

TERMOREGOLAZIONE E CONTABILIZZAZIONE IN CONDOMINIO

Aspetti giuridici, normativi e interpretazione del D.Lgs 102/2014

Giuseppe Bordolli

La definizione di impianto termico: art. 2 comma 1, l-tricies Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n.192 LEGGE 3 agosto 2013, n. 90

Impianto tecnologico destinato ai servizi di climatizzazione invernale o estiva degli ambienti, con o senza produzione di acqua calda sanitaria, indipendentemente dal vettore energetico utilizzato, comprendente eventuali sistemi di produzione, distribuzione e utilizzazione del calore nonché gli organi di regolarizzazione e controllo.

- ❑ sono compresi negli impianti termici gli impianti individuali di riscaldamento
- ❑ non sono considerati impianti termici apparecchi quali: stufe, caminetti, apparecchi di riscaldamento localizzato ad energia radiante; tali apparecchi, se fissi, sono tuttavia assimilati agli impianti termici quando la somma delle potenze nominali del focolare degli apparecchi al servizio della singola unità immobiliare è maggiore o uguale a 5 kW.
- ❑ non sono considerati impianti termici i sistemi dedicati esclusivamente alla produzione di acqua calda sanitaria al servizio di singole unità immobiliari ad uso residenziale ed assimilate.

La definizione di impianto termico nella norma UNI 10200: il riferimento alle parti comuni (1117 c.c.)

Impianto tecnologico destinato alla climatizzazione invernale ed eventualmente estiva di una pluralità di unità immobiliari con o senza produzione di **acqua calda sanitaria** per usi igienici e sanitari o alla sola produzione centralizzata di acqua calda per gli stessi usi, comprendente eventuali sistemi di produzione distribuzione e utilizzazione del calore, nonché gli organi di regolazione e di controllo, **e ricompreso nelle parti comuni dell'edificio di tipo condominiale**

L'impianto di riscaldamento centralizzato in generale (1117 c.c.)

- ❑ L'impianto di riscaldamento (o sistema centralizzato di distribuzione e di trasmissione per il riscaldamento) è compreso tra i beni rispetto ai quali opera la c.d. presunzione di comunione di cui all'art.1117, n.3, c.c.
- ❑ La presenza delle diramazioni verso le unità immobiliari
- ❑ L'irrilevanza delle diramazioni per una parte della giurisprudenza
- ❑ Il necessario rapporto di accessorietà: ***qualora, per le sue caratteristiche strutturali, un bene serva al godimento di tutte le parti singole dell'edificio e sia ad esse funzionalmente collegato, si presume la contitolarità necessaria di tutti i condomini sul bene***
- ❑ Il concetto di impianto unitario

- ❑ Il condomino che si allaccia all'impianto centralizzato
- ❑ Riscaldamento e condominio parziale
- ❑ Riscaldamento condominio minimo: art 2, comma 1°, Dlgs. 102/2014: **edificio con almeno due unità immobiliari, di proprietà in via esclusiva di soggetti che sono anche comproprietari delle parti comuni**
- ❑ Conduttore
- ❑ Nudo proprietario/usufruttuario
- ❑ Vendita e spese per l'innovazione: l'anagrafe condominiale

La dismissione illecita dell'impianto centralizzato

- ❑ La nullità della delibera con la quale, preso atto del guasto alla caldaia centrale e dei costi necessari, per la sua sostituzione, si era deciso di non provvedere alla sostituzione, rendendo in tal modo l'impianto comune di riscaldamento centralizzato inservibile all'uso ed al godimento del condominio
- ❑ Il diritto al risarcimento del danno
- ❑ **Il diritto al ripristino dell'impianto di riscaldamento centralizzato soppresso con delibera poi dichiarata nulla**
- ❑ Diritto al ripristino e atto emulativo.

Il distacco dall'impianto centralizzato (art.1118 ,ultimo comma, c.c.)

- 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
- Notevole squilibrio termico
- Aggravio di spesa: secondo la giurisprudenza ante riforma il condomino che si distacca 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.
- Il riferimento alla quota fissa della norma UNI 10200
- Le spese che rimangono a carico del distaccato: spese per la manutenzione straordinaria dell'impianto, **spese per la sua conservazione** e spese per la messa a norma.
- Le spese che rimangono a carico dei condomini
- Divieto di distacco nel regolamento: sempre possibile

Gli ulteriori ostacoli

- IL DIVIETO AL DISTACCO CONTENUTO NEL
REGOLAMENTO**
- REGOLAMENTO ED OBBLIGO DI
CONTINUARE A PAGARE TUTTE LE SPESE
DOPO IL DISTACCO**
- L'OBBLIGO DELLA DIAGNOSI
ENERGETICA**
- LO SBOCCO SOPRA IL TETTO
DELL'EDIFICIO PER GLI IMPIANTI TERMICI
INSTALLATI SUCCESSIVAMENTE AL 31
AGOSTO 2013**

Termoregolazione contabilizzazione: l'importanza della progettazione

- L'obbligo del progetto e della relazione
- La responsabilità del progettista
- La responsabilità dell'installatore
- La responsabilità del direttore lavori
- La dichiarazione di conformità
- Le sanzioni
- Il rapporto con il terzo responsabile: le conseguenze del mancato rispetto del Dlgs. 102/2014

Termoregolazione e contabilizzazione di calore nel Supercondominio

- ❑ “Il supercondominio è una figura che, per effetto della nuova legge di riforma del condomino, ha trovato oggi pieno accoglimento nel codice civile in cui è stato introdotto l’art.1117 - bis c.c.
- ❑ Per la sua esistenza è sufficiente che i singoli edifici abbiano, materialmente, in comune alcuni impianti o servizi, ricompresi nell'ambito di applicazione dell'articolo 1117 del codice civile (quali, ad esempio, l'impianto centrale)
- ❑ La mancanza di un amministratore: il recupero delle spese di riscaldamento
- ❑ La disciplina sulla termoregolazione/contabilizzazione si applica al supercondominio un sistema di fornitura centralizzato che alimenta una pluralità di edifici (vedi art. 9, comma 5 lettera b)

Termoregolazione e contabilizzazione: il Dlgs. 4 luglio 2014, n.102

- ❑ a) qualora il riscaldamento, il raffreddamento o la fornitura di acqua calda per un edificio siano effettuati **da una rete di teleriscaldamento** o da **un sistema di fornitura centralizzato che alimenta una pluralità di edifici**, è obbligatoria entro il 31 dicembre 2016 l'installazione da parte delle imprese di fornitura del servizio di **un contatore di fornitura di calore** in corrispondenza dello scambiatore di calore collegato alla rete o del punto di fornitura
- ❑ qualora il riscaldamento, il raffreddamento o la fornitura di acqua calda ad un edificio siano effettuati tramite allacciamento ad una **rete di teleriscaldamento** è **obbligatoria entro il 31 dicembre 2016** l'installazione da parte del **fornitore del servizio di teleriscaldamento** di un **contatore di fornitura di calore** in corrispondenza dello scambiatore di calore di collegamento alla rete o del punto di fornitura all'edificio

Termoregolazione e contabilizzazione: il Dlgs. 4 luglio 2014, n.102

- ❑ Qualora il riscaldamento, il raffreddamento o la fornitura di acqua caldasiano effettuatida un **sistema di fornitura centralizzato che alimenta una pluralità di edifici** è obbligatoria entro il 31 dicembre 2016 l'installazione da parte delle imprese di fornitura del servizio di un contatore di fornitura di calore in corrispondenza dello scambiatore di calore collegato alla rete o del punto di fornitura?
- ❑ a) bis: qualora il riscaldamento, il raffreddamento o la fornitura di acqua calda per una pluralità di edifici siano forniti da una centrale termica o frigorifera comune il supercondominio è obbligato entro il 31 dicembre 2016 ad installare contatori condominiali dell'energia termica o frigorifera fornite a ciascun condominio (**possibile interpretazione**)

Termoregolazione e contabilizzazione: il Dlgs. 4 luglio 2014, n.102

- ❑ 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; **(lettera così sostituita dall'art. 5 del d.lgs. n. 141 del 2016)**
- ❑ La sanzione (16 comma 5): L'esercente l'attività di misura 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.. **(sostituito dall'art. 11 del d.lgs. n. 141 del 2016)**

Termoregolazione e contabilizzazione: il Dlgs. 4 luglio 2014, n.102

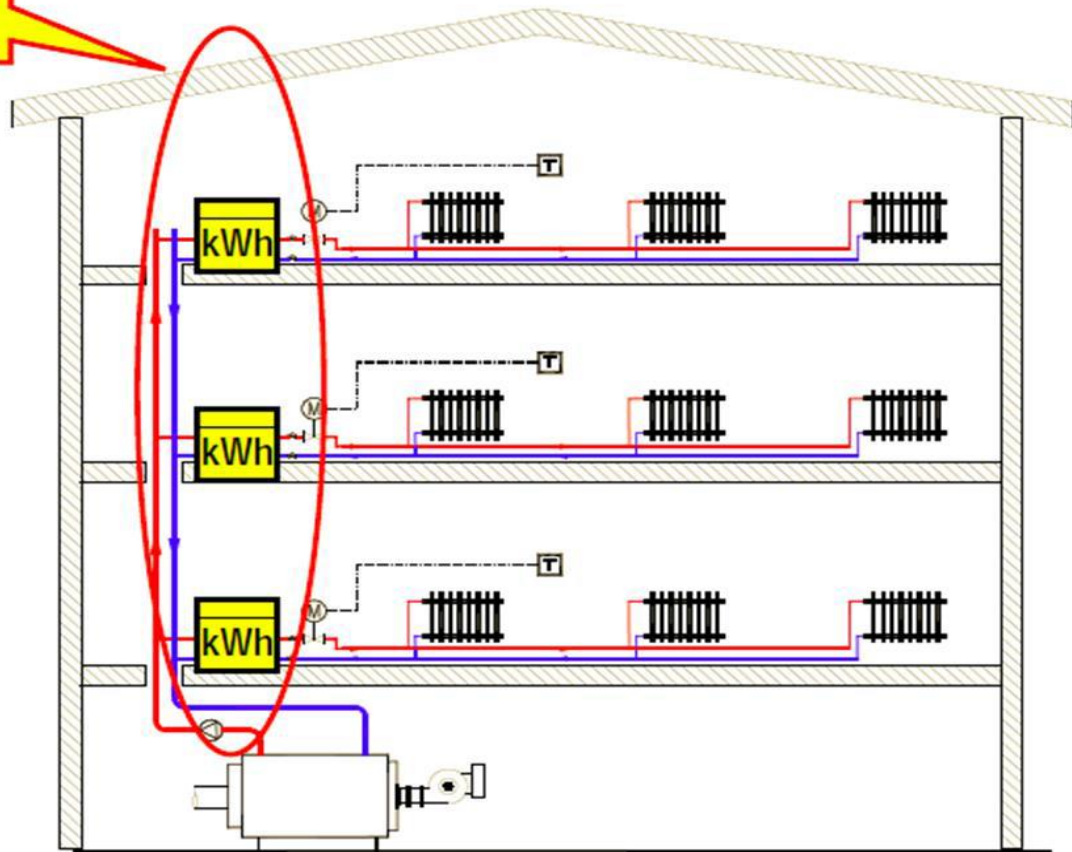
- ❑ Il Legislatore recepisce la definizione di “**edificio polifunzionale**” il quale è un edificio destinato a scopi diversi e occupato da almeno due soggetti (magari in forza di un contratto di locazione o di comodato o di leasing) che devono ripartire tra loro la fattura dell'energia
- ❑ nei condomini riforniti da un sistema di fornitura centralizzato che alimenta una pluralità di edifici, **è obbligatoria l'installazione entro il 31 dicembre 2016 da parte delle imprese di fornitura del servizio di contatori individuali per misurare l'effettivo consumo di calore o di raffreddamento o di acqua calda per ciascuna unità immobiliare**, nella misura in cui sia tecnicamente possibile, efficiente in termini di costi e proporzionato rispetto ai risparmi energetici potenziali
- ❑ Entro la scadenza indicata, tutti gli impianti a distribuzione orizzontale dovranno essere dotati di un contatore di calore (figura 1)
- ❑ Le **imprese di fornitura del servizio di contatori individuali** provvedono ad installare i contatori?
- ❑ In apposita relazione tecnica del progettista o del tecnico abilitato: **casi di impossibilità tecnica o di inefficienza in termini di costi e sproporzione rispetto ai risparmi energetici potenziali**
- ❑ Le sanzioni

Termoregolazione e contabilizzazione: il Dlgs. 4 luglio 2014, n.102

- ❑ 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, **di sotto-contatori** per misurare l'effettivo consumo di calore o di raffreddamento o di acqua calda per ciascuna unità immobiliare, nella misura in cui sia tecnicamente possibile, efficiente in termini 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; **(lettera così modificata dall'art. 5 del d.lgs. n. 141 del 2016)**
- ❑ 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 pecuniaria da 500 a 2500 euro per ciascuna unità immobiliare **(art 16, comma 6 - sostituito dall'art. 11 del d.lgs. n. 141 del 2016)**
- ❑ La sanzione 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.

L'impianto centralizzato a distribuzione orizzontale: il contatore di calore (figura 1)

Art 9, comma 5
lettera b)



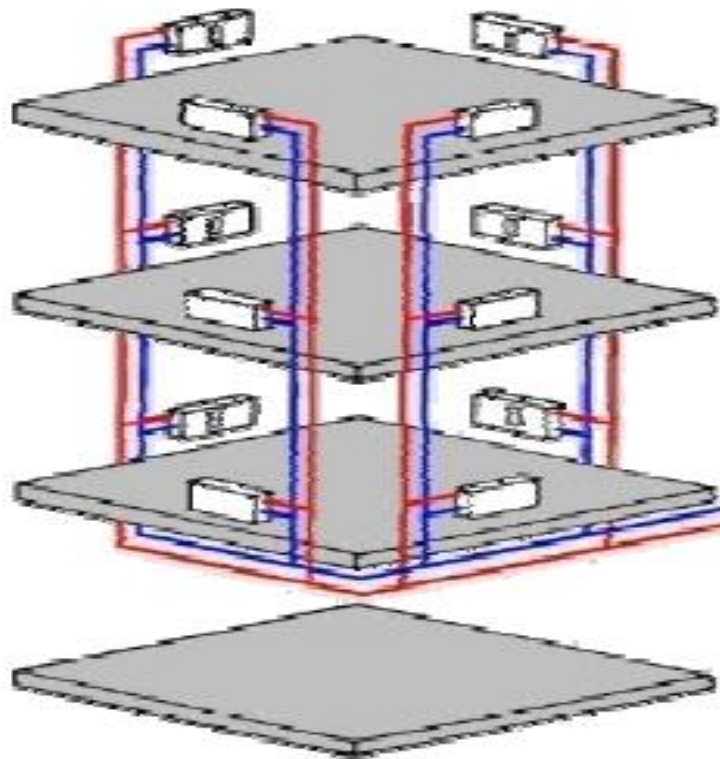
Termoregolazione e contabilizzazione: il Dlgs. 4 luglio 2014, n.102

- ❑ Se non è possibile installare i contatori, i condomini dovranno installare su ciascun corpo scaldante le valvole termostatiche, per regolare la quantità di calore prelevata, e i ripartitori per calcolare i consumi effettivi ai fini della ripartizione della spesa (figura 2) .
- ❑ Se l'installazione di tali sistemi risulta essere non efficiente in termini di costi “o non proporzionato rispetto ai risparmi potenziali” **si prendono in considerazione metodi alternativi** efficienti in termini di costi per la misurazione del consumo di calore.
- ❑ Qualora non sia tecnicamente possibile o sia troppo oneroso passare alla termoregolazione e contabilizzazione del calore **la situazione sopra detta deve essere confermata da una relazione tecnica a firma di un professionista abilitato**
- ❑ Le sanzioni per il condomino e condominio

Termoregolazione e contabilizzazione: il Dlgs. 4 luglio 2014, n.102

- ❑ 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 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** (lettera così sostituita dall'art. 5 del d.lgs. n. 141 del 2016)
- ❑ La sanzione: il proprietario dell'unità immobiliare, che non provvede ad installare i ripartitori è soggetto alla sanzione amministrativa pecuniaria da 500 a 2500 euro per ciascuna unità immobiliare. **(art 16, comma 7 - sostituito dall'art. 11 del d.lgs. n. 141 del 2016)**
- ❑ La sanzione 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.

L'impianto centralizzato a distribuzione verticale: valvole termostatiche e ripartitori (figura 2)



Art. 9, comma 5, lettera c)

Il passaggio alla termoregolazione e contabilizzazione obbligatoria

- ❑ Le tappe del passaggio
- ❑ La procedura per l'approvazione delle innovazioni di interesse sociale
- ❑ Il ruolo dell'amministratore di condominio, del progettista, del direttore lavori, dell'installatore
- ❑ La documentazione finale
- ❑ Inerzia dell'assemblea e posizione dell'amministratore: il ricorso alla magistratura
- ❑ Il rifiuto del condomino a collaborare: i rimedi
- ❑ La sostituzione dei caloriferi
- ❑ La manomissione degli strumenti

La maggioranza in assemblea

- ❑ Le opere per il contenimento del consumo energetico degli edifici
- ❑ Sono incluse in questa categoria di innovazioni:
 - Coibentazioni termiche
- ❑ L'art 26, comma 2, della legge 10/91: le diverse modifiche
- ❑ La situazione delle maggioranze dopo la riforma del condominio:
 1. l'art.26 prevede per l'approvazione degli interventi sugli edifici e sugli impianti volti al contenimento del consumo energetico la maggioranza degli intervenuti, con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio;
 2. il secondo comma dell'art.1120 c.c. prevede, per gli stessi interventi di contenimento del consumo energetico, il diverso quorum deliberativo della maggioranza degli intervenuti, con un numero di voti che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio
- ❑ Nella Legge 9 gennaio 1991, n.10, all'articolo 26 comma 5: la nuova maggioranza (+ elevata) dopo la legge di riforma del condominio

La ripartizione delle spese

- Le spese per il passaggio alla termoregolazione contabilizzazione: progetto, progettista, installazioni ecc.
- Le spese per la gestione e consumo del servizio: i vecchi criteri
- La ripartizione secondo UNI 10200:2015
- Il prelievo volontario
- I c.d. coefficienti correttivi
- Il prelievo involontario o quota fissa
- Natura giuridica delle norme del D.lgs. 102/2014
- La sanzione per il condominio che non usa la 10200
- Norma UNI 10200 e criteri di spesa contenuti nel regolamento
- Le delibere che determinano la percentuale di quota fissa
- 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?*

LA RIPARTIZIONE DELLE SPESE

La deroga all'applicazione della norma UNI 10200:2015

- ❑ Quando norma Uni 10200 non è applicabile
- ❑ Quando 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,
- ❑ l'importo complessivo può essere diviso 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.
- ❑ 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 (lettera così sostituita dall'art. 5 del d.lgs. n. 141 del 2016)