnica, il legislatore ha dovuto richiamare il principio base che, comunque, è rispettoso del principio del consumo effettivo.

Non è pertanto possibile immaginare che vi possano essere differenze di ripartizione a seconda dell'applicazione o meno della 10200:2015.

Da quanto sopra ne consegue che, anche successivamente alla modifica del D. Lgs. 102/2014 articolo 9 comma 5 lettera d), non è possibile fare ricorso ai coefficienti che tengano in considerazione le dispersioni di calore dall'involucro per modificare il criterio di ripartizione della spesa del riscaldamento.

E' invece assolutamente obbligatorio il ricorso alla norma UNI 10200:2015 che deve continuare ad essere fedele a tale principio.

Caso di mancata applicazione della 10200:2015

Il Legislatore, innovando la norma sino ad oggi in vigore, introduce l'eccezione alla norma generale.

Nei caso in cui

a) la norma UNI 10200:2015 non sia applicabile

b) benché applicabile, siano comprovate, tramite apposita relazione tecnica asseverata, differenze di fabbisogno termico per metro quadro tra le unità immobiliari costituenti il condominio o l'edificio polifunzionale superiori al 50 per cento.

In tali casi è possibile suddividere l'importo complessivo tra gli utenti finali attribuendo una quota di almeno il 70 per cento agli effettivi prelievi volontari di energia termica. Gli importi rimanenti possono essere ripartiti, a titolo esemplificativo e non esaustivo, secondo i millesimi, i metri quadri o i metri cubi utili, oppure secondo le potenze installate.

L'eccezione deve essere sempre letta come tale, senza possibilità di interpretazioni analogiche e, nel dubbio, facendo sempre riferimento, per quanto applicabili, ai principi generali.

Il caso eccezionale di cui alla lettera b) lascia all'assemblea (con la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà dei millesimi di coloro che sin dall'origine erano allacciati all'impianto di riscaldamento, raffrescamento e acqua calda sanitaria, comprendendo anche i distaccati), la scelta se ricorrere alla norma UNI 10200:2015 oppure se ripartire la spesa del riscaldamento secondo i diversi criteri indicati nella lettera d) del comma 5 articolo 9.

Il fabbisogno è determinato anche dalle dispersioni dell'involucro e dai carichi termici. Le dispersioni, però, avvengono verso l'esterno, verso le parti comuni (cassa delle scale, soffitta, cantine, box interrati) e verso le unità confinanti non climatizzate benchè allacciate all'impianto. Quest'ultimo caso riguarda, però, una circostanza transitoria suscettibile di variazione continua. Si ritiene che debbano considerarsi solo le condizioni standard. Si consideri anche che, a parità di coibentazione, vi saranno maggiori dispersioni (e quindi un diverso fabbisogno) in riferimento agli appartamenti esposti verso nord. Le norme tecniche di riferimento per il calcolo del fabbisogno termico per i servizi di riscaldamento, raffrescamento e acqua calda sanitaria, sono le specifiche tecniche UNI TS 11300 parti 1 e 2.

Ricorrendo tale circostanza e sussistendo la volontà dell'assemblea di non ricorrere alla norma UNI 10200:2015, occorre utilizzare esclusivamente il nuovo criterio individuato dal Legislatore. Quest'ultimo deve essere effettuato prevedendo una quota per il consumo effettivo ed una per le restanti spese.

La prima quota deve essere almeno (quindi da intendersi come minimo) del 70%. In tale caso la spesa deve essere ripartita sulla base degli effettivi prelievi volontari. Non può quindi, nemmeno in assenza di applicazione della 10200:2015, farsi ricorso ai coefficienti correttivi.

La restante parte deve essere ripartita sulla base di criteri individuati dal legislatore quali esemplificativi e non esaustivi. L'esemplificazione, tuttavia, deve essere utilizzata per individuare ulteriori e possibili altri criteri. Questi, però, devono fare ricorso ad elementi quali la superficie scaldata o la superficie scaldante. Anche in questo caso non viene fatto dal legislatore ricorso alle dispersioni dalle pareti (verticali o orizzontali) o dalla copertura. Queste possono essere calcolate solo per individuare la sussistenza del caso di non applicazione. Una volta accertato questo, la ripartizione non deve più tenere conto delle dispersioni.

Va precisato che, in ogni caso, occorre una relazione redatta da un tecnico. Non è pertanto lasciata la possibilità all'assemblea di decidere autonomamente e senza motivazione, se disapplicare la norma UNI 10200:2015.

Pertanto, inizialmente il tecnico abilitato effettuerà il calcolo per determinare se vi siano comprovate differenze di fabbisogno termico per metro quadro tra le unità immobiliari costituenti il condominio o l'edificio polifunzionale superiori al 50 per cento. In caso positivo successivamente l'assemblea deciderà se applicare ugualmente la 10200:2015 nella sua interezza, oppure se disapplicare la norma e ricorrere al diverso criterio individuato dal legislatore. In questo secondo caso, spetterà all'assemblea individuare i criteri per la ripartizione delle spese.

Ulteriore eccezione per la prima stagione termica

E' stata confermata la possibilità, per la prima stagione termica successiva all'installazione dei dispositivi di cui al comma 5 dell'articolo 9, che la suddivisione si determini in base ai soli millesimi di proprietà. Non è pertanto possibile utilizzare altri criteri quali, ad esempio, la precedente tabella del riscaldamento.

Condomini che si sono già adeguati

Le disposizioni di cui alla lettera d) contenenti i criteri per la ripartizione delle spese del riscaldamento, sono facoltative nei condomini o negli edifici polifunzionali ove alla data di entrata in vigore delle modifiche al decreto 102/2014, si sia già provveduto all'installazione dei dispositivi di cui al presente comma e si sia già provveduto alla relativa suddivisione delle spese.

Ai fini interpretativi è opportuno richiamare la relazione illustrativa al punto punto 4.4: *"È previsto inoltre che, al fine di non prevedere nuovi oneri per i soggetti che hanno già provveduto in anticipo ad adeguarsi alla normativa, le disposizioni di cui alla presente lettera siano facoltative nei condomini o negli edifici polifunzionali ove alla data di entrata in vigore del presente decreto si sia già provveduto all'installazione dei dispositivi di cui al presente comma e si sia già provveduto alla relativa suddivisione delle spese"*.

La disposizione citata, pertanto, non vuole significare che qualsiasi criterio prima adottato possa essere legittimamente conservato. Coloro che, prima dell'entrata in vigore delle modifiche al 102/2014, facevano ricorso ai coefficienti correttivi o ad altri criteri di ripartizione, non potranno continuare ad utilizzarli in quanto già prima non conformi a legge.

Sino all'entrata in vigore delle modifiche al D. Lgs. 102/2014, trova applicazione l'attuale formulazione della lettera d), secondo la quale le spese vanno ripartite sulla base della norma UNI 10200 (ad oggi la versione del 2015). Al momento dell'entrata in vigore delle modifiche, cessa di avere efficacia la precedente formulazione ed inizia ad avere efficacia la nuova. La nuova disposizione non ha efficacia retroattiva, nel senso che non può riconoscere validi criteri che, nel momento in cui sono stati adottati, erano contrari a legge stante la vigenza della precedente formulazione del testo. Il Legislatore vuole semplicemente evitare che coloro che già hanno fatto effettuare i calcoli ai sensi della norma UNI 10200 del 2013 o del 2015, siano costretti a dare incarico ad un professionista per far fare nuovi calcoli.

I condomini, pertanto, dopo l'entrata in vigore della nuova norma, potranno decidere tra le seguenti ipotesi:

- conservare il criterio di riparto conforme alla norma UNI 10200 del 2013 o del 2015;

- fare effettuare nuovi calcoli sulla base della norma UNI 10200:2015 di prossima pubblicazione;

- nel caso in cui vi siano differenze di fabbisogni superiori al 50% tra le unità immobiliari, disattendere la norma UNI 10200:2015 e ripartire sulla base delle indicazioni del legislatore.

Roma, 27 luglio 2016

ANACI Il Presidente
Ing. Francesco Burrelli



CNPI Il Presidente
Per. Ind. Giampiero Giovannetti

AiCARR Il Presidente
Prof. Ing. Livio De Santoli

ANTA Il Presidente
Ing. Laurent Socal

Componenti della Commissione di Studio

Direttore CSN ANACI
Avv. Gian Vincenzo Tortorici

Segretario ANACI
Dott. Andrea Finizio

Coord. Giuridico CSN ANACI
Avv. Edoardo Riccio

Coord. Tecnico CSN ANACI
Ing. Davide Vitali

Segretario CSN ANACI
Geom. Andrea Garbo

Gruppo Lavoro Energia CNI
Ing. Franco Barosso

Vice Presidente CNPI
Per. Ind. Renato D'Agostin

Esperto CNPI
Per. Ind. Franco Soma

Segretario Tecnico AiCARR
Ing. Luca Alberto Piterà

Membro del Consiglio Direttivo AiCARR
Prof. Ing. Marco Dell'Isola