

# DOSSIER



# CONDOMINIO



**ANACI**

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

SEDE DI ROMA - 00187 - VIA SALANDRA 1/A - TEL. 06 4746903

[www.anaciroma.it](http://www.anaciroma.it) [scrivi@anaciroma.it](mailto:scrivi@anaciroma.it)

## Contabilizzazione e termoregolazione del calore nei condomini

**NORMATIVA E PROBLEMI APERTI**

*di Elisabetta Zoina*

# Contabilizzazione e termoregolazione del calore nei condomini

NORMATIVA E PROBLEMI APERTI

Facciamo il punto a cinque anni dall'entrata in vigore  
del Decreto Legislativo 04.07.2014 n. 102

*di Elisabetta Zoina*

Aggiornamento a giugno 2019

## PREMESSA

L'argomento del "*riscaldamento centralizzato nei condomini*" e quindi il tema 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 "*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 che la Giurisprudenza sta tentando faticosamente di risolvere.

## LA NORMATIVA

### LA LEGGE 9 GENNAIO 1991 N. 10

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.

È 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 la pietra miliare su quella che sarà 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 i punti saliente della materia: 1) con la contabilizzazione del calore, il riscaldamento si paga a consumo e non a millesimi; 2) il quorum deliberativo per l'adozione della contabilizzazione; 3) obbligo del progetto. Specificatamente:

- Art. 26, comma 5 (come modificato dalla Legge 220/2012) - spese a consumo e quorum deliberativo:

---

1. 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 n. 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.

*“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 prevedesse la mera *maggioranza* e quindi più basso e certamente più agevolativo rispetto a quello introdotto.

– Art. 26, comma 3 - obbligo del progetto:

*“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 unità 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 in dettaglio.

---

2. Dott. Franco Petrolati, magistrato della IV sez. della Corte D’appello Di Roma, in Codice del Condominio, Giuffrè Editore.

## L'OBBLIGO DELLA CONTABILIZZAZIONE

D.LGS 102/2014 ART. 9, COMMA 5

L'articolo in parola sancisce l'obbligo, entro il termine spirato del 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 *"è 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 unità 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 euro 500,00 ad euro 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 subito 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<sup>a</sup> 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 n. 9477/2010 sez. 5<sup>a</sup> dott.ssa Dedato).

## LE MODALITÀ DELLA CONTABILIZZAZIONE (DIRETTA / INDIRETTA)

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

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 sotto-contatori 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.

## COME RIPARTIRE LE SPESE

D.LGS 102/2014 ART. 9, COMMA 5, LETTERA D)

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. Principio già consacrato nell'art 26 della Legge 10/1991.

Per l'effetto, 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). E' palese 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 quindi solo un ruolo privatistico, interno al condominio, ma ora riveste una finalità pubblicistica (ecco affiorare le interferenze normative di cui alla premessa).

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 (è stata pubblicata l'11 ottobre 2018 la nuova versione della Norma UNI 10220); la norma UNI richiamata nel testo legislativo, diventa essa stessa cogente ed inderogabile<sup>3</sup>.

La Norma UNI 10200: 2018 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 per inefficienza dell'impianto, 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;

---

3. 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 volontaria- le cosiddette "*norme UNI*" - 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 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: 2018 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. n. 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 il nuovo criterio.

La Norma UNI 10200: 2018 premettendo che la spesa totale è costituita da due componenti

- Componente energetica (consumi volontari + consumi involontari)
- Componente gestionale (spesa per la conduzione e manutenzione ordinaria dell’impianto + spesa per la gestione del servizio di contabilizzazione)

prevede che le tabelle di fabbisogno siano utilizzate non solo per la ripartizione dei consumi involontari della componente energetica come sopra indicati, ma anche per ripartire la componente gestionale della spesa totale.

Pare d’interesse segnalare che dovrebbe essere il tecnico a determinare e comunicare annualmente la quota percentuale da attribuire ai prelievi involontari e da ripartire tra tutti i condomini. Tale percentuale non può essere stabilita dall’assemblea, come accadeva impropriamente in passato nella determinazione dell’eventuale quota da attribuire ai distaccati dall’impianto di riscaldamento.<sup>4</sup> Vero è, comunque, che la NORMA UNI 10200 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 possi-

---

4. Sul punto, la sentenza di merito del Trib. Verbania, sentenza n. 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”.*

bilità di calcoli analitici per determinare la quota fissa per ogni tipologia di impianto. Ma la scelta del criterio presuntivo nella determinazione della quota del consumo involontario deve essere pur sempre operata e argomentata 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: 2018.

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, in difetto di precisazione, si ritiene 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 cioè alla ripartizione della quota per i consumi indiretti e le spese di gestione con i millesimi di fabbisogno), allorché 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 10200:2018, il comma 5 dell'art. 9 alla 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 estrema sintesi, in forza della richiamata deroga, il consumo involontario può ripartirsi anche con criteri diversi dal fabbisogno purché sia assolta la condizione della relazione tecnica asseverata attestante le rilevanti differenze di fabbisogno.

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 presente lettera (lettera d) 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 di-*

*spositivi di cui al presente comma e 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 il centro studi nazionale ANACI che la disposizione citata non vada interpretata nel senso che qualsiasi criterio di ripartizione spese precedentemente adottato possa essere legittimamente conservato, ma semplicemente che gli stabili che già hanno fatto effettuare i calcoli ai sensi della norma UNI 10200 nelle versioni precedenti a quella attuale, 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 euro 500,00 ad euro 2.500,00 da irrogarsi, questa volta, al condominio.

## **INDEROGABILITÀ DELLA NORMATIVA SULLA CONTABILIZZAZIONE**

Il condominio non potrebbe 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 preordinata ad interessi sovra individuali.

La Suprema Corte di Cassazione, sentenza n. 6128 del 09.03.2017 si è 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)."*

Già in precedenza, con riferimento alla Legge 10/01, si era espresso 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”.*

Fermo restando che l'assemblea NON POSSA A MAGGIORANZA NEPPURE QUALIFICATA derogare ai criteri di ripartizione delle spese dettate dalla normativa in esame, si sottolinea quindi che, secondo l'interpretazione diffusa nella giurisprudenza e di una parte della dottrina, la normativa sulla contabilizzazione, ed in particolare i criteri di ripartizione delle spese, non possono essere messi in discussione NEPPURE ALL'UNANIMITA' dei facenti parte del condominio e quindi neppure da un regolamento condominiale di natura contrattuale o dall'assemblea di condominio che si esprimesse in modo unanime, trattandosi di normativa pubblicistica che tutela interessi sovra individuali. L'art. 1418 c.c., sanziona infatti con la nullità i contratti o le singole clausole contrarie a norme imperative.

Da ultimo in tal senso anche il Tribunale Milano sez. XIII, 22.10.2018, n.10703, che sentenza: *“nell'esercizio della delega legislativa per l'attuazione della direttiva del Parlamento europeo 2012/27/UE, il Governo ha emanato il D.Lgs. n. 102/2014, che ha imposto la contabilizzazione e termoregolazione del calore nei condomini con impianto di riscaldamento centralizzato e la ripartizione delle spese a consumo.*

*La disciplina introdotta dal D.Lgs. n. 102/2014 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. Di conseguenza il nuovo criterio di ripartizione delle spese di riscaldamento ha carattere imperativo e, pertanto, non può essere derogato né da una delibera assembleare né da una norma di natura contrattuale del regolamento di condominio. Pertanto, tutti i regolamenti contrattuali che dispongono diversamente sono, sul punto, contrari a legge.*

Tuttavia, proprio in commento alla citata pronuncia del Tribunale Meneghino e sulla questione dell'inderogabilità seppure all'unanimità, Autorevole Dottrina (Antonio Scarpa, Ripartizione delle spese di riscaldamento: una nuova grundnorm inderogabile e non negoziabile?, in *Quotidianogiuridico.it*, 6 dicembre 2018) ha manifestato alcune criticità, riferendo che le prescrizioni dettate da tale normativa non dovrebbero connotarsi come norme imperative ed inderogabili nei rapporti tra privati, lasciando i condomini liberi di regolare mediante convenzione all'unanimità il contenuto dei loro diritti di proprietà mediante una disposizione regolamentare di natura contrattuale, che diversamente suddivide tali spese, conformemente alle previsioni di cui all'art. 1123 c.c. primo comma.

## OBBLIGO DEL PROGETTO

Si registrano sovente delibere che esauriscono la questione dell'adozione del sistema di contabilizzazione (come anche posta all'ODG) nell'installazione dei ripartitori 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

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 i legislatori 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 risulta percorribile la procedura di volontaria giurisdizione di cui all' art. 1105 c.c.

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

Nella prima applicazione della normativa scrutinata, si è levata qualche voce contraria all'attribuzione anche ai distaccati dall'impianto centralizzato di riscaldamento della quota del consumo c.d. involontario sul rilievo normativo del comma 4<sup>a</sup> dell'art. 1118 cod. civ., come novellato dalla Legge n. 220/2012: *"Il condomino può rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento, se dal suo distacco non derivano notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condomini. In tal caso il rinunziante resta tenuto a concorrere al pagamento delle sole spese per la manutenzione straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione e messa a norma"*.

Ma la Giurisprudenza è ormai pressoché unanimemente approdata alla conclusione di ritenere anche i distaccati tenuti a concorrere al pagamento della quota del consumo involontario.

Così, ad esempio, il Tribunale di Roma, che è stato uno dei primi Fori a sentenziare in merito, con la pronuncia n. 18748 del 11.10.2016 della dott.ssa Pedrelli della sez. 5<sup>a</sup>, 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 e, successivamente con la sentenza n. 8737 del 04.05.2017 del dott. Miccio, sez. 5<sup>a</sup> Trib. Roma, in forza della quale *"è 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)*.

Decisiva in merito è la sentenza del Tribunale di Savona del 03.05.2018 n. 502: *"Si pone il problema, quindi, di valutare se a questi costi debba concorrere anche il condomino che, allo stato, non usufruisce direttamente e volontariamente del riscaldamento condominiale. La risposta è affermativa. Nonostante la trasformazione dell'impianto di riscaldamento e quand'anche il nuovo impianto non fosse collegato alla proprietà attorea, egualmente parte attrice sarebbe condomina*

*anche in relazione a tale impianto. È lo stesso attore, del resto, a riconoscere che, per effetto della trasformazione dell'impianto, non è venuta meno la proprietà dell'impianto condominiale in questione, essendo il suddetto diritto irrinunciabile.*

*L'art. 1118 c.c., infatti, consente sì al condomino di rinunciare all'utilizzo dell'impianto di riscaldamento. In questo caso, questi sarà tenuto unicamente a concorrere alle spese di manutenzione straordinaria dell'impianto ed alle spese di conservazione e di messa a norma.*

*Tuttavia, perché ciò avvenga è necessario che dal distacco non derivino un notevole squilibrio di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condomini. In sostanza, il condomino, dopo aver distaccato la propria unità abitativa dall'impianto di riscaldamento centralizzato, continuando a rimanere comproprietario dell'impianto centrale, continua ad essere obbligato a sostenere gli oneri relativi alla manutenzione e all'adeguamento del bene stesso, salva la possibilità di esonerare con il consenso unanime di tutti i condomini, nonché continuano ad essere obbligati a partecipare alle spese di consumo del carburante o di esercizio se e nella misura in cui il distacco non ha comportato una diminuzione degli oneri del servizio a carico degli altri condomini, perché se il costo di esercizio dell'impianto (rappresentato anche dall'acquisto di carburante necessario per l'esercizio dell'impianto) dopo il distacco non è diminuito e se la quota non sarebbe posta a carico del condomino distaccante, gli altri condomini sarebbero aggravati nella loro posizione dovendo farsi carico anche della quota spettante al condomino distaccato.*

*Quindi, anche il condomino distaccato o che, comunque, non usufruisce del riscaldamento deve continuare a contribuire alle spese per i consumi involontari, dal momento che, altrimenti, vi sarebbe un incremento dei costi sostenuti dagli altri condomini, con la conseguenza che verrebbe meno una delle condizioni alla cui ricorrenza l'art. 1118 c.c. subordina la possibilità di non contribuire alle spese di consumo: "In particolare, che la quota di inefficienza dell'impianto (c.d. consumo involontario) debba gravare ed essere distribuita anche sui condomini il cui consumo sia nullo, perché distaccati, consegue dal mero rilievo logico che, prima del distacco, tale quota gravava sui condomini in misura minore, sicché la sua maggiorazione, conseguente al distacco, integra un aggravio di cui il condomino distaccato deve farsi carico; in altre parole, se essa non fosse posta a carico dei condomini distaccatisi, gli altri condomini vedrebbero, proprio per effetto del distacco, aumentare la spesa ordinaria di funzionamento dell'impianto.*

*Tale conclusione è consentita dall'art. 9 del D.Lgs. n. 102 del 2014 ed è assolutamente ragionevole ove si consideri, da un lato, che anche coloro che non scaldano la propria unità beneficiano di fatto degli effetti della dispersione del calore erogato nelle unità contigue e, d'altro lato, che la messa ed il mantenimento in funzione dell'impianto centralizzato comporta l'immissione di acqua calda non solo nelle tubazioni e nei radiatori interni alle unità immobiliari ma anche nelle tubazioni comuni."*

Il ragionamento del Tribunale di Savona è riproposto dal Tribunale Capitolino con le successive sentenze Tribunale Roma sez. V, 02/01/2019, n. 8 e Tribunale Roma sez. V, 01.03.2019, n. 4623, quest'ultima, dopo aver richiamato la differenza tra consumi volontari ed involontari, e osservato che *"i consumi involontari non diminuiscono a seguito del distacco"* rileva efficacemente che *"se un quota di essi (consumi involontari) non fosse posta a carico del condomino distaccante, gli altri condomini sarebbero aggravati nella loro posizione, dovendo farsi carico della quota spettante al condomino distaccante"*, conformemente al ragionamento già anticipato dalla Suprema Corte con la sentenza n 9526/2014, infatti puntualmente richiamata, in un caso di addebito al distaccato da parte dell'assemblea di una quota compensativa del mancato decremento per gli altri condomini delle spese di consumo.

In sostanza, se il distaccato non pagasse la quota a suo carico del consumo involontario, verrebbe meno una delle due condizioni alla cui ricorrenza l'art. 1118 c.c. subordina l'esercizio del diritto al distacco, ovvero l' *"aggravio di spese per gli altri condomini"*. Inoltre, l'impianto centralizzato resta in proprietà anche del distaccato che, conseguentemente, deve contribuire alla quota di consumo per le dispersioni imputabili all'inefficienza del sistema e non dipendente dai prelievi volontari.

Quanto alle spese per l'impianto, il distaccato deve ovviamente contribuire alle spese straordinarie proprio in quanto il bene resta di sua proprietà. Ma *quid iuris* per le spese di manutenzione ordinaria della caldaia?

La norma UNI 10200: 2018 include espressamente nella *quota fissa* da ripartire con i millesimi di fabbisogno (salvo deroga) non solo la *"componente energetica"* dei consumi involontari ma anche la *"componente gestionale"*, ovvero la spesa per la conduzione e manutenzione ordinaria dell'impianto e la spesa per il servizio di contabilizzazione, che sembrerebbe quindi per similitudine con i consumi involontari comunque ricadere anche sui distaccati. L'ostacolo a una siffatta impostazione potrebbe essere ancora una volta individuato nell'art. 1118 c.c. ultimo comma che attribuisce espressamente al distaccato, oltre le spese straordinarie e quelle di conservazione e messa a norma. La soluzione sembrerebbe offerta da una sentenza del Tribunale di Roma, 25.01.2018, n 2046, dott. Cinque, che chiarisce magistralmente: *"nella categoria delle spese di conservazione debbono farsi rientrare sicuramente le spese di manutenzione ordinaria, rappresentando quest'ultime attività funzionale a detta conservazione, posto che il bene è destinato a deteriorarsi se non viene mantenuto in via ordinaria"*. Ma la questione è ancora dibattuta.

Si segnala che quanto esposto in punto di spese da attribuire ai distaccati è concetto acquisito anche in dottrina, laddove si legge a chiare lettere in autorevoli manuali del condominio (*Manuale del Condominio*, Silvio Rezzonico, Maggioli Editori, gennaio 2018, pag.387) che il distaccato deve contribuire al consumo involontario ed alle spese gestionali secondo la sua quota di fabbisogno energetico.

## 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 un diritto del condomino<sup>5</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>6</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.

Un deterrente al distacco, quanto meno sotto il profilo amministrativo, potrebbe essere costituito dalla "*diagnosi energetica del fabbricato*" che il richiedente il distacco è tenuto a predisporre. 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. 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.*"

6. 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 condomino 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.*"

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

- 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.

## **IL DIVIETO DI DISTACCO NEL REGOLAMENTO 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, 2013, GIAPPICHELLI EDITORE - TORINO) si premurava di precisare che l'entrata in vigore della Riforma Legge 220/2012 non vanificherebbe 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) si è espressa in tal senso, sentenziando sulla nullità di clausole di regolamenti contrattuali impeditive del distacco.

Si evidenzia che la sez. V del Tribunale Capitolino, con due sentenze del dott. Chiron, sez. V, del 07.02.2017 n. 2474/2017 e del 13.11.2018, n. 21779, ed una del dott. Miccio, 06.04.2017, n. 6823 2017, ha continuato a coltivare la tesi della derogabilità dell'art. 1118 quarto comma da parte del Regolamento Contrattuale.

## LA REVISIONE DI OTTOBRE 2018 DELLA NORMA UNI 10220

Il giorno 11 ottobre 2018 è stata pubblicata la nuova versione della Norma Uni 10200. La Norma offre soluzioni ad alcune criticità emerse nei primi anni di applicazione della nuova normativa. Si richiamano quelle di maggiore interesse per quanto ci occupa in questa sede.

Il paragrafo 7.8.2.3 della nuova UNI 10200 introduce uno specifico criterio di calcolo del consumo per gli *“edifici ad utilizzazione discontinua o saltuaria”*, ovvero le seconde case utilizzate per fini turistici e disabitate per lunghi periodi. In tali ipotesi, considerato che la componente involontaria è direttamente proporzionale al fattore d'uso (ovvero, meno è abitato lo stabile e maggiore sarà la componente fissa dei consumi), la nuova versione della UNI 10200 stabilisce che occorre inserire un correttivo della frazione del consumo involontario per adeguarlo al minor uso. Si tratta ovviamente di un calcolo effettuato dal tecnico che comporta, appunto, una spesa per il consumo involontario maggiore di quella che sarebbe altrimenti calcolata.

Il paragrafo 8.2 introduce l'obbligo di suddividere tra i diversi servizi l'energia utile prodotta da un *generatore asservito a diverse funzioni* (come ad es. acqua calda sanitaria e climatizzazione invernale). Tale risultato può raggiungersi con contatori di calore dedicati ai singoli servizi.

Il paragrafo 8.5.2 risolve un'altra questione pure ricorrente, dell'eventuale attribuzione di quota di spese all'unità all'interno della quale corrono *tubazioni verticali condominiali di riscaldamento a vista*. Si riteneva che in tal caso le tubature andassero coibentate ovvero su di esse applicato comunque un ripartitore per il calcolo del consumo del quale l'unità traeva vantaggio. La nuova versione della norma UNI, invece, considera le tubature condominiali verticali a vista corrente nell'unità immobiliare come servitù e le relative emissioni ricadenti nella quota generale del consumo involontario, salvo che tali emissioni siano così rilevanti che il progettista ne abbia già tenuto conto in sede di progetto.

Il paragrafo 8.6 affronta il problema della quota di consumo volontario da attribuire *all'unità sprovvista di contabilizzazione* (ad esempio per impossibilità tecnica di installazione) o *all'unità per la quale sia stato impossibile effettuare le misurazioni* (perché ad es. il dispositivo era rotto), introducendo uno specifico criterio di calcolo, fondato sul fabbisogno teorico.

Il paragrafo 10 affronta di poi l'altra questione di *misurazioni inattendibili ed anomali*, dettando anche in questo caso il criterio di calcolo fondato sul valore medio del consumo del tre anni precedenti e del valore corrispondente alla media dei consumi di unità equivalenti per piano ed esposizione. Peraltro, sul punto precisa la norma che i consumi rilevati devono essere conservati dal titolare del servizio di misurazione per almeno cinque anni al fine di poter avere dati necessari alla ricostruzione dei consumi storici.

Infine, in Appendice, lettera D3 la nuova versione della norma UNI chiarisce definitivamente che i parametri dei millesimi di fabbisogno devono essere determinati tenendo conto sugli interventi sulle parti comuni ma *senza considerare gli interventi sulle singole unità abitative (come ad es. la sostituzione di serramenti)*.

*Si allega:*

- testo art. 9 D. Lgs 102/2014 come novellato dal D.Lgs 141/2017
- raccolta di FAQ del giugno 2017 a cura del Ministero dello Sviluppo Economico

## **DECRETO LEGISLATIVO 4 luglio 2014, n. 102**

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

come integrato dal

## **DECRETO LEGISLATIVO 18 luglio 2016, n. 141**

Disposizioni integrative al decreto legislativo 4 luglio 2014, n. 102

(Gazzetta Ufficiale 25 luglio 2016)

Testo Vigente dal 26-07-2016

### Titolo II

## **EFFICIENZA NELL'USO DELL'ENERGIA**

### **Art. 9**

#### **Misurazione e fatturazione dei consumi energetici**

1. Fatto salvo quanto previsto dal comma 6-quater dell'articolo 1 del decreto-legge 23 dicembre 2013, n. 145, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 febbraio 2014, n. 9, e da altri provvedimenti normativi e di regolazione già adottati in materia, l'Autorità per l'energia elettrica, il gas ed il sistema idrico, previa definizione di criteri concernenti la fattibilità tecnica ed economica, anche in relazione ai risparmi energetici potenziali, individua le modalità con cui (le imprese distributrici, in qualità di esercenti l'attività di misura):
  - a) forniscono ai clienti finali di energia elettrica e gas naturale, teleriscaldamento, teleraffreddamento ed acqua calda per uso domestico contatori (di fornitura) che riflettono con precisione il consumo effettivo e forniscono informazioni sul tempo effettivo di utilizzo dell'energia (e sulle relative fasce temporali);
  - b) forniscono ai clienti finali di energia elettrica e gas naturale, teleriscaldamento, teleraffreddamento ed acqua calda per uso domestico contatori (di fornitura) di cui alla lettera a), in sostituzione di quelli esistenti anche in occasione di nuovi allacci in nuovi edifici o a seguito di importanti ristrutturazioni, come previsto dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni.
2. L'Autorità per l'energia elettrica, il gas e il sistema idrico adotta i provvedimenti di cui alle lettere a) e b) del comma 1, entro dodici mesi dalla data di entrata in vigore del presente decreto per quanto riguarda il settore elettrico e del gas naturale e entro ventiquattro mesi dalla medesima data per quanto

riguarda il settore del teleriscaldamento, teleraffrescamento e i consumi di acqua calda per uso domestico.

3. Fatto salvo quanto già previsto dal decreto legislativo 1° giugno 2011, n. 93 e nella prospettiva di un progressivo miglioramento delle prestazioni dei sistemi di misurazione intelligenti e dei contatori intelligenti, introdotti conformemente alle direttive 2009/72/CE e 2009/73/CE, al fine di renderli sempre più aderenti alle esigenze del cliente finale, l'Autorità per l'energia elettrica, il gas ed il sistema idrico, con uno o più provvedimenti da adottare entro ventiquattro mesi dalla data di entrata in vigore del presente decreto, (tenuto conto dei relativi standard internazionali e delle raccomandazioni della Commissione europea), predispone le specifiche abilitanti dei sistemi di misurazione intelligenti, a cui le imprese distributrici in qualità di esercenti l'attività di misura sono tenuti ad uniformarsi, affinché:
  - a) i sistemi di misurazione intelligenti forniscano ai clienti finali informazioni sulla fatturazione precise, basate sul consumo effettivo e sulle fasce temporali di utilizzo dell'energia. Gli obiettivi di efficienza energetica e i benefici per i clienti finali siano pienamente considerati nella definizione delle funzionalità minime dei contatori e degli obblighi imposti agli operatori di mercato;)
  - b) sia garantita la sicurezza dei contatori, la sicurezza nella comunicazione dei dati e la riservatezza dei dati misurati al momento della loro raccolta, conservazione, elaborazione e comunicazione, in conformità alla normativa vigente in materia di protezione dei dati. Ferme restando le responsabilità degli esercenti dell'attività di misura previste dalla normativa vigente, l'Autorità per l'energia elettrica, il gas e il sistema idrico assicura il trattamento dei dati storici di proprietà del cliente finale attraverso apposite strutture indipendenti rispetto agli operatori di mercato, ai distributori e ad ogni altro soggetto, anche cliente finale, con interessi specifici nel settore energetico o in potenziale conflitto di interessi, anche attraverso i propri azionisti, secondo criteri di efficienza e semplificazione;
  - c) nel caso dell'energia elettrica e su richiesta del cliente finale, i contatori (di fornitura) siano in grado di tenere conto anche dell'energia elettrica immessa nella rete direttamente dal cliente finale;
  - d) nel caso in cui il cliente finale lo richieda, i dati del contatore (di fornitura) relativi all'immissione e al prelievo di energia elettrica siano messi a sua disposizione o, su sua richiesta formale, a disposizione di un soggetto terzo univocamente designato che agisce a suo nome, in un formato facilmente comprensibile che possa essere utilizzato per confrontare offerte comparabili;
  - e) siano adeguatamente considerate le funzionalità necessarie ai fini di quanto previsto all'articolo 11.

4. L’Autorità per l’energia elettrica, il gas e il sistema idrico provvede affinché gli esercenti l’attività di misura (...) 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.
5. Per favorire il contenimento dei consumi energetici attraverso la contabilizzazione dei consumi (di ciascuna unità immobiliare) e la suddivisione delle spese in base ai consumi effettivi (delle medesime):
  - 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;
  - 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, disotto-contatori) per misurare l’effettivo consumo di calore o di raffreddamento o di acqua calda per ciascuna unità immobiliare, 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;
  - 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, 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;
  - d) quando i condomini o gli edifici polifunzionali sono alimentati da teleriscaldamento o teleraffreddamento o da sistemi comuni di riscaldamento o raffreddamento, per la corretta suddivisione delle spese connesse al consumo di calore per il riscaldamento, il raffreddamento delle unità immo-

biliari 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.)

6. Fatti salvi i provvedimenti normativi e di regolazione già adottati in materia, l'Autorità per l'energia elettrica, il gas ed il sistema idrico, con uno o più provvedimenti da adottare entro dodici mesi dalla data di entrata in vigore del presente decreto, individua le modalità con cui, se tecnicamente possibile (...):
  - a) le imprese di distribuzione ovvero le società di vendita di energia elettrica e di gas naturale al dettaglio provvedono, affinché, entro il 31 dicembre 2014, le informazioni sulle fatture emesse siano precise e fondate sul consumo effettivo di energia, secondo le seguenti modalità:
    - 1) per consentire al cliente finale di regolare il proprio consumo di energia, la fatturazione deve avvenire sulla base del consumo effettivo almeno con cadenza annuale;
    - 2) le informazioni sulla fatturazione devono essere rese disponibili almeno ogni bimestre;
    - 3) l'obbligo di cui al numero 2) può essere soddisfatto anche con un sistema di autolettura periodica da parte dei clienti finali, in base al quale questi ultimi comunicano i dati dei propri consumi direttamente al fornitore di energia, esclusivamente nei casi in cui siano installati contatori non abilitati alla trasmissione dei dati per via telematica;
    - 4) fermo restando quanto previsto al numero 1), la fatturazione si basa sul consumo stimato o un importo forfettario unicamente qualora il cliente finale non abbia comunicato la lettura del proprio contatore per un determinato periodo di fatturazione;
    - 5) l'Autorità per l'energia elettrica, il gas ed il sistema idrico può esentare dai requisiti di cui ai numeri 1) e 2) il gas utilizzato solo ai fini di cottura.

- b) le imprese di distribuzione ovvero le società di vendita di energia elettrica e di gas naturale al dettaglio, nel caso in cui siano installati contatori, conformemente alle direttive 2009/72/CE e 2009/73/CE, provvedono affinché i clienti finali abbiano la possibilità di accedere agevolmente a informazioni complementari sui consumi storici che consentano loro di effettuare controlli autonomi dettagliati. Le informazioni complementari sui consumi storici comprendono almeno:
- 1) dati cumulativi relativi ad almeno i tre anni precedenti o al periodo trascorso dall'inizio del contratto di fornitura, se inferiore. I dati devono corrispondere agli intervalli per i quali sono state fornite informazioni sulla fatturazione;
  - 2) dati dettagliati corrispondenti al tempo di utilizzazione per ciascun giorno, mese e anno. Tali dati sono resi disponibili al cliente finale via internet o mediante l'interfaccia del contatore per un periodo che include almeno i 24 mesi precedenti o per il periodo trascorso dall'inizio del contratto di fornitura, se inferiore.
7. Fatti salvi i provvedimenti normativi e di regolazione già adottati in materia, l'Autorità per l'energia elettrica, il gas ed il sistema idrico, con uno o più provvedimenti da adottare entro diciotto mesi dalla data di entrata in vigore del presente decreto, individua le modalità con cui le società di vendita di energia al dettaglio, indipendentemente dal fatto che i contatori intelligenti di cui alle direttive 2009/72/CE e 2009/73/CE siano installati o meno, provvedono affinché:
- a) nella misura in cui sono disponibili, le informazioni relative alla fatturazione energetica e ai consumi storici dei clienti finali siano rese disponibili, su richiesta formale del cliente finale, a un fornitore di servizi energetici designato dal cliente finale stesso;
  - b) ai clienti finali sia offerta l'opzione di ricevere informazioni sulla fatturazione e bollette in via elettronica e sia fornita, su richiesta, una spiegazione chiara e comprensibile sul modo in cui la loro fattura è stata compilata, soprattutto qualora le fatture non siano basate sul consumo effettivo;
  - c) insieme alla fattura siano rese disponibili ai clienti finali le seguenti informazioni minime per presentare un resoconto globale dei costi energetici attuali:
    - 1) prezzi correnti effettivi e consumo energetico effettivo;
    - 2) confronti tra il consumo attuale di energia del cliente finale e il consumo nello stesso periodo dell'anno precedente, preferibilmente sotto forma di grafico;
    - 3) informazioni sui punti di contatto per le organizzazioni dei consumatori, le agenzie per l'energia o organismi analoghi, compresi i siti internet da cui si possono ottenere informazioni sulle misure di miglioramento dell'efficienza energetica disponibili, profili comparativi di utenza finale ovvero specifiche tecniche obiettive per le apparecchiature che utilizzano energia;

- (c-bis) in occasione dell'invio di contratti, modifiche contrattuali e fatture ai clienti finali, nonché nei siti web destinati ai clienti individuali, i distributori di energia o le società di vendita di energia includono un elenco di recapiti dei centri indipendenti di assistenza ai consumatori riconosciuti ai sensi dell'articolo 137 del decreto legislativo 6 settembre 2005, n. 206, e delle agenzie pubbliche per l'energia, inclusi i relativi indirizzi internet, dove i clienti possono ottenere informazioni e consigli sulle misure di efficienza energetica disponibili, profili comparativi sui loro consumi di energia, nonché indicazioni pratiche sull'utilizzo di apparecchiature domestiche al fine di ridurre il consumo energetico delle stesse. Tale elenco è predisposto dall'Autorità per l'energia elettrica, il gas e il sistema idrico entro 30 giorni dalla pubblicazione del presente decreto, ed è aggiornato, se del caso, con cadenza annuale;)
- d) su richiesta del cliente finale, siano fornite, nelle fatture, informazioni aggiuntive, distinte dalle richieste di pagamento, per consentire la valutazione globale dei consumi energetici e vengano offerte soluzioni flessibili per i pagamenti effettivi;
- e) le informazioni e le stime dei costi energetici siano fornite ai consumatori, su richiesta, tempestivamente e in un formato facilmente comprensibile che consenta ai consumatori di confrontare offerte comparabili. L'Autorità per l'energia elettrica, il gas ed il sistema idrico valuta le modalità più opportune per garantire che i clienti finali accedano a confronti tra i propri consumi e quelli di un cliente finale medio o di riferimento della stessa categoria d'utenza.
8. L'Autorità per l'energia elettrica, il gas e il sistema idrico assicura che non siano applicati specifici corrispettivi ai clienti finali per la ricezione delle fatture, delle informazioni sulla fatturazione e per l'accesso ai dati relativi ai loro consumi. Nello svolgimento dei compiti ad essa assegnati dal presente articolo, al fine di evitare duplicazioni di attività e di costi, la stessa Autorità si avvale ove necessario del Sistema Informativo Integrato (SII) di cui all'articolo 1-bis del decreto-legge 8 luglio 2010, n. 105, convertito, con modificazioni, in legge 13 agosto 2010, n. 129, e della banca dati degli incentivi di cui all'articolo 15-bis del decreto-legge n. 63 del 2013, convertito con modificazioni in legge 3 agosto 2013, n. 90.
- 8-bis. La ripartizione dei costi relativi alle informazioni sulla fatturazione per il consumo individuale di riscaldamento e di raffrescamento nei condomini e negli edifici polifunzionali di cui al comma 5 è effettuata senza scopo di lucro. L'autorità per l'energia elettrica, il gas e il sistema idrico, entro il 31 dicembre 2016, stabilisce costi di riferimento indicativi per i fornitori del servizio.

Titolo IV  
**DISPOSIZIONI ORIZZONTALI**

**Art. 16**  
**Sanzioni**

1. Le grandi imprese e le imprese a forte consumo di energia che non effettuano la diagnosi di cui all'articolo 8, commi 1 e 3, sono soggetti ad una sanzione amministrativa pecuniaria da 4.000 a 40.000 euro. Quando la diagnosi non è effettuata in conformità alle prescrizioni di cui all'articolo 8 si applica una sanzione amministrativa pecuniaria da euro 2.000 ad euro 20.000.
2. L'esercente l'attività di misura che, nei casi previsti dall'articolo 9, comma 1, lettera b) ed in violazione delle modalità individuate dall'Autorità per l'energia elettrica, il gas e il sistema idrico, non fornisce ai clienti finali i contatori (di fornitura) aventi le caratteristiche di cui alla lettera a) del predetto comma è soggetto ad una sanzione amministrativa pecuniaria da 500 a 2500 euro, per ciascuna omissione.
3. L'esercente l'attività di misura che fornisce sistemi di misurazione intelligenti non conformi alle specifiche fissate dall'Autorità per l'energia elettrica, il gas e il sistema idrico a norma dell'articolo 9, comma 3, lettere a), b) c) ed e), è soggetto ad una sanzione amministrativa pecuniaria da 500 a 2.500 euro. Le sanzioni di cui al presente comma sono irrogate dall'Autorità per l'energia elettrica, il gas e il sistema idrico.
4. L'esercente l'attività di misura che al momento dell'installazione dei contatori (di fornitura) non fornisce ai clienti finali consulenza ed informazioni adeguate secondo quanto stabilito dall'Autorità per l'energia elettrica, il gas e il sistema idrico, in particolare sul loro effettivo potenziale con riferimento alla lettura dei dati ed al monitoraggio del consumo energetico, è soggetto ad una sanzione amministrativa pecuniaria da 250 a 1500 euro.
5. L'impresa di fornitura del servizio di energia termica tramite teleriscaldamento o teleraffrescamento o tramite un sistema di fornitura centralizzato che alimenta una pluralità di edifici che non ottempera agli obblighi di installazione di contatori (di fornitura) di cui all'articolo 9, comma 5, lettera a), entro il termine ivi previsto, è (soggetto) ad una sanzione amministrativa pecuniaria da 500 a 2500 euro. (1)
6. Nei casi di cui all'articolo 9, comma 5, lettera b), il proprietario dell'unità immobiliare che non installa, entro il termine ivi previsto, un sotto-contatore di cui alla predetta lettera b), è soggetto ad una sanzione amministrativa pecu-

niaria da 500 a 2500 euro per ciascuna unità immobiliare. La disposizione di cui al presente comma non si applica quando da una relazione tecnica di un progettista o di un tecnico abilitato risulta che l'installazione del contatore individuale non è tecnicamente possibile o non è efficiente in termini di costi o non è proporzionata rispetto ai risparmi energetici potenziali.)

7. Nei casi di cui all'articolo 9, comma 5, lettera c) il proprietario dell'unità immobiliare, che non provvede ad installare sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore individuali per misurare il consumo di calore in corrispondenza di ciascun corpo scaldante posto all'interno dell'unità immobiliare, è soggetto alla sanzione amministrativa pecuniaria da 500 a 2500 euro per ciascuna unità immobiliare. La disposizione di cui al primo periodo non si applica quando da una relazione tecnica di un progettista o di un tecnico abilitato risulta che l'installazione dei predetti sistemi non è efficiente in termini di costi.)
8. Il condominio alimentato da teleriscaldamento o da teleraffrescamento o da sistemi comuni di riscaldamento o raffreddamento, che non ripartisce le spese in conformità alle disposizioni di cui all'articolo 9, comma 5, lettera d), è soggetto ad una sanzione amministrativa da 500 a 2500 euro.)
9. L'impresa di distribuzione o le società di vendita di energia elettrica e di gas naturale al dettaglio che non forniscono nelle fatture emesse nei confronti di clienti finali presso i quali non sono installati contatori intelligenti le informazioni previste dall'Autorità per l'energia elettrica, il gas e il sistema idrico, a norma dell'articolo 9, comma 6, lettera a), sono soggette ad una sanzione amministrativa pecuniaria da 150 a 2500 euro per ciascuna omissione.
10. L'impresa di distribuzione o la società di vendita di energia elettrica e di gas naturale al dettaglio che non consentono ai clienti finali di accedere alle informazioni complementari sui consumi storici in conformità a quanto previsto dall'Autorità per l'energia elettrica, il gas e il sistema idrico, a norma dell'articolo 9, comma 6, lettera b), è soggetta ad una sanzione amministrativa pecuniaria da 150 a 2500 euro per ciascun cliente.
11. È soggetta ad una sanzione amministrativa da 150 a 2500 euro per ciascuna violazione, l'impresa di vendita di energia al dettaglio:
  - a) che non rende disponibili, con le modalità individuate dall'Autorità per l'energia elettrica, il gas e il sistema idrico su richiesta formale del cliente finale, le informazioni di cui all'articolo 9, comma 7, lettera a);
  - b) che non offre al cliente finale l'opzione di ricevere informazioni sulla fatturazione e bollette in via elettronica e non fornisce, su richiesta di quest'ultimo, spiegazioni adeguate secondo le prescrizioni dell'Autorità per

- l'energia elettrica, il gas e il sistema idrico, a norma dell'articolo 9, comma 7, lettera b);
- c) che non fornisce al cliente finale, secondo le modalità individuate dall'Autorità per l'energia elettrica, il gas e il sistema idrico, unitamente alla fattura le informazioni di cui all'articolo 9, comma 7, lettera c);
  - d) che non fornisce al cliente finale, secondo le modalità individuate dall'Autorità per l'energia elettrica, il gas e il sistema idrico, le informazioni le stime dei costi energetici tali da consentire a quest'ultimo di confrontare offerte comparabili.
12. L'impresa di vendita di energia al dettaglio che applica specifici corrispettivi al cliente finale per la ricezione delle fatture o delle informazioni sulla fatturazione ovvero per l'accesso ai dati relativi ai consumi è soggetta ad una sanzione amministrativa pecuniaria da 300 a 5000 euro per ciascuna violazione.
13. Le sanzioni di cui al comma 1 sono irrogate dal Ministero dello sviluppo economico.
14. Le sanzioni di cui ai commi 6, 7 e 8 sono irrogate dalle Regioni e dalle Province autonome di Trento e di Bolzano competenti per territorio o Enti da esse delegate.
15. Le sanzioni di cui ai commi 2, 3, 4, 5, 9, 10, 11 e 12 sono irrogate dall'Autorità per l'energia elettrica, il gas e il sistema idrico.
16. Per l'accertamento e l'irrogazione delle sanzioni amministrative pecuniarie da parte delle autorità amministrative competenti si osservano, in quanto compatibili con quanto previsto dal presente articolo, le disposizioni contenute nel capo I, sezioni I e II, della legge 24 novembre 1981, n. 689. Entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore del presente decreto l'Autorità per l'energia elettrica, il gas e il sistema idrico disciplina, con proprio regolamento, nel rispetto della legislazione vigente in materia, i procedimenti sanzionatori di sua competenza, in modo da assicurare agli interessati la piena conoscenza degli atti istruttori, il contraddittorio in forma scritta e orale, la verbalizzazione e la separazione tra funzioni istruttorie e funzioni decisorie. Il regolamento disciplina i casi in cui, con l'accordo dell'impresa destinataria dell'atto di avvio del procedimento sanzionatorio, possono essere adottate modalità procedurali semplificate di irrogazione delle sanzioni amministrative pecuniarie.
17. L'autorità amministrativa competente, valutati gli elementi comunque in suo possesso e quelli portati a sua conoscenza da chiunque vi abbia interesse dà avvio al procedimento sanzionatorio mediante contestazione immediata o la notificazione degli estremi della violazione.

18. In caso di accertata violazione delle disposizioni di cui ai commi 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8 e 10 il trasgressore e gli eventuali obbligati in solido sono diffidati a provvedere alla regolarizzazione entro il termine di quarantacinque giorni dalla data della contestazione immediata o dalla data di notificazione dell'atto di cui al comma 17.
19. All'ammissione alla procedura di regolarizzazione di cui al comma 18 e alla contestazione immediata o alla notificazione degli estremi della violazione amministrativa a norma dell'articolo 14 della legge 24 novembre 1981, n. 689 si provvede con la notifica di un unico atto che deve contenere:
- a) l'indicazione dell'autorità competente; l'oggetto della contestazione; l'analitica esposizione dei fatti e degli elementi essenziali della violazione contestata;
  - b) l'indicazione del nominativo del responsabile del procedimento e, ove diverso, dell'ufficio dove è possibile presentare memorie, perizie e altri scritti difensivi, essere sentiti dal responsabile del procedimento sui fatti oggetto di contestazione, nonché avere accesso agli atti;
  - c) l'indicazione del termine entro cui l'interessato può esercitare le facoltà di cui alla lettera b), comunque non inferiore a trenta giorni;
  - d) la diffida a regolarizzare le violazioni nei casi di cui al comma 18;
  - e) la possibilità di estinguere gli illeciti ottemperando alla diffida e provvedendo al pagamento della somma di cui al comma 7;
  - f) la menzione della possibilità, nei casi degli illeciti non diffidabili o per i quali non si è ottemperato alla diffida, di effettuare il pagamento in misura ridotta ai sensi dell'articolo 16 della legge 24 novembre 1981, n. 689;
  - g) l'indicazione del termine di conclusione del procedimento.
20. In caso di ottemperanza alla diffida, il trasgressore o l'eventuale obbligato in solido è ammesso al pagamento di una somma pari al minimo della sanzione prevista dai commi 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8 e 10 entro il termine di trenta giorni dalla scadenza del termine di cui al comma 18. Il regolare pagamento della predetta somma estingue il procedimento limitatamente alle violazioni oggetto di diffida e a condizione dell'effettiva ottemperanza alla diffida stessa.
21. Il pagamento della sanzione e della somma di cui al comma 20 è effettuato con le modalità di versamento previste dall'articolo 19 decreto legislativo 3 luglio 1997, n. 241, esclusa la compensazione ivi prevista. Del pagamento è data mensilmente comunicazione all'autorità amministrativa competente, con modalità telematiche, a cura della struttura di gestione di cui all'articolo 22 del predetto decreto legislativo.
22. Le regioni e le provincie autonome di Trento e di Bolzano, nell'ambito delle attività di ispezione degli impianti termici di cui all'articolo 9 del decreto del

Presidente della Repubblica 16 aprile 2013, n. 74, eseguono, anche gli accertamenti e le ispezioni sull'osservanza delle disposizioni di cui ai commi 6, 7 e 8.

23. I proventi derivanti dall'applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie di spettanza statale, per le violazioni del presente decreto, sono versati ad apposito capitolo dell'entrata del bilancio dello Stato per essere riassegnati al fondo di cui all'articolo 15. Il Ministro dell'economia e delle finanze è autorizzato ad apportare, con propri decreti, le occorrenti variazioni di bilancio. I proventi delle sanzioni di cui ai commi 6, 7 e 8 rimangono alle Regioni ed alle Province Autonome di Trento e di Bolzano, o a Enti da esse delegati, che possono utilizzarli per la gestione degli accertamenti e delle ispezioni di cui al decreto del Presidente della Repubblica 16 aprile 2013, n. 74.
24. In ogni caso sono fatte salve le competenze delle Regioni a statuto speciale e delle Province autonome di Trento e di Bolzano.

---

AGGIORNAMENTO (1)

D.Lgs. 18 luglio 2016, n. 141



## *Ministero dello Sviluppo Economico*

Direzione generale per il mercato elettrico, le rinnovabili e l'efficienza energetica, il nucleare

Divisione VII – Efficienza energetica e risparmio energetico

### **CHIARIMENTI IN MATERIA DI TERMOREGOLAZIONE E CONTABILIZZAZIONE DEL CALORE**

**APPLICAZIONE DEL DECRETO LEGISLATIVO 4 LUGLIO 2014, N. 102 – ARTICOLO 9, COMMA 5**

**GIUGNO 2017**

#### **Introduzione**

Il presente documento si propone di fornire chiarimenti per l'applicazione delle disposizioni previste dal decreto legislativo 4 luglio 2014, n. 102, e in particolare dell'articolo 9, comma 5, in materia di termoregolazione e contabilizzazione del calore negli edifici.

Il documento riporta, per ogni disposizione oggetto di analisi, il dubbio riscontrato con maggior frequenza e il relativo chiarimento.

Il documento è stato predisposto con il supporto tecnico di ENEA e CTI e i contenuti sono stati oggetto di confronto con le principali associazioni di categoria del settore.

#	DOMANDA	RISPOSTA
1	E' vero che qualora sussistano le condizioni previste dal secondo periodo della lettera d) dell'art. 9, comma 5 del D.lgs. n. 102/2014, la quota volontaria deve essere assunta al minimo per il 70% dell'importo complessivo?	Si. Si precisa inoltre che in tale procedura è indicato un campo di utilizzo dal 70 al 100 % dell'importo complessivo. L'adozione di tale procedura è comunque indicata come possibilità e non come obbligo.
2	Esiste un quorum minimo assembleare per deliberare un criterio di riparto degli importi in presenza di termoregolazione e contabilizzazione?	Si. Tale criterio è sancito dall'art. 26 comma 5 della Legge n. 10/1991 che dispone di fare riferimento al comma 2 dell'articolo 1120 del Codice Civile, ove si prevede che la decisione sia assunta con la maggioranza degli intervenuti in assemblea, rappresentanti di almeno la metà del valore dell'edificio.
3	E' obbligatorio produrre una diagnosi energetica dell'edificio ai fini dell'attuazione delle disposizioni in materia di contabilizzazione del calore previste dall'articolo 9 del D.lgs. n. 102/2014?	No.
4	Un edificio con unica proprietà che, a prescindere dal fatto che la destinazione d'uso sia unica o meno, abbia la necessità di ripartire le spese energetiche con più locatari, è da considerarsi un edificio soggetto all'obbligo di adeguarsi a quanto previsto dall'articolo 9 del D.lgs. n. 102/2014?	Si. Il D.lgs. n. 102/2014 definisce l'edificio polifunzionale come un <i>"edificio destinato a scopi diversi e occupato da almeno due soggetti che devono ripartire tra loro la fattura dell'energia acquistata"</i> , di conseguenza vi è la necessità di ripartire la spesa per la fattura dell'energia acquistata, indipendentemente dalla proprietà del fabbricato.
5	E' prevista la possibilità di esenzione dall'obbligo di installazione di sottocontatori o di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore?	Si, qualora sussista un'impossibilità tecnica all'installazione di sottocontatori o una inefficienza in termini di costi e una sproporzione rispetto ai risparmi energetici potenziali, di cui all'art. 9, comma 5, lettera b) del D.lgs. n.102/2014. Tale impossibilità o inefficienza deve essere documentata tramite apposita relazione tecnica di un progettista o un tecnico abilitato; la suddetta relazione può fare riferimento alla UNI EN 15459. Qualora poi sussista un impedimento anche per l'installazione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore da installare in corrispondenza a ciascun corpo scaldante secondo quanto prescritto dall'art. 9 comma 5, lettera c) del D.lgs. n.102/2014, deve essere prodotta una ulteriore relazione tecnica di un progettista o un tecnico abilitato con specifico riferimento alla UNI EN 15459.
6	Esiste un obbligo di suddivisione delle spese secondo UNI 10200 in assenza di dispositivi di contabilizzazione (sottocontatori) o di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore?	No.
7	Il nostro condominio ha deliberato l'installazione di un sistema di termoregolazione e contabilizzazione, ma l'installatore che abbiamo scelto non riesce ad installarlo entro le scadenze previste dalla legge, per la gran mole di lavoro che deve affrontare in questo periodo. In tal caso si è passibili di sanzione o la deliberazione è sufficiente a escludere tale possibilità?	La delibera non è sufficiente per adempiere all'obbligo. E' infatti necessaria l'installazione dei sistemi di termoregolazione e contabilizzazione entro i termini di legge.
8	L'obbligo di contabilizzazione del calore è previsto anche per gli impianti centralizzati di produzione di acqua calda sanitaria (ACS)?	Si. Tale obbligo è previsto dall'art. 9 comma 5, lettera b) del D.lgs. n.102/2014.
9	Ai fini della suddivisione degli importi per i consumi degli impianti centralizzati di produzione di acqua calda sanitaria (ACS), un contatore volumetrico può essere assimilato a sottocontatore così come definito all'art. 2 comma qq-bis) del D.lgs. n.102/2014?	Si.

10	In relazione agli obblighi di cui all'articolo 9, comma 5, del D.lgs. n. 102/2014, il contaore è assimilabile al sottocontatore?	No.
11	In un edificio, il proprietario dell'abitazione all'ultimo piano ha modificato l'impianto condominiale a colonne montanti, trasformando da radiatori a pavimenti radianti. Tale situazione rende impossibile l'installazione dei ripartitori negli altri appartamenti?	No. Il proprietario dell'ultimo piano dovrà dotarsi di opportuni contabilizzatori diretti, come previsti dal comma 5, lettera b) dell'art. 9, mentre per la restante parte del condominio è possibile installare un sistema di termoregolazione e contabilizzazione indiretto, come previsto dal comma 5, lettera c) del D.lgs. n. 102/2014.
12	L'inefficienza in termini di costi di cui all'art. 9, comma 5, lettere b) e c), e comma 7 dell'art. 16 del D.lgs. n. 102/2014 deve essere provata per ciascuna unità immobiliare oppure per tutto il condominio?	La perizia tecnica deve essere fatta con riferimento a tutto il condominio o edificio polifunzionale. La condizione di "inefficienza in termini di costi" indicata nella legge non può riferirsi ad una singola unità immobiliare e quindi esimere eventualmente tale unità dall'installazione dei dispositivi previsti e dalla conseguente suddivisione dei costi secondo i consumi individuali.
13	Nel conteggio di fine anno dei consumi rilevati, è per legge ammesso prevedere cosiddetti "fattori di compensazione" per l'ubicazione sfavorevole di singole unità immobiliari?	No. La normativa non prevede la possibilità di utilizzo di fattori di compensazione.
14	In relazione agli obblighi di cui all'articolo 9, comma 5, del D.lgs. n. 102/2014, gli incentivi devono essere considerati, quindi stimati, nella redazione della valutazione economica per la verifica della convenienza sotto il profilo dei costi rispetto ai risparmi attesi?	No, in quanto in fase di valutazione dell'installazione dei sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore non è noto se tutti coloro che sono tenuti all'installazione dei sistemi suddetti siano in possesso dei requisiti per l'accesso agli incentivi.
15	In quali casi la UNI 10200:2015 è inapplicabile?	Nei casi in cui, nell'edificio oggetto di analisi sia presente un servizio di climatizzazione estiva centralizzato, poiché tale servizio non è compreso nel campo di applicazione della norma.
16	L'installazione di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione consente il funzionamento dell'impianto termico per tutte le 24 ore?	Il funzionamento dell'impianto termico per una durata giornaliera superiore alle ore di cui all'articolo 4, comma 2, DPR 74/2013, è consentita solo se si ricade in una delle condizioni di cui al comma 6 dello stesso articolo. In particolare, nel caso di installazione di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione, è consentito il funzionamento dell'impianto termico per tutte le 24 ore soltanto se presente un programmatore che consenta la regolazione della temperatura almeno su due livelli nell'arco delle 24 ore.
17	In relazione all'articolo 9, comma 5, lettera d), del D.lgs. n. 102/2014, come è calcolata la differenza di fabbisogno termico per metro quadro tra le unità immobiliari costituenti il condominio al fine di verificare se questa superi il 50 per cento?	La procedura suggerita per la verifica del calcolo delle differenze di fabbisogno delle singole unità immobiliari è di tipo iterativo, come di seguito indicato: <ul style="list-style-type: none"> <li>• calcolo del fabbisogno ideale di energia termica utile di due unità immobiliari (si consiglia di iniziare il calcolo dalle due unità che per esposizione e posizione potrebbero avere evidenti differenze di fabbisogni ideali);</li> <li>• confronto dei fabbisogni per metro quadro tra le due unità immobiliari suddette e determinazione della relativa differenza. La formula da utilizzarsi è la seguente: <math display="block">\frac{(\text{Fabbisogno termico massimo} - \text{Fabbisogno termico minimo})}{\text{Fabbisogno termico massimo}}</math> </li> <li>• Se la differenza suddetta è inferiore al 50%, allora si procederà a valutare il fabbisogno ideale di energia termica utile di altre unità immobiliari al fine di verificare se questa superi il 50 per cento.</li> </ul>