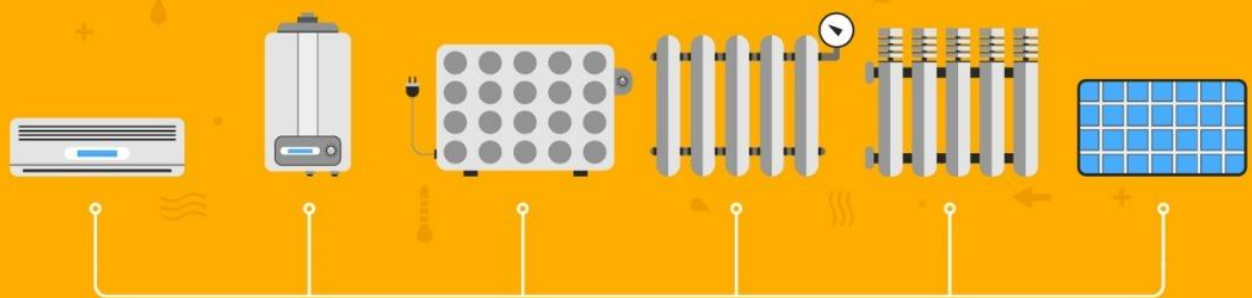


AVV. MAURIZIO TARANTINO

I nuovi criteri di ripartizione della contabilizzazione del calore in Condominio



Come cambiano le spese di riscaldamento in condominio alla luce della recente normativa italiana (d.lgs. 73/2020) e delle Direttive Europee (2018/2000- 2012/27/UE)

Maurizio Tarantino

Avvocato del Foro di Bari

***I NUOVI CRITERI DI RIPARTIZIONE DELLA
CONTABILIZZAZIONE DEL CALORE IN CONDOMINIO.***

*Come cambiano le spese di riscaldamento in condominio alla luce della
recente normativa italiana (d.lgs. 73/2020) e delle Direttive Europee
(2018/2000- 2012/27/UE)*

Estratto gratuito

L'intera opera è composta da 44 pagine

PRESENTAZIONE

Il presente testo offre un guida sulle novità della contabilizzazione di calore in condominio.

La prima parte offre al lettore gli aspetti generali della norma Uni 10200, nonché le particolari questioni normative e giurisprudenziali. La seconda parte, invece, analizza tutte le novità introdotte dal d.lgs. n. 73/2020 di recepimento della Direttiva 2018/2002, in attuazione della Direttiva 2012/27. Quindi, i nuovi criteri di ripartizione, la lettura da remoto, la misurazione e la fatturazione dei consumi energetici nel condominio.

Il provvedimento interviene sul d.lgs. n. 102/2014, in tema di efficienza energetica degli edifici, in particolare, riscrivendo il criterio di suddivisione delle spese di riscaldamento nei condomini e negli edifici polifunzionali “alimentati da teleriscaldamento o teleraffreddamento o da sistemi comuni di riscaldamento o raffreddamento”. Dispone infatti, per questi immobili, che, “per la corretta suddivisione delle spese connesse al consumo di calore per il riscaldamento, il raffreddamento delle unità immobiliari e delle aree comuni nonché per l’uso di acqua calda per il fabbisogno domestico” (se prodotta in modo centralizzato), l’importo complessivo vada “suddiviso tra gli utenti finali attribuendo una quota di almeno il 50 per cento agli effettivi prelievi volontari di energia termica”, mentre gli importi rimanenti possano “essere ripartiti, a titolo esemplificativo e non esaustivo, secondo i millesimi, i metri quadri o i metri cubi utili, oppure secondo le potenze installate”. Tali criteri di suddivisione delle spese sono facoltativi nei condomini (o negli edifici polifunzionali) ove alla data di entrata in vigore del d.lgs. n. 73/2020 – e cioè al 29 luglio 2020 – si sia già provveduto all’installazione dei dispositivi in discorso e alla relativa suddivisione delle spese. Il provvedimento, dunque, secondo una prima lettura, sopprime il rinvio finora operato dal d.lgs. 102/2014 alla norma UNI 10200 in tema di riparto delle spese di riscaldamento. Allo stesso modo, il testo offre altre letture sulla base delle interpretazioni fornite dalle Associazioni di categoria.

A prescindere delle diverse interpretazioni, con il d.lgs. n. 73/2020 si consente una ripartizione delle spese maggiormente coerente con le diverse situazioni che in concreto si possono presentare nella compagine condominiale.

PREFAZIONE

L'opera del collega Maurizio Tarantino rappresenta uno strumento perfetto di conoscenza ed applicazione della nuova normativa che permette al lettore di entrare facilmente in contatto con la materia complessa, quella della contabilizzazione di calore in Condominio.

La pubblicazione, edita da Libriccondominio, si pone dunque l'obiettivo di accompagnare l'amministratore accorto all'analisi della novità e del corretto impiego. Il testo offre, infatti, una serie di riflessioni e suggerimenti per gestire il problema della contabilizzazione del calore con la collaborazione dell'assemblea.

La modifica più rilevante in ambito condominiale è sicuramente quella riguardante la nuova ripartizione delle spese, ove viene eliminato il riferimento alla Norma Uni 10200. Il nuovo decreto, infatti, propone un criterio basato sull'attribuzione ai consumi volontari di almeno il 50% delle spese connesse al consumo di calore per riscaldamento, raffrescamento e produzione di acqua calda per il consumo domestico. La restante quota parte (corrispondente quindi al massimo al 50% delle spese energetiche) sarà ripartita secondo un parametro che potrà essere (a titolo esemplificativo) secondo i millesimi, i metri quadri o i metri cubi utili, oppure secondo le potenze installate.

Premesso ciò, alla luce della recente modifica, il presente testo si presta ad un'analisi delle novità introdotte e, in particolare, sull'interpretazione del dato normativo. Quindi, la valutazione di possibili scenari nel mondo condominiale.

Il lavoro realizzato da un indiscusso professionista del settore, dunque, un *vademecum* scritto e pensato per gli amministratori, nel quale potranno trovare risposte chiare e complete alle più complesse problematiche che, quotidianamente, si incontrano nell'attività di ripartizione spese energetiche in Condominio.

Avv. Nicola Frivoli

INDICE SOMMARIO

CAPITOLO PRIMO - ASPETTI GENERALI SUI CRITERI DI RIPARTIZIONE DEI CONSUMI

ENERGETICI

1. Introduzione alla ripartizione delle spese energetiche
2. L'impianto normativo prima della norma UNI 10200
3. Il d.lgs. n. 104/2014 e l'introduzione della norma UNI 10200
4. Le condizioni esimenti dall'obbligo di contabilizzazione
5. La revisione della norma tecnica: la nuova UNI 10200:2018
6. Le regole della norma UNI 10200 prima dell'introduzione del d.lgs. n. 73/2020
7. Risposte giurisprudenziali sull'applicazione della norma UNI 10200

CAPITOLO SECONDO - LA RIPARTIZIONE DELLE SPESE ENERGETICHE DOPO IL D.LGS.

N. 73/2020

1. La contabilizzazione diretta e indiretta
2. I nuovi criteri di ripartizione
3. L'approvazione dei criteri da parte dell'Assemblea: le principali questioni
4. Lettura da remoto
5. Gli edifici di nuova costruzione e la guida di ENEA

6. La misurazione e la fatturazione dei consumi energetici nel condominio

CAPITOLO SECONDO

LA RIPARTIZIONE DELLE SPESE ENERGETICHE DOPO IL D.LGS. N. 73/2020

1. La contabilizzazione diretta e indiretta – 2. I nuovi criteri di ripartizione – 3. L'approvazione dei criteri da parte dell'Assemblea: le principali questioni – 4. Lettura da remoto- 5. Gli edifici di nuova costruzione e la guida di ENEA – 6. La misurazione e la fatturazione dei consumi energetici nel condominio

1. La contabilizzazione diretta e indiretta

Il d.lgs. n. 102/2014 - che ha introdotto l'obbligo della contabilizzazione del calore in Condominio - è stato modificato dal d.lgs. n. 73/2020 recante "Attuazione della direttiva (UE) 2018/2002 che modifica la direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica".

Tale provvedimento (pubblicato sulla G.U. 175/2020 ed entrato in vigore il 29 luglio 2020) introduce un radicale cambiamento nella ripartizione delle spese energetiche degli edifici condominiali, serviti da impianto centralizzato o da teleriscaldamento o da tele-raffrescamento, **eliminando ogni riferimento alla norma UNI 10200** e promuovendo la fatturazione dell'energia termica basata sul consumo effettivo, nonché la chiarezza delle informazioni da fornire ai condomini, considerata come strumento strategico per stimolare i consumatori a svolgere un ruolo attivo nella diminuzione del consumo energetico.

CONTABILIZZAZIONE DIRETTA E INDIRECTA

d.lgs. n. 102/2014 novellato dal d.lgs. n. 73/2020

**Art. 9, comma 5,
lettera c) integrato
dall'art. 9 del d.lgs.
n. 73/2020**

Alla lettera c) del comma 5, dopo le parole «UNI EN 15459», sono inserite le seguenti: *“Eventuali casi 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”*.

A tal proposito, sappiamo che in tema di misurazione dell'effettivo consumo di calore o di raffreddamento o di acqua calda per ciascuna unità immobiliare, sappiamo che il legislatore (art. 9 comma 5, lett. b), del d.lgs. n. 102/2014) ha imposto, 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 al dell'unità immobiliare privata. Qualora **l'installazione del sotto-contatore non è tecnicamente possibile**, efficiente in termini di costi, proporzionata rispetto ai risparmi energetici potenziali per la misura del riscaldamento (situazioni accertate con relazioni tecniche sulla base della UNI EN 15459), 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**)¹.

Premesso ciò, secondo le novità in esame, se anche quest'ultima soluzione non appare efficiente in termini di costi con riferimento alla metodologia indicata nella norma UNI EN 15459, la disposizione (art. 9 comma 5, lett. c) del d.lgs. n. 102/2014 integrata dal d.lgs. 73/2020), prevede che, in tali casi, **eventuali casi di inefficienza in termini di costi e sproporzione rispetto ai risparmi energetici potenziali, debbano essere riportati in apposita relazione tecnica del progettista o del tecnico abilitato.**

2. L'approvazione dei criteri da parte dell'Assemblea: le principali questioni

Prima della novità introdotta dal d.lgs. n. 73/2020, abbiamo visto in precedenza che in ambito condominiale una volta approvata e applicata la norma UNI 10200, si poteva derogarvi per effetto della modifica normativa del d.lgs. n. 141/2016. Quindi si doveva dare incarico ad un tecnico specialista che, una volta verificati i requisiti di

¹ Secondo l'interpretazione fornita dal documento firmato da AiCARR, ANACI, ANTA, CNI e CNPI il 6 novembre 2020 (Considerazioni sull'attuazione del d.lgs. 14 luglio 2020, n. 73 Attuazione della direttiva (UE) 2018/2002 che modifica la direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica) documento pubblicato sul quotidianodelcondominio.it dell'8 gennaio 2021, "la direttiva pone sullo stesso piano tutti i sistemi di contabilizzazione indiretta, sia i cosiddetti "ripartitori di calore" ricompresi nella normativa europea UNI EN 834 (Ripartitori dei costi di riscaldamento per la determinazione del consumo dei radiatori - Apparecchiature ad alimentazione elettrica), sia i cosiddetti "totalizzatori di calore basati sui tempi di inserzione dei corpi scaldanti" ricompresi nelle normative nazionali UNI 11388 (Sistema di contabilizzazione indiretta del calore basati sui tempi di inserzione dei corpi scaldanti compensati dalla temperatura media del fluido termovettore) ed UNI 9019 (Sistemi di contabilizzazione indiretta basati sul totalizzatore di zona termica e/o unità immobiliare per il calcolo dell'energia termica utile tramite i tempi di inserzione del corpo scaldante compensati dai gradi-giorno dell'unità immobiliare) lasciando inalterato l'impianto legislativo già definito dal d.lgs 102".

derogabilità, attestava con perizia asseverata la possibilità di deroga stante i nuovi requisiti di legge. A questo punto il condominio poteva deliberare, con la maggioranza degli intervenuti che rappresentavano almeno la metà del valore dell'edificio come prevede l'articolo 1136, comma 2, c.c. la deroga ai criteri di ripartizione delle spese di cui alla norma UNI 10200, e, attribuendo comunque una quota di almeno il 70% agli effettivi prelievi volontari di energia termica, e ripartire gli importi rimanenti, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, secondo i millesimi, i metri quadri o i metri cubi utili, oppure secondo le potenze installate, ovvero anche con i vecchi millesimi di riscaldamento o di proprietà così come indicati dalla stessa normativa.

Nonostante l'impegno del legislatore (deroga alla Norma UNI 10200), tuttavia, spesso, in questo contesto si sono verificati conflitti di interesse tra i condomini:

- condomini interessati dalla norma UNI 10200 perché ottenevano una riduzione della spesa;
- condomini favorevoli alla deroga della UNI 10200 perché avevano ricevuto un aumento della propria spesa.

Con il decreto legislativo n. 73/2020 è stato eliminato il controverso richiamo alle norme UNI ed è stato stabilito che almeno il 50% della spesa per il consumo dev'essere ripartito sulla base dei prelievi volontari. Il resto potrà ripartirsi per millesimi, metri quadri, metri cubi o potenze installate. La legge (sembra) lasciare all'assemblea il compito di scegliere quale criterio adottare. Premesso ciò, ai fini della disamina dell'argomento in esame, appare opportuna una **check-list delle questioni trattate.**

Cosa può fare l'assemblea?

Secondo le nuove disposizioni, attraverso una delibera votata dai condòmini, l'assemblea può decidere, seppure entro il limite minimo del 50 per cento dei prelievi volontari (che precedentemente era fissato al 70%), la percentuale della quota dei consumi cosiddetta "variabile". Sembra chiaro che la decisione non deve essere arbitraria e, di conseguenza, necessita di un effettivo riscontro in una diagnosi energetica/relazione tecnica.

La normativa di riferimento

- Direttiva 2012/27/UE del 25 ottobre 2012.
- Direttiva 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
- Legge n. 10/1991. 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
- D.lgs. n. 102/2014 come modificato dal d.lgs. n. 141/2016. 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
- UNI 10200:2018. Elaborata dalla Commissione Tecnica 271 "Contabilizzazione del calore" con l'obiettivo di consentire la suddivisione delle spese derivanti dall'obbligo dell'installazione dei sistemi di contabilizzazione così come definito dal d.lgs n. 102/2014, successivamente integrato dal d.lgs. n. 141/2016 e dal d.l. n. 244/2016.
- D.lgs. n. 73/2020. Attuazione della direttiva (UE) 2018/2002 che modifica la direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica



Maurizio Tarantino. Avvocato del Foro di Bari. È autore e coautore di numerose pubblicazioni in materia di condominio e locazioni. Collabora con diverse riviste specializzate. Responsabile scientifico e docente per i corsi di formazione e aggiornamento degli amministratori di condominio. Componente del comitato scientifico del portale tematico Condominioelocazione.it. Collabora altresì con Libriccondominio.it, Condominiocaffa.it, Italia Casa, Quotidiano del condominio.

Prezzo versione ebook 13,90 euro

Prezzo versione cartacea 19,90 euro