

Contabilizzazione e termoregolazione in condominio e nuovo criterio di ripartizione delle spese di riscaldamento

Il D.Lgs. n. 102 del 2014, recependo una Direttiva europea volte al contenimento del consumo energetico e all'emissione dei gas serra, impone nei caseggiati dotati di impianti centralizzati la contabilizzazione del calore che, insieme alla termoregolazione, facendo leva sui risparmi economici, mira a spingere i condomini a consumare meno energia, introducendo un nuovo criterio di ripartizione delle spese di riscaldamento che si discosta da quando stabilito dall'art. 1123 c.c.

Il legislatore europeo con la direttiva sull'efficienza energetica 2012/27/UE ha imposto l'adozione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore in ambito condominiale che ha comportato l'introduzione di un nuovo criterio di ripartizione delle spese considerato non più come un mezzo per disciplinare i rapporti tra condomini, ma anche (e soprattutto) per arrivare alla riduzione del consumo energetico e all'emissione di gas responsabili dell'effetto serra.

Lo Stato Italiano ha recepito la Dir. 2012/27/UE con il [D.Lgs. n. 102/2014\[1\]](#) che ha imposto la contabilizzazione e termoregolazione del calore nei condomini con impianto di riscaldamento centralizzato e la ripartizione delle spese a consumo; quest'ultimo attualmente si compone dei consumi volontari, cioè quelli dovuti all'azione volontaria dell'utente mediante la valvola termostatica, che vanno ripartiti in base alle indicazioni fornite dai dispositivi (letture) atti alla contabilizzazione del calore (sotto-contatori, ripartitori) e consumi involontari (quota fissa), ovvero quelli indipendenti dall'azione dell'utente costituiti principalmente dalle dispersioni di calore della rete di distribuzione.

Si deve quindi determinare dapprima l'importo complessivo delle spese che riguardano il riscaldamento e poi gli addebiti (in parte fissi e in parte variabili) che competono agli utenti.

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.

La contabilizzazione diretta e indiretta

A seconda del tipo condominio e del tipo di impianto di riscaldamento centralizzato su cui si va a intervenire la contabilizzazione del calore può avvenire in due modi, diretta o indiretta.

Per effetto delle modifiche introdotte dal D.Lgs. n. 141/2016, il novellato testo dell'art. 9, comma 5, lett. b), [D.Lgs. n. 102/2014](#) precisa che è obbligatoria l'installazione, a cura del proprietario, di sotto-contatori per misurare l'effettivo consumo di calore o di raffreddamento o di acqua calda per ciascuna unità immobiliare.

Il legislatore, quindi, impone, come preventiva opzione, il sistema della contabilizzazione diretta, che prevede l'installazione di un sotto-contatore per ciascuna unità immobiliare nel punto di diramazione dell'impianto all'interno dell'unità immobiliare (cioè all'ingresso dell'unità immobiliare privata), andando a valutare alcuni parametri del fluido termovettore (l'acqua calda che passa nei tubi del riscaldamento) in ingresso e in uscita dall'appartamento.

È un metodo applicabile con qualsiasi tipo di corpo scaldante, ma solo in condomini con impianti a distribuzione orizzontale, caratterizzati da un unico circuito di alimentazione per ogni unità immobiliare (cioè un unico punto di prelievo dell'unità immobiliare).

Qualora l'installazione del sotto-contatore per unità immobiliare non sia tecnicamente possibile, non sia efficiente in termini di costi, non sia proporzionata rispetto ai risparmi energetici potenziali (situazioni tutte da certificarsi in apposita relazione tecnica del progettista o del tecnico abilitato che può fare riferimento alla UNI EN 15459), per la misura del riscaldamento si deve ricorrere, sempre a carico dei singoli condomini, all'installazione di ripartitori in corrispondenza di ciascun corpo scaldante posto all'interno delle unità immobiliari (si parla allora di contabilizzazione indiretta).

Il ripartitore non misura direttamente l'energia come farebbe un contatore, ma rileva dei dati che poi, confrontati con i dati complessivi del condominio, consentiranno di ripartire tra i vari radiatori il totale dell'energia termica.

Merita di essere ricordato però che, qualora 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, lett. c), [D.Lgs. n. 102/2014](#), deve essere prodotta un'ulteriore relazione tecnica di un progettista o un tecnico abilitato con specifico riferimento alla UNI EN 15459.

Norma Uni 10200 e nuove tabelle di fabbisogno calore

A seguito dell'adozione dei sistemi di contabilizzazione e termoregolazione vi sono due diverse modalità per la ripartizione della spesa del riscaldamento.

La prima - come risulta dal rinvio fatto dall'art. 9, comma 5, lett. d), [D.Lgs. n. 102/2014](#)- è quella contenuta nella norma Uni 10200 che lega il costo del servizio riscaldamento agli effettivi consumi di energia termica utile e ai costi generali per la manutenzione dell'impianto.

Applicando la norma Uni 10200, la spesa totale per il servizio di riscaldamento è data dalla somma di una quota di consumo e una quota per "potenza termica impegnata".

La quota a consumo è legata al prelievo di calore volontario dell'appartamento ed è sostanzialmente determinata dal livello di temperatura mantenuto nell'appartamento dal singolo condominio (cioè dalla regolazione delle termo valvole) ma anche dalla dispersione termica dell'unità immobiliare (cioè dal livello di isolamento termico e dal tipo di serramenti installati), dagli apporti solari e dalle abitudini degli occupanti.

In base a questa, ciascun condomino/conducente è tenuto a pagare solo quella parte di calore che preleva dai propri termosifoni.

La quota per potenza termica impegnata è invece legata al consumo involontario cioè sostanzialmente alle dispersioni dell'impianto (ma anche dal costo dell'energia elettrica assorbita dall'impianto, costo per la conduzione e manutenzione ordinaria, costo per la gestione della contabilizzazione).

Nel caso di contabilizzazione diretta i consumi involontari, ovvero le dispersioni della rete di distribuzione, sono dati per differenza, sottraendo al consumo totale (energia totale erogata dal generatore) quello delle unità immobiliari e dei locali a uso collettivo (se presenti).

Nell'ambito della contabilizzazione indiretta, invece, tale quota fissa deve essere determinata da un tecnico incaricato dal condominio e rappresenta la quantità ideale di energia che ogni singola unità immobiliare potrebbe prelevare per mantenere 20°C di temperatura ambiente interno dall'inizio a fine stagione di riscaldamento, determinabile tramite un calcolo tecnico previsto da specifiche indicazioni tecniche^[8].

Questo calcolo comporta la creazione di una tabella di fabbisogno per ripartire la spesa per il consumo involontario (espressa in millesimi di fabbisogno calore).

A tale proposito merita di essere ricordato che il problema centrale è quello relativo alla valutazione dei millesimi di fabbisogno, cioè se vanno riferiti all'edificio originario o a quello esistente.

Secondo una corrente di pensiero i fabbisogni devono essere valutati sull'edificio attuale sia perché chi ha investito nel proprio immobile per ridurre i consumi dovrebbe vedersi riconosciuto ciò anche nell'attribuzione millesimale e non solo tramite i consumi volontari, sia per una questione di rispetto della Dir. Europea 2012/27/UE, sia per l'impossibilità di conoscere i rendimenti originari di generazione e distribuzione dell'impianto all'origine.

Tali considerazioni non sembrano, però, tenere conto del fatto che, in ambito condominiale, deve trovare applicazione l'art. 68 disp. att. c.c., con la conseguenza che anche per la redazione delle tabelle di fabbisogno calore non si può tenere conto di dei miglioramenti e dello stato di manutenzione di ciascuna unità immobiliare (e del canone locatizio).

In altre parole, il tecnico incaricato dal condominio non potrà considerare le migliorie apportate all'interno delle singole unità immobiliari quali, ad esempio, doppi vetri od opere di coibentazione; al contrario non sembrano risultare ostacoli per tenere conto delle opere volte al risparmio energetico relative alle parti comuni (cappotti esterni, coibentazioni del tetto).

Ragionando diversamente si rischierebbe di far pagare i millesimi in funzione di fabbisogni non reali perché basati su uno stabile realizzato molti anni prima, ma nel frattempo ristrutturato.

In ogni caso la nuova tabella e il criterio di ripartizione di cui alla norma Uni 10200, devono essere approvati con la maggioranza degli intervenuti e almeno 500 millesimi (art. 26, comma 5, [L. n. 10/1991](#)).

Nuovo criterio ex D.Lgs. n. 141/2016

Nel caso in cui la norma Uni 10200 non sia applicabile o benché applicabile, siano comprovate, tramite apposita relazione tecnica asseverata, differenze di fabbisogno termico per metro quadro tra le unità immobiliari costituenti il condominio (o l'edificio polifunzionale) superiori al 50%, l'assemblea (con la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà dei millesimi) potrà decidere se applicare o meno la norma Uni 10200 (art. 9, comma 5, D.Lgs. n. 102/2014, lett. d).

Qualora si voglia seguire il nuovo criterio è possibile suddividere l'importo complessivo tra gli utenti finali attribuendo una quota di almeno il 70% agli effettivi prelievi volontari di energia termica.

Gli importi rimanenti (cioè i consumi involontari) vengono predeterminati dal legislatore nella misura del 30% della spesa complessiva, percentuale che può essere ridotta dalla collettività condominiale fino ad arrivare all'1% degli oneri del riscaldamento centralizzato (ma non può essere totalmente eliminata).

La differenza sostanziale rispetto all'applicazione della Uni 10200 consiste nella non necessità di provvedere al calcolo di una nuova tabella millesimale.

Come precisa infatti il nuovo art. 9, comma 5, [D.Lgs. n. 102/2014](#), lett. d), come modificato dal [D.Lgs. n. 141/2016](#) (entrato in vigore il 26 luglio 2016), i consumi involontari 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.

Mentre nei condomini ove alla data di entrata in vigore delle modifiche al [decreto n. 102/2014](#), si sia già provveduto alla suddivisione delle spese secondo la norma Uni 10200, il nuovo possibile criterio è facoltativo.

In ogni caso è stata confermata la possibilità, per la prima stagione termica successiva all'installazione dei dispositivi di cui al comma 5 dell'art. 9, che la suddivisione si determini in base ai soli millesimi di proprietà.

Non è pertanto possibile utilizzare altri criteri quali, ad esempio, la precedente tabella del riscaldamento.

Il problema dei condomini distaccati

Secondo la corretta interpretazione dell'[art. 1118, comma 4](#), se lo squilibrio funzionale fosse minimo, ma il distacco determinasse un piccolo aumento di spesa, la rinuncia al servizio riscaldamento centralizzato sarebbe illegittima.

In ogni caso prima e dopo la riforma del condominio la giurisprudenza ha previsto che il rinunciante sia tenuto a partecipare alle spese di gestione dell'impianto se e nei limiti in cui il suo distacco non si risolva in una diminuzione degli oneri del servizio.

In altri termini, il condomino, dopo aver distaccato la propria unità abitativa dall'impianto di riscaldamento centralizzato continuerebbe ad essere obbligato a partecipare alle spese di esercizio se e nella misura in cui il distacco non abbia comportato una diminuzione degli oneri del servizio a carico degli altri condomini; ciò perché se il costo di esercizio dell'impianto (rappresentato anche dall'acquisto di carburante necessario per l'esercizio dello stesso) dopo il distacco non fosse diminuito e se la quota non fosse posta a carico del condomino rinunciante, gli altri condomini sarebbero costretti farsi carico anche della quota spettante al condomino distaccato.

Seguendo questo orientamento giurisprudenziale, qualora l'assemblea sia costretta o voglia seguire il criterio dettato dalla norma UNI 10200, nella nuova tabella di fabbisogno per ripartire la spesa per il consumo involontario (espressa in millesimi di fabbisogno calore) dovrà essere prevista anche una quota relativa all'unità immobiliare del distaccato.

La norma Uni prevede, infatti, che le spese delle perdite di calore delle reti siano divise in modo proporzionale al fabbisogno di energia di ogni singolo alloggio, indipendentemente dal fatto che il condomino attinga o meno calore.

Del resto l'impianto resta comunque di proprietà irrinunciabile anche dei distaccati che dovranno contribuire i costi per le dispersioni dello stesso[\[12\]](#).

Qualora, invece, si applicasse il diverso criterio previsto dal nuovo art. 9, comma 5, D.Lgs. n. 102/2014, lett. d), i consumi involontari potranno essere ripartiti, a titolo esemplificativo e non esaustivo, secondo i millesimi, i metri quadri o i metri cubi utili, oppure secondo le potenze installate.

Di conseguenza i distaccati potranno contribuire alle spese relative alle dispersioni della rete e alla gestione del servizio riscaldamento (escluso quelle per gestione del servizio di contabilizzazione del calore) utilizzando le quote delle "vecchie" tabelle millesimali.