



*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 contatore 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>