

**CONTABILIZZAZIONE E TERMOREGOLAZIONE DEL CALORE NEI CONDOMINI**  
**NORMATIVA E PROBLEMI APERTI**

**Il Decreto Legislativo 04.07.2014 n. 102 come modificato dal Decreto Legislativo 18 luglio 2016, n. 141 e dal Decreto Legge 30 dicembre 2016, n. 244, convertito con modificazioni dalla L. 27 febbraio 2017, n. 19.**

Vorrei in premessa evidenziare che l'argomento del "*riscaldamento centralizzato nei condomini*" e quindi il tema odierno della contabilizzazione del calore e della conseguente ripartizione delle spese a consumo, risulta una tematica complessa anche a causa delle diverse "*interferenze normative*" in *subiecta materia* tra i vari rami e le diverse fonti del diritto.

La tematica, infatti, ricade nel *diritto pubblico* ambientale, per il profilo della tutela della qualità dell'aria ed il contenimento dei consumi energetici, ma anche nel *diritto privato* condominiale, trattandosi -appunto- di diritti sugli impianti condominiali e di ripartizione delle spese tra i condomini.

Inoltre, la materia del "*condominio*", in quanto diritto privato, e la materia "*ambiente*" sono di *competenza legislativa esclusiva dello Stato*, ma la materia "*energia*" (e quindi l'efficienza energetica degli edifici) è di *competenza concorrente regionale*, ex art. 118 della Costituzione. Si aggiunga, ovviamente, la normativa internazionale e soprattutto comunitaria in materia, alla quale l'Italia deve conformarsi.

Non sempre la normativa privatistica e quella pubblicistica sono allineate come potrebbero non esserlo le norme statali con quelle regionali o comunitarie<sup>1</sup>, con conseguenti difficoltà applicative.

---

<sup>1</sup> Esempio emblematico di tali interferenze è stata la fissazione del termine per l'adeguamento al sistema della contabilizzazione e termoregolazione del calore nel Lazio: il Decreto Legislativo 4 luglio 2014, n. 102 (in Gazz. Uff. 18 luglio 2014, n. 165 ed in vigore dal 19 luglio 2014) fissava detto termine al 31.12.2016 (termine successivamente prorogato al 30.06.2017 dal D.L. 244/2016), nel mentre la Legge Regionale Lazio 14 luglio 2014 n 7 (in Bollettino Ufficiale della Regione Lazio nr. 56 del 15.07.2014 entrata in vigore il 16 luglio 2014 cioè solo 2 giorni prima del D.Lgs 102/2014) confermava tale scadenza al 01.09.2017.

\*\*\*

Il concetto di contabilizzazione del calore per gli impianti centralizzati e quello della conseguente ripartizione delle spese a consumo (e non già a millesimi), sono concetti tutt'altro che nuovi nell'ordinamento legislativo italiano.

E' la **LEGGE 9 gennaio 1991 n. 10** (recante 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), che getta una pietra miliare su quella che sarà in futuro tutta la politica del risparmio energetico, prevedendo, tra l'altro, la contabilizzazione del calore ed il riparto delle spese a consumo.

L'art. 26 della legge citata fissa già i principi basilari in materia: 1) con la contabilizzazione del calore, il riscaldamento si paga a consumo e non a millesimi; 2) quorum deliberativo per l'adozione della contabilizzazione 3) obbligo del progetto. Leggiamo l'articolo:

**art. 26, comma 5** (come modificato dalla Legge 220/2012) –spese a consumo e quorum

*“Per le innovazioni* (sebbene autorevoli pareri rigettino giustamente tale qualificazione giuridica ritenendoli mere modifiche migliorative<sup>2</sup>) 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 la metà del valore dell'edificio), ovvero con la maggioranza delle innovazioni c.d. virtuose a quorum agevolato introdotte appunto dalla Legge 220/2012 (e tra le quali sono annoverate quelle per il risparmio energetico).

Sul punto, invero, c'è stata forse una svista del legislatore della riforma della Legge 220/2012, che, mosso dall'intento di uniformare i quorum dell'art. 1120 del codice civile a quelli delle leggi speciali, non si è avveduto che il previgente quorum indicato dal comma 5 dell'art 26 della legge 10/1991 fosse la mera *maggioranza* e quindi più basso e certamente più agevolativo rispetto a quello introdotto.

**art. 26, comma 3** – obbligo del progetto :

---

<sup>2</sup> Dott. Franco Petrolati, magistrato della IV sez. della Corte D'appello Di Roma, in Codice del Condominio, Giuffrè Editore

*“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.”.*

**art. 26, al comma 6:**

*“Gli impianti di riscaldamento al servizio di edifici di nuova costruzione, la cui concessione edilizia sia rilasciata dopo la data di entrata in vigore della presente legge, devono essere progettati e realizzati in modo tale da consentire l'adozione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore per ogni singola unita' immobiliare.*

La legge 10/1991 ovviamente imponeva la Contabilizzazione del calore per nuovi edifici ed impianti. **L'obbligo dell'adozione** di sistemi di contabilizzazione e termoregolazione del calore per **tutti** gli edifici ed i condomini con impianto di riscaldamento centralizzato è stato introdotto come noto, con il **DECRETO LEGISLATIVO 4 LUGLIO 2014, N. 102**, attuativo della direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica (in Gazzetta Ufficiale n 165 del 18 luglio 2014).

Il termine ultimo per l'adeguamento, inizialmente fissato al 31.12.2016, veniva successivamente prorogato al 30.06.2017 dal Decreto Legge 30 dicembre 2016, n. 244, convertito con modificazioni dalla L. 27 febbraio 2017, n. 19.

Il Decreto Legislativo 102/2014 ha subito per effetto del **DECRETO LEGISLATIVO 18 LUGLIO 2016, N. 141** (in Gazzetta Ufficiale n 172 del 25 luglio 2016) significative integrazioni, necessarie per contrastare la procedura di infrazione n. 2014/2284 aperta dalla Commissione Europea a carico dell'Italia per incompleto recepimento della Direttiva Europea.

Andiamo dunque ad esaminare la disciplina come risulta dall'attuale quadro normativo.

**L'OBBLIGO DELLA CONTABILIZZAZIONE E LE MODALITÀ DELLA  
CONTABILIZZAZIONE (DIRETTA / INDIRETTA)**

**ART. 9, COMMA 5 DEL D.LGS 102/2014 -**

L'articolo in parola sancisce l'obbligo, ora entro il 30.06.2017, dell'adozione del sistema della contabilizzazione e termoregolazione del calore negli edifici o condomini con impianto centralizzato.

Per effetto delle modifiche introdotte dal D.Lgs. 141/2016, il novellato testo dell'art. 9 comma 5 D.Lgs 102/2014 precisa che *“e' obbligatoria l'installazione entro il 30 giugno 2017, **a cura del proprietario**, di sottocontatori per misurare l'effettivo consumo di calore o di raffreddamento o di acqua calda per ciascuna unita' immobiliare”*

Conseguentemente, anche il successivo art. 16 del D.Leg 102/2014, in punto di sanzioni, è stato modificato dal D.Lgs. 141/2016 nel senso di chiarire che la **sanzione per l'omessa installazione** del contabilizzatore o ripartitore di calore **colpisce il singolo proprietario per ogni unità immobiliare,** nella misura da € 500,00 ad € 2.500,00, dissipandosi i dubbi sorti per la precedente generica formulazione della norma.

Ovviamente, la precisazione che l'obbligo dell'installazione del sottocontatore gravi sul singolo proprietario, non significa che ciascun condomino possa attuare a casa proprio un sistema di contabilizzazione astraendosi dal condominio, poiché l'impianto di riscaldamento è unitario e l'installazione del singolo sottocontatore si inserisce nel preliminare e più ampio obbligo condominiale di progettare e realizzare il nuovo impianto in modo unitario.

La norma tende a chiarire che le opere da effettuarsi dopo il punto di diramazione alle unità immobiliari private sono a carico della singola proprietà che ne sosterrà i costi, pur non potendosi il singolo sottrarre alla loro esecuzione. Impedire infatti le opere nella proprietà privata, comporterebbe danni in termini di efficienza all'intero funzionamento del sistema di contabilizzazione come progettato e pregiudicherebbe il raggiungimento dell'obiettivo energetico prefissato.

La Giurisprudenza si è già ampiamente espressa in merito, riconoscendo legittimo in caso di ostruzionismo del singolo condomino, ad esempio:

> il ricorso ed ex art. 702 ter c.p.c (Ordinanza del Tribunale di Roma del 03.10.2016 Sez. 5^ dott.ssa Corbo- in fattispecie nella quale si chiedeva di accedere nell'immobile e contestualmente il pagamento delle spese) o il ricorso d'urgenza ex art. 700 c.p.c.–843 c.c. per l'accesso al fondo per l'esecuzione delle opere (Ordinanza del Tribunale di Pordenone del 28.09.2015- pronuncia interessante in quanto riconosce che il diritto alla contabilizzazione rientra nei diritti tutelabili in via d'urgenza) > o l'attribuzione della potenza massima calorica dei radiatori agli immobili sprovvisti di contabilizzatori del calore (Trib Roma sentenza nr. 9477/2010 sez. 5^ dott.ssa Dedato).

**COME ATTUARE LA CONTABILIZZAZIONE?**

**ART. 9, COMMA 5, LETTERA B) E C) DEL D.LGS 102/2014**

L'art. 9 comma 5 lettera b) esprime come preventiva opzione il sistema della CONTABILIZZAZIONE DIRETTA, ovvero l'installazione di **un sottocontatore per ciascuna unità immobiliare nel punto di diramazione dell'impianto all'interno dell'unità immobiliare** (ovvero all'ingresso dell'unità immobiliare privata), potendosi ricorrere a sistemi diversi (come i ripartitori per ogni singolo corpo scaldante) solo qualora l'installazione del sottocantore per unità immobiliare:

- > non sia tecnicamente possibile
- > non sia efficiente in termini di costi
- > non sia proporzionata rispetto ai risparmi energetici potenziali.

Circostante tutte da certificarsi in apposita relazione tecnica del progettista o del tecnico abilitato, della quale, però, non è richiesta anche l'asseverazione.

Prima della novella D.Lgs 141/2016 la relazione tecnica era necessaria solo al fine di certificare l'impossibilità tecnica all'installazione ma non anche per l'inefficienza economica o la sproporzione dei risparmi potenziali.

Come noto, il sistema della contabilizzazione diretta è di prassi realizzabile negli impianti termici a distribuzione orizzontale nei quali una sola diramazione dalla colonna principale condominiale va a servire tutta l'intera l'unità abitativa e quindi le dispersioni di calore sono di fatte in gran parte recuperate nella stessa unità abitativa. Sono gli impianti detti anche "*ad anello*" in quanto, sostanzialmente, sono presenti solo due tubi che passano in verticale lungo il vano scale e a ogni piano si stacca un anello per servire un appartamento.

La successiva lettera c) del comma 5 dell'art.9 prevede che, qualora l'uso dei sottocontatori di cui alla recedente lettera b) >non sia tecnicamente possibile o >non sia efficiente in termini di costi o > non sia proporzionato rispetto ai risparmi energetici potenziali (esimenti certificate da un tecnico), per la misura del riscaldamento si deve ricorrere all'installazione, sempre a carico dei singoli proprietari delle unità immobiliari, a 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, secondo quanto previsto norme tecniche vigenti** (CONTABILIZZAZIONE INDIRETTA), 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.

Si applica in sostanza, su ciascun corpo scaldante, un ripartitore per rilevare la quantità di calore emessa unitamente alla valvola termostatica a lettura sia locale che remota. Misurando il calore erogato dai ripartitori viene determinato, attraverso la misura dei loro parametri di funzionamento e la conoscenza delle loro potenze nominali, il reale consumo individuale.

La gran parte degli stabili ubicati a Roma deve optare per la contabilizzazione indiretta considerando le modalità costruttive degli impianti.

#### **COME RIPARTIRE LE SPESE - ART. 9 COMMA 5 LETTERA D) DEL D.LGS 102/2014**

L'articolo 9 comma 5, lettera d) sancisce il principio generale che le spese per il consumo del riscaldamento, una volta adottata la contabilizzazione, debbano essere pagate a consumo e non più a millesimi, come appresso si specificherà nel dettaglio. Principio già fissato dall'art 26 della Legge 10/1991.

In forza di tale principio, il condòmino paga quello che effettivamente consuma, ovvero paga solo il calore che decide di prelevare (oltre la modesta quota per il consumo involontario corrispondente alle dispersioni dell'impianto). Risulta evidente che la "*contabilizzazione del calore*" sia stata concepita dal Legislatore Europeo e quindi Nazionale come uno strumento per raggiungere **l'obiettivo pubblico del risparmio energetico** al quale è preordinata la normativa in esame, cioè come uno strumento per sensibilizzare il cittadino a consumare meno energia, in quanto se consuma meno spenderà meno (ed il risparmio economico individuale diventa direttamente proporzionale al risparmio energetico collettivo).

**La disciplina sulla ripartizione delle spese del riscaldamento** tra i condòmini non ha più solo un ruolo privatistico, interno al condominio, ma ora **riveste una finalità pubblicistica ed assurge quindi a norma imperativa vincolante inderogabile**, in quanto posta a tutela di un interesse generale e non meramente privatistico (ecco affiorare le interferenze normative di cui alla premessa).

Il Condominio non potrebbe, pertanto, **deliberare discrezionalmente la disapplicazione del sistema della contabilizzazione del calore e dei connessi criteri di ripartizione delle spese a consumo**, in quanto si tratta di normativa di natura pubblicistica<sup>3</sup>.

---

<sup>3</sup> **La Suprema Corte di Cassazione, sentenza nr 6128 del 09.03.2017** (Presidente Petitti e

L'art. 9 comma 5 lettera d) D.Lgs 102/2014 stabilisce che le spese vanno ripartite a consumo secondo **il criterio della norma UNI 10200: 2015** e successive modifiche ed integrazioni (la norma peraltro è in fase di ulteriore revisione), norma UNI che, richiamata nel testo legislativo, diventa essa stessa cogente ed inderogabile<sup>4</sup>.

---

relatore Scarpa) si è recentemente espressa a favore dell'obbligatorietà della ripartizione delle spese a consumo, laddove siano stati adottati sistemi di contabilizzazione del calore, riferendo: **"il riparto degli oneri di riscaldamento negli edifici condominiali in cui siano stati adottati sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore per ogni singola unità immobiliare, va fatto per legge in base al consumo effettivamente registrato (si veda art 26, comma 5 e 6 della Legge 10/1991).**" Nella fattispecie, alcuni condomini avevano impugnato i bilanci lamentando l'erroneità dei dati ricavati dai contacalorie collocati nelle singole unità, e peraltro non nelle loro unità immobiliari ma in quelle di altri condomini. La Cassazione, rigettando il ricorso dei condomini, già soccombenti nei precedenti gradi di giudizio, sentenza che **"il condomino che intenda proporre l'impugnativa di una delibera assembleare per l'assunta erroneità della disposta ripartizione delle spese di gestione, deve allegare e dimostrare di avervi interesse, interesse che presuppone la derivazione dalla deliberazione assembleare di un apprezzabile suo personale pregiudizio in termini di mutamento della rispettiva posizione patrimoniale"**. Non sembrerebbe sufficiente, in sostanza, assumere genericamente un mancato funzionamento dei contacalorie.

Ma già il Tribunale di Milano, ord. del 30/01/2009: **"l'art. 26 comma 5 L. 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"**;

Ed anche il Tribunale di Roma sentenza n. 9477 del 2010: **"La L. n. 10/91 ha individuato un sistema di riscaldamento condominiale definibile come "contabilizzazione differenziata dei consumi di calore", applicabile agli impianti centralizzati e determinante una ripartizione della spesa in base agli effettivi consumi (...)** 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 per il loro carattere pubblicistico prevalgono sulla disciplina privatistica, donde l'autonomia negoziale dei privati risulta limitata . (...)** **Ne consegue che, sebbene il regolamento contrattuale prevede il riparto delle spese di gestione del riscaldamento su base millesimale, non è necessaria l'unanimità dei consensi per decidere di innovare l'impianto con la creazione del sistema di contabilizzazione, né tantomeno la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136, 5 comma, c.c., essendo sufficiente la maggioranza semplice"**.

<sup>4</sup> 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 ad adesione volontarie** – le cosiddette "norme UNF" – in tutti i settori industriali, commerciali e del terziario (tranne in quelli elettrico ed elettrotecnico). Tali norme garantiscono standard di qualità ovvero norme di buona regola, cioè "come fare bene le cose" .

La Norma UNI 10200: 2015 prevede che i singoli condomini debbano pagare a consumo.

Ma il consumo si compone di tre componenti:

- Consumo volontario per riscaldare la singola unità immobiliare, ovvero i prelievi individuali volontari (componente variabile del consumo);
- Consumo per riscaldare i locali ad uso collettivo (se dotati di caloriferi), come scale ed androne;
- Consumo involontario, ovvero il consumo imputabile alla dispersione dal sistema di distribuzione, a carico di tutti i condomini a prescindere dal consumo individuale (componente fissa del consumo).

E le spese per le tre componenti di consumo vanno così ripartite:

- **La spesa per il consumo volontario** → in base ai prelievi individuali rilevati dal contatore o dal ripartitore;
- **La spesa del consumo per riscaldare i locali ad uso collettivo** → in base ai millesimi di proprietà;
- **La spesa per il consumo involontario**, ovvero il consumo indiretto per le dispersione dal sistema di distribuzione → in **base ai millesimi di fabbisogno di energia termica di ogni unità immobiliare** (= quantità di energia ideale di cui ha bisogno un alloggio per mantenere 20°C di temperatura ambiente interno dall'inizio alla fine stagione di riscaldamento, determinabile tramite un calcolo tecnico previsto da specifiche indicazioni tecniche).

Il ricorso ai criteri di ripartizione delle spese di cui alla norma UNI 10220 impone, quindi, la redazione e l'adozione delle nuove **tabelle di fabbisogno per ripartire la spesa per il consumo indiretto**, tabelle che, a mio avviso, dovranno essere espressamente approvate dall'assemblea con un *quorum* pari alla metà del valore millesimale dell'edificio e la maggioranza degli intervenuti ex art. 1136 secondo comma c.c. (conformemente ai criteri di cui alla nota sentenza della Suprema Corte di Cassazione SS.UU. nr. 18477/2010). Si segnala, però, un'altra tesi sebbene minoritaria espressa in dottrina che ritiene sufficiente una mera presa d'atto delle tabelle implicita nell'approvazione della ripartizione delle spese di bilancio redatto con le nuove tabelle.

La Norma UNI 10200: 2015 stabilisce che le **nuove tabelle di fabbisogno siano utilizzate non solo per la ripartizione dei consumi involontari come sopra indicati, ma anche per ripartire i costi gestionali**, ovvero le spese generali per la manutenzione dell'impianto, le spese del tecnico

---

abilitato alla conduzione e all'esercizio della centrale termica ed in generale tutte le spese riferite al godimento del servizio e non alla conservazione del bene.

**E' importante segnalare che deve essere il tecnico a determinare e comunicare la quota percentuale da attribuire annualmente ai prelievi involontari e da ripartire tra tutti i condomini. Tale quota non può essere convenzionalmente stabilita dall'assemblea,** come accadeva impropriamente in passato nella determinazione dell'eventuale quota da attribuire ai distaccati dall'impianto di riscaldamento.<sup>5</sup> Vero è, comunque, che la NORMA UNI 10200:2015 esprime una presunzione statistica dell'entità della quota di prelievi involontari per gli impianti comuni, pari al 25% del calore utile totale prodotto dal generatore per gli impianti a distribuzione verticale e al 20% per gli impianti a distribuzione orizzontali, fatta salva la possibilità di calcoli analitici per determinare la quota fissa per ogni tipologia di impianto. Ma la scelta del criterio presuntivo deve essere pur sempre operata e certificata nella relazione del tecnico.

Il **D.Lgs 141/2016** ha inserito nell'art. 9 comma 5 lettera d), la **POSSIBILITÀ (NON l'obbligo) DI DEROGARE AI CRITERI DI RIPARTIZIONE DELLE SPESE DI CUI ALLA NORMA UNI 10220: 2015** e successive modifiche e aggiornamenti.

La **deroga** è possibile **“ove tale norma (la UNI 1022: 2015 e successive modifiche ed integrazioni) 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”.**

In sostanza, per effetto della modifica, risulta possibile per l'assemblea deliberare (evidentemente con il quorum della maggioranza degli intervenuti che rappresentino almeno la metà del valore dell'edificio) la deroga ai criteri di ripartizione delle spese di cui alla norma UNI 10200 (e

---

<sup>5</sup> Sul punto, una recente pronuncia è la sentenza di merito **del Trib. Verbania, sentenza nr 52 del 10.02.2017** fa chiarezza: **“In tema di spese per il riscaldamento centralizzato condominiale è nulla la delibera che modifica il criterio legale di ripartizione delle spese come stabilito dalla legge laddove il decreto legislativo 102/14 ha come dichiarata finalità incentivare la razionalizzazione dei consumi e la riduzione degli sprechi con conseguente contenimento dei consumi energetici, laddove emerge che la percentuale dei costi di riscaldamento attribuita a consumi involontari (e quindi sostanzialmente alla dispersione di calore), pari al 30 per cento, sia stata determinata a priori, in assenza di qualsiasi accertamento e quindi di una perizia affidata a un tecnico specialista”**

cioè alla ripartizione della quota per i consumi indiretti e le spese di gestione con i millesimi di fabbisogno), allorquando il calcolo del fabbisogno termico sarebbe tale da penalizzare grandemente alcuni appartamenti rispetto ad altri, come ad esempio quelli esposti a nord o all'ultimo piano.

Tale deroga, si ribadisce, resta pur sempre subordinata alla preventiva richiamata relazione tecnica, questa volta espressamente richiesta nella forma di perizia "asseverata".

**In caso di deroga** ai criteri di ripartizione delle spese dettate dalla norma UNI 10200:2015, il novellato comma 5 dell'art. 9 alle lettera d), stabilisce che è **"possibile suddividere l'importo complessivo (delle spese) tra gli utenti finali (condòmini) attribuendo una quota di almeno il 70% agli effettivi prelievi volontari di energia termine. in tal caso gli importi rimanenti possono essere ripartiti, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, secondo i millesimi, i metri quadri o i metri cubi utili, oppure secondo le potenze installate** (ovvero anche secondo i vecchi millesimi di riscaldamento)".

In sintesi: resta vincolante ed inderogabile il principio di base sotteso alla D.Lgs. 102/2014 ed al sistema della contabilizzazione, ovvero che la ripartizione delle spese di riscaldamento deve avvenire a consumo e che il consumo si compone di due componenti: il consumo volontario ed una più modesta quota di consumo involontario.

Ciò posto, si pone l'alternativa:

- 1) Ripartizione delle spese secondo la norma UNI 1000: 2015 e successive modifiche ed integrazioni → l'entità della quota per il consumo involontario è determinata dal tecnico e la quota di consumo indiretto si ripartisce con i nuovi millesimi di fabbisogno
- 2) Se la norma Uni non è applicabile o risultano differenze di fabbisogno nella misura indicata dall'art. 9, da certificare in una relazione tecnica "asseverata" → l'assemblea può (non è un obbligo) deliberare (si ritiene con il quorum di cui all'art. 1136 c.c. secondo comma) di suddividere l'importo complessivo delle spese tra i condòmini, attribuendo una quota di almeno il 70% agli effettivi prelievi volontari di energia ed i rimanenti importi tra tutti i condomini –a titolo esemplificativo- secondo i millesimi, i metri quadri o i metri cubi utili, le potenze installate.

Resta in ogni caso ferma, per la prima stagione termica successiva all'adozione del sistema di

contabilizzazione, la possibilità generale già contemplata nel testo non riformato, di suddividere le spese in base ai soli millesimi di proprietà (si noti che si parla di millesimi di proprietà e non di riscaldamento).

Conclude il comma 5 dell'art. 9 del D.Lgs 102/2014, nella versione attuale integrata dal D.Lgs. 141/2016, che *“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, ritiene l'ANACI che la disposizione citata, non voglia significare che qualsiasi criterio di ripartizione spese precedentemente adottato possa essere legittimamente conservato, ma semplicemente che i condomini che già hanno fatto effettuare i calcoli ai sensi della norma UNI 10200 nelle versioni precedenti a quella attuale (ovvero la 10220:2015, peraltro in fase di ulteriore revisione), non siano costretti a dare incarico ad un professionista per far fare nuovi calcoli.

**Si segnala, in punto di sanzioni, che il novellato art. 16 del D. Lgs 102/2014 conferma la sanzione per una ripartizione delle spese non corretta nella misura da €500,00 ad €2.500,00 da irrogarsi, questa volta, al condominio.**

## **CRITICITÀ DELLE DELIBERE ASSEMBLEARI**

### **IN MATERIA DI CONTABILIZZAZIONE**

#### **OBBLIGO DEL PROGETTO**

Si assiste sovente a delibere che esauriscono la questione dell'adozione del sistema di contabilizzazione (come anche posta all'ODG) nell'installazione dei ripartitore sui caloriferi, non solo omettendo l'incarico della redazione delle nuove tabelle di fabbisogno ed oggi, per effetto delle modifiche di cui al citato D.LGS. 141/2016, l'incarico per la valutazione di eventuali differenze di fabbisogno, ma anche omettendo di deliberare il propedeutico ed imprescindibile incarico ad un tecnico della progettazione.

Il progetto risulta necessario per individuare i sistemi di contabilizzazione migliore, la potenza dei corpi radianti, le soluzioni tecniche, etc. e per la redazione stessa delle tabelle di fabbisogno (come indicato dalla stessa norma UNI che richiama il Progetto) e comunque necessario per garantire l'obiettivo del risparmio energetico. Il Progetto risulta necessario per legge anche ai sensi di:

- l'art. 26 comma 3 Legge 10/1991 *“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'articolo 28 comma 1 Legge 10/1991 stabilisce che 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 ex Legge 46/90 e ora il D.M. 37/08 impongono che tutti gli interventi sugli impianti vengano progettati ai fini della sicurezza;
- La Norma Uni 1022: 2015, Appendice B *“L'ottenimento degli obiettivi del risparmio energetico che la vigente normativa si propone, è SUBORDINATO alla corretta progettazione degli interventi sugli edifici.”*.

### **QUORUM DELIBERATIVO E MANCATA DELIBERA**

Con quale quorum approvare il sistema di contabilizzazione?

Da più parti si è detto che trattandosi di obbligo di legge non si sarebbe dovuto porre il problema del quorum deliberativo. La scrivente non concorda perché esiste sul punto una norma di legge specifica in vigore: **E' l'art. 26 comma 5 Legge 10/1991<sup>1</sup> “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”**, ovvero con la **maggioranza degli intervenuti e metà del valore dell'edificio**, come da ultima modifica apportata dalla Legge 220/2012 alla previgente formulazione dell'articolo in parola che richiedeva invero solo la *maggioranza* in deroga agli articoli 1120 e 1136 c.c..

Il richiamo è appunto alle c.d. innovazioni a quorum agevolato adottabili alla stregua del novellato art. 1120 c.c. secondo comma. La contabilizzazione per il legislatore è dunque tecnicamente un 'innovazione', sebbene a quorum agevolato.

Se l'assemblea non raggiungesse il quorum di legge di cui all'art. 1136 c.c. secondo comma, o non volesse deliberare in merito nonostante il rischio delle richiamate sanzioni amministrative, sarebbe percorribile la strada del ricorso **alla procedura di cui all' art. 1105 c.c. .**

### **LE SPESE DA ATTRIBUIRE AI DISTACCATI**

Il D.Lgs 102/2014 riferisce sostanzialmente, al suo articolo 9 quinto comma, che sussiste sempre la c.d. quota di consumo involontario corrispondente alle dispersioni dell'impianto e che tale quota vada ripartita tra tutti (pur non citando espressamente i distaccati).

Risulterebbe, anche legislativamente, superata l'ipotesi di distaccati che non paghino nulla, cioè che non paghino la quota per i consumi involontari accollata pacificamente anche ai contabilizzati con contabilizzatore sempre spento, ai quali sostanzialmente i distaccati possono essere equiparati.

**L'impianto infatti resta comunque di proprietà irrinunciabile anche dei distaccati che dovranno contribuire i costi per le dispersioni dello stesso.**

Quanto riferito sembrerebbe porsi in contraddizione con il novellato testo dell'art. 1118, quarto comma. Ma, l'infelice formulazione dell'art. 1118 c.c., quarto comma, si riferisce ad un diritto al distacco a contribuzione per costi di consumo pari a "0", condizionato pur sempre a due presupposti: l'assenza di notevoli squilibri di funzionamento o di aggravii di spese per gli altri condomini. Orbene, se ci sono dispersioni dell'impianto (riconosciute ora per legge sussistenti), ci saranno anche aggravii di spese per gli altri se un solo condomino non pagasse la sua quota.

Anche la Cassazione post-riforma Legge 220/2012 si è già espressa nel senso di ritenere che ci sarebbe sempre un aggravio di spese per gli altri condomini se non si verificasse un risparmio dei consumi a distacco avvenuto nelle gestioni successive (Cass. 30 aprile 2014 nr 9526).

Non si tratta di applicare retroattivamente la normativa di cui al D.Lgs 102/2014, quanto di applicarla per il futuro: se il distaccato sino ad oggi non ha pagato ora dovrebbe per effetto dell'intervenuta valutazione legislativa.

Per i distacchi avvenuti ante Legge 220/ 2012 disciplinati da una sentenza o da un accordo raggiunto in sede assembleare in forza del quale il distaccato paga una certa percentuale di spese compensative appunto della dispersione e dei consumi involontari, si ritiene che la nuova quota di

consumo involontario assorba quella precedentemente fissata. Oppure, più prudentemente, potrà ritenersi che si debba continuare ad applicare la percentuale stabilita dalla delibera, dal regolamento o dalla sentenza. L'art. 1118 comma 4 c.c. non è norma inderogabile e pertanto l'accordo (negoziale) scaturente dalla delibera o dal regolamento, ovvero la statuizione contenuta in una sentenza passata in giudicato (non più controvertibile) costituirebbero la fonte regolatrice del regime di spesa applicato al caso specifico.

La problematica comunque ad oggi ancora non trova soluzioni univoche nella Giurisprudenza.

Posso segnalare sul punto due recenti sentenze della sez. 5<sup>^</sup> del Tribunale di Roma

- la nr 18748 del 11.10.2016 della dott.ssa Pedrelli, secondo la quale la percentuale del consumo involontario deve essere ripartita tra tutti i condomini, compresi i distaccati che non utilizzino l'impianto, secondo quanto previsto dalle norme UNI 10200. Peraltro con la sentenza in parola, il Tribunale riconosce il diritto dei condomini al distacco avendo accertato a mezzo CTU che dal distacco non derivavano squilibri al sistema né aggravii di spese per gli altri condomini, ma anzi un risparmio.

- la nr 8737 del 04.05.2017 del dott. Miccio, per cui "e' orientamento ormai consolidato quello per il quale il distacco, anche laddove ritenuto legittimo non esoneri dal contribuire alle spese relative alla manutenzione della caldaia (e dunque a tutte le voci di spesa afferenti la caldaia) nonché ad una quota delle spese di consumo del carburante a titolo di consumo involontario (con particolare riferimento ad es. all'energia prodotta, ma non utilizzata, consistente nel calore perso nel sistema di distribuzione fino al punto di distacco delle tubazioni al costo del combustibile, derivante dal consumo involontario, di cui comunque beneficiano gli ambienti privati non allacciati all'impianto centralizzato).

Si potrebbe, in conclusione, sostenere che il consumo indicato nell'art. 1118 quarto comma c.c. sia solo il consumo "volontario" e non anche quello "involontario".

### **NUOVI DISTACCHI ?**

Riterrei che gli spazi per eventuali nuovi distacchi siano decisamente residuali.

Il distacco, infatti, è in linea di massima contrario al risparmio energetico.

Ricordiamo che ai sensi del novellato art. 1118 c.c. quarto comma, il distacco è diventato

un diritto del condomino<sup>6</sup>, non subordinato ad alcuna approvazione assembleare ma solo alla prova tecnica –a carico di chi si distacca- della sussistenza dei requisiti previsti dalla legge<sup>7</sup> quali condizioni per l'esercizio del diritto stesso (ovvero assenza di notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spese per gli altri condomini); riterrei invero arduo, seppure non impossibile, trovare oggi un tecnico coscienzioso che neghi le dispersioni e quindi gli aggravii di spese per gli altri condomini conseguenti al distacco se non altro per la quota del consumo involontario.

**Ulteriore deterrente** al distacco e dovrebbe essere la “*diagnosi energetica del fabbricato*”, che il distaccante dovrebbe presentare. Infatti il paragrafo **5.3 dell'allegato 1 al decreto interministeriale del 26 giugno 2015 c.d. “requisiti minimi”** (i decreti sulla prestazione energetica) prevede:

*“5.3 Requisiti e prescrizioni per la riqualificazione degli impianti tecnici:*

---

<sup>6</sup> - Cass. 03 aprile 2013, n.5331:“ *Il condomino può legittimamente rinunciare all'uso del riscaldamento centralizzato e distaccare le diramazioni della sua unità immobiliare dall'impianto termico comune, senza necessità di autorizzazione od approvazione degli altri condomini, e, fermo il suo obbligo di pagamento delle spese per la conservazione dell'impianto, è tenuto a partecipare a quelle di gestione, se e nei limiti in cui il suo distacco non si risolve in una diminuzione degli oneri del servizio di cui continuano a godere gli altri condomini; ne consegue che la delibera assembleare che, pur in presenza di tali condizioni, respinga la richiesta di autorizzazione al distacco è nulla per violazione del diritto individuale del condomino sulla cosa comune”* .

-Tribunale di Roma sezione Quinta, sentenza 8906 del 04-05-2016: “*La rinuncia unilaterale al riscaldamento condominiale da parte del singolo condomino, mediante il distacco del proprio impianto dalle diramazioni dell'impianto centralizzato, è da ritenersi pienamente legittima, purché l'interessato dimostri che dal suo operato non derivino né aggravii di spese per coloro che continuano a fruire dell'impianto, né, tantomeno, squilibri termici pregiudizievoli della regolare erogazione del servizio. Nulla sarà pertanto la delibera che approva il distacco tout court e stima in un limite forfettario la quota di contribuzione per le spese di conservazione dell'impianto a carico dei condomini che hanno scelto di staccarsi dall'impianto.”*

<sup>7</sup> Tra le tante, interessante pronuncia: Cass. sentenza 23756, sezione Seconda del 22-11-2016 “*Deve ricordarsi che in tema di distacco dall'impianto di riscaldamento centralizzato il singolo condominio che vi procede e vuole essere esonerato dal pagamento delle spese di gestione è tenuto a provare che le condizioni che lo giustificano in quanto nessuno squilibrio termico di verifica nelle altre unità immobiliari di proprietà esclusiva: risulta dunque legittima la sentenza di merito che esclude l'esonero nell'impossibilità di poter tecnicamente stabilire in maniera obiettiva la ricorrenza dei presupposti legittimanti la richiesta laddove l'omessa attestazione può risultare imputabile alla stessa condotta del condomino, il quale, proprio nella prospettiva di documentare la sussistenza delle condizioni per l'esonero, avrebbe potuto far precedere il distacco da una relazione tecnica che fotografasse la situazione precedente il suo intervento, onde preconstituirsì la prova da spendere nel presente giudizio.*”

*1. 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 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.”*

La diagnosi energetica (che è certificazione diversa dall'APE) già obbligatoria per le grandi imprese ex art. 8 D.Lgs 102/2014, è la procedura tecnica che prevede l'analisi della situazione di consumi esistente, lo studio delle inefficienze o delle opportunità di miglioramento, la valutazione costi/benefici degli interventi e la pianificazione di possibili strategie di riduzione dei consumi.

Non è vincolante quanto all'azione e quindi rappresenta sostanzialmente uno strumento per acquisire consapevolezza degli effetti dell'intervento realizzato. E' come dire: caro condomino renditi conto che il distacco non è un intervento vantaggioso economicamente né a favore del risparmio energetico.

### **I DISTACCHI ED I REGOLAMENTI DI ORIGINE CONTRATTUALE**

Questione dibattuta è la liceità del distacco in presenza di un regolamento di origine contrattuale che lo vieti.

Già prima dell'entrata in vigore della legge di riforma 220/2012 la Cassazione si era espressa nel senso che: **“Il regolamento di condominio, anche se contrattuale, approvato cioè da tutti i condomini, non può derogare alle disposizioni richiamate dall'art. 1138, comma 4, c.c. e non può menomare i diritti che ai condomini derivano dalla legge, dagli atti di acquisto e dalle convenzioni, mentre è possibile la deroga alle disposizioni dell'art. 1102 c.c. non dichiarato inderogabile. Il che non è ravvisabile quanto al distacco delle derivazioni individuali dagli impianti di riscaldamento centralizzato e alla loro trasformazione in impianti autonomi per un duplice ordine di ragioni: in primo luogo, giacché proprio l'ordinamento ha mostrato di privilegiare, al preminente fine di interesse generale rappresentato dal risparmio energetico, dette trasformazioni e, nei nuovi edifici, l'esclusione degli impianti centralizzati e la realizzazione dei soli individuali; in secondo luogo, giacché la ratio atipica dell'impedimento al distacco non può meritare la tutela dell'ordinamento in**

**quanto espressione di prevaricazione egoistica anche da parte d'esigua minoranza e di lesione dei principi costituzionali di solidarietà sociale.**" (Cass. Civ. 29 settembre 2011 n. 19893).

Autorevole Dottrina (*Il Nuovo Condominio*", a cura di Roberto Triola, pagg. 129 ss, G. 2013, GIAPPICHELLI EDITORE – TORINO) riferisce che l'entrata in vigore della Riforma Legge 220/2012 non vanifica il pronunciamento della Suprema Corte con la citata sentenza n. 19893/2011, poiché a nulla varrebbe controbattere che l'art. 1118 c.c. ultimo comma non è annotato tra gli articoli inderogabili. Infatti, se una norma non è meritevole di tutela giuridica, non si necessita neppure che essa sia indicata quale inderogabile.

Ed in effetti la Giurisprudenza di Legittimità anche da ultimo (Cass. n 11970 del 12.05.2017 e Cass. n. 12580 del 18.05.2017 2017) si è espressa in tal senso, sentenziando sulla nullità di una clausola di regolamento contrattuale che vietasse il distacco.

Si evidenzia che il Tribunale di Roma, con la sentenza del dott. Ghiron del 07.02.2017 nr 2474/2017 e con la sentenza della sez. 5^ dott. Miccio nr 6833 del 06.04.2017 2017 ha continuato a coltivare la tesi della derogabilità dell'art. 1118 quarto comma da parte del Regolamento Contrattuale, tesi, invero, condivisa in passato anche dal nostro Ufficio Legale Anaci Roma.

\*\*\*

***Si allega la raccolta di FAQ del giugno 2017 a cura del Ministero dello Sviluppo Economico***

***Avv. Elisabetta Zoina – Novembre 2017***