

Al via i correttivi del dlgs 141/2016 su termoregolazione e contabilizzazione del calore

# Riscaldamento, 30% à la carte

## L'assemblea condominiale decide come ripartire le spese

Pagina a cura  
DI GIANFRANCO DI RAGO

**T**ermoregolazione e contabilizzazione del calore: al via i correttivi. Il recentissimo dlgs n. 141/2016, entrato in vigore lo scorso 26 luglio, ha mantenuto ferma la scadenza del 31 dicembre 2016 per l'obbligo di intervento sugli impianti di riscaldamento condominiali, a pena di pesanti sanzioni pecuniarie, ma ha rivisto alcune disposizioni del dlgs n. 102/2014, che a sua volta aveva recepito la direttiva comunitaria n. 2012/27/UE, proprio allo scopo di superare i rilievi effettuati dalla Commissione europea sulla normativa italiana. Vediamo allora di sintetizzare di seguito le principali novità del nuovo intervento legislativo in materia di efficienza energetica, che è andato a incidere principalmente sul criterio di riparto delle spese.

**Termoregolazione e contabilizzazione del calore.** Si calcola che nelle maggiori città italiane il 17% delle famiglie risieda in edifici costruiti prima del 1950, mentre il 60% di esse viva in immobili costruiti tra il 1950 e il 1989. Nella stragrande maggioranza dei casi si tratta quindi di edifici che presentano un costo energetico eccessivo e per molti versi ingiustificato. Di qui i numerosi interventi normativi introdotti dal legislatore a partire dagli anni '90 e, da ultimo, imposti a livello comunitario. Non ci sono dati attendibili su quanto sia ampia la platea dei soggetti interessati agli adempimenti in materia di contabilizzazione del calore, ma si tratta sicuramente di milioni di immobili che a oggi devono ancora essere messi in regola.

La normativa in questione, è bene ricordarlo, prevede che in ogni condominio si proceda a verificare se sussista o meno l'obbligo di introdurre sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore dell'impianto centralizzato. Gli stessi, come ribadito dal decreto correttivo, non devono ritenersi necessari in senso assoluto, ma soltanto a condizione che i relativi interventi siano tecnicamente possibili e determinino effettivamente un risparmio energetico per il condominio. Eventuali casi di impossibilità tecnica o di inefficienza in termini di co-

sti e sproporzione rispetto ai risparmi energetici potenziali devono però essere individuati in un'apposita relazione tecnica redatta dal progettista o da un tecnico abilitato.

Negli impianti costruiti fino al 1980, c.d. a distribuzione verticale, le singole unità immobiliari si servono dei montanti che raggiungono i locali di ogni piano dell'edificio posti sulla stessa colonna. In questi casi, come meglio evidenziato dal decreto correttivo, per la misurazione individuale del calore si può fare ricorso alla c.d. contabilizzazione indiretta, grazie all'installazione dei ripartitori di calore e delle valvole termostatiche su ogni singolo radiatore (sotto-contatori). Dopo tale data, invece, le nuove tecniche costruttive hanno portato alla realizzazione dei c.d. impianti termici ad anello, nei quali è possibile intercettare la mandata e il ritorno per ogni unità immobiliare, rendendo quindi possibile la contabilizzazione diretta mediante l'inserimento, al punto di consegna, di un contatore di calore.

**La ripartizione delle spese relative ai consumi energetici.** Come si anticipava, il nuovo provvedimento normativo è intervenuto in particolare sulle modalità di suddivisione delle spese relative al consumo di calore

per il riscaldamento e il raffreddamento delle unità immobiliari e delle aree comuni, nonché per l'uso di acqua calda per l'utilizzo domestico (sempre se prodotta in modo centralizzato).

Il dlgs n. 102/2014 prevedeva sul punto che l'importo complessivo avrebbe dovuto essere obbligatoriamente suddiviso tra gli utenti finali in base a quanto previsto dalla norma tecnica Uni 10200 e successivi aggiornamenti e modifiche. Detta disposizione era però stata fin dall'inizio oggetto di contestazione da una parte degli operatori del settore e degli utenti, sia per l'imposizione della norma Uni 10200 come metodo obbligatorio per la ripartizione delle spese, sia per la necessità di dover richiedere a un professionista termotecnico il calcolo dei nuovi millesimi di fabbisogno di energia termica utile, da utilizzarsi in sostituzione dei millesimi di proprietà e di quelli tradizionali basati sulla potenza installata, sia infine per l'assenza di coefficienti correttivi per mitigare l'impatto delle dispersioni termiche nelle unità immobiliari situate in posizione svantaggiata (per esempio per quelle all'ultimo piano).

Proprio nel tentativo di venire incontro a queste difficoltà, il decreto correttivo prevede ora che, ove la norma tecnica Uni 10200 non sia applicabile o siano comprovate, tramite apposita relazione tecnica asseverata, differenze di fabbisogno termico per metro quadro tra le unità immobiliari superiori al 50%, sia possibile suddividere l'importo complessivo tra gli utenti finali, attribuendo una quota di almeno il 70% agli effettivi prelievi volontari di energia termica. In tal caso, gli importi rimanenti possono essere ripartiti, a titolo esemplificativo

e non esaustivo (come riporta espressamente l'art. 9, comma 5, lett. d) del novellato dlgs n. 102/2014), alternativamente secondo i millesimi di proprietà, i metri quadrati o i metri cubi utili, oppure secondo le potenze installate. Spetta quindi all'assemblea condominiale decidere il criterio di riparto del rimanente 30% da imputare a dispersione, mentre resta salva la possibilità, per la prima stagione termica successiva all'installazione dei dispositivi di contabilizzazione, che la suddivisione venga effettuata in base ai soli millesimi di proprietà.

Il decreto correttivo specifica opportunamente che le disposizioni in questione sono da intendersi come facoltative nei condomini nei quali alla data del 26 luglio 2016 si sia già provveduto all'installazione dei dispositivi di contabilizzazione del calore e si sia già provveduto alla relativa suddivisione delle spese.

**Le reazioni.** Occorrerà quindi capire se le modifiche introdotte dal legislatore delegato per andare incontro ai rilievi operati dalla Commissione europea abbiano effettivamente colpito nel segno.

Secondo **Confedilizia** si tratta di una soluzione non perfetta, ma certamente migliorativa rispetto al carattere vincolante del precedente sistema, che tanti problemi aveva causato. Secondo l'associazione dei proprietari ne andrà quindi verificata l'attuazione in concreto, insieme con le altre novità del decreto correttivo, che confermano comunque la necessità di analizzare caso per caso le situazioni dei singoli edifici condominiali.

Alcuni operatori del settore ritengono infatti che il lodevole intento del legislatore di apportare maggiore chiarezza sull'argomento si sia però tradotto in una norma che comporta ancora maggiore incertezza. Quanto, per esempio, ai due casi nei quali secondo il decreto correttivo si potrebbe prescindere dall'applicazione dei criteri di cui alla norma Uni 10200, da una parte non è ben chiaro quali siano le con-

dizioni che potrebbero rendere la stessa inapplicabile, dall'altra si fa notare come nella pra-

tica quasi sempre si registrino grosse differenze di fabbisogno tra le unità immobiliari poste all'ultimo piano e quel-

le site in posizione centrale, non essendo del resto chiaro come si debba procedere per calcolare il differenziale del

50% individuato dal decreto correttivo.

—© Riproduzione riservata—

## Le sanzioni

Il condomino che non installa, entro il 31/12/2016, il sotto-contatore previsto dal decreto correttivo (art. 9, comma 5, lett. b) è soggetto a una sanzione amministrativa pecuniaria da 500 a 2.500 euro per ciascuna unità immobiliare (la disposizione 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)

Il condomino che non installa 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 (art. 9, comma 5, lett. c), è soggetto alla sanzione amministrativa pecuniaria da 500 a 2.500 euro per ciascuna unità immobiliare (la disposizione 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)

Il condominio alimentato da teleriscaldamento o da teleraffrescamento o da sistemi comuni di riscaldamento o raffreddamento che non ripartisce le spese in conformità a quanto previsto dal decreto correttivo è soggetto a una sanzione amministrativa da 500 a 2.500 euro

**Il dlgs n. 141/2016, entrato in vigore lo scorso 26 luglio, ha mantenuto ferma la scadenza del 31 dicembre 2016 per l'obbligo di intervento sugli impianti di riscaldamento condominiali, a pena di pesanti sanzioni pecuniarie**

