



CONSIDERAZIONI SULL'ATTUAZIONE DEL D.L.gs 14 luglio 2020, n. 73

Attuazione della direttiva (UE) 2018/2002 che modifica la direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica

AiCARR (Associazione Italiana Condizionamento dell'Aria Riscaldamento e Refrigerazione), in persona del Presidente Prof. Ing. Filippo Busato

ANACI (Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari), in persona del Presidente Ing. Francesco Burrelli

ANTA (Associazione Nazionale Termotecnici ed Aerotecnici), in persona del Presidente Ing. Laurent Socal

CNI (Consiglio Nazionale degli Ingegneri), in persona del Presidente Ing. Armando Zambrano

CNPI (Consiglio Nazionale dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati), in persona del Presidente Per. Ind. Giovanni Esposito;



Sommario

1	Premessa	3
2	Considerazioni generali sul Decreto	4
3	Considerazioni specifiche su singoli paragrafi del Decreto	5
3.1	Il nuovo criterio di ripartizione delle spese	5
3.1.1	Sanzione amministrativa	6
3.1.2	Lo scopo della "guida" di cui all'art. 9 c.5 quater	6
4	Caratteristiche degli strumenti di contabilizzazione e modalità di lettura da remoto	6
5	Informazioni sulla fatturazione	7
6	Costi di contabilizzazione, ripartizione e calcolo del consumo individuale.....	8
7	Analisi dei punti controversi	8
8	COMMENTO TECNICO SUL CONSUMO EFFETTIVO	9
9	APPENDICE AL DOCUMENTO INTERPRETATIVO.....	12
9.1	LA RIPARTIZIONE DELLA SPESA DEL RISCALDAMENTO	13
9.2	LO SCOPO DELLA "GUIDA" DI CUI ALL'ART. 9 c.5 QUATER.....	18
9.3	I CRITERI GIA' APPROVATI ALLA DATA DI ENTRATA IN VIGORE DEL D. LGS. 73/2020	19
9.4	SANZIONE AMMINISTRATIVA	23



1 Premessa

Il Consiglio dei Ministri ha recentemente approvato il decreto legislativo 14 luglio 2020, n. 73, in attuazione della direttiva (UE) 2018/2002 che modifica la direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica (20G0093) (GU Serie Generale n.175 del 14-07-2020). Il DL prevede alcuni importanti modifiche al DL 102/2014 e s.m.i. che, se non opportunamente valutate, potrebbero comportare confusione nell'applicazione della Direttiva (UE) 2018/2002 o ancor peggio interpretazioni erranee sia da parte degli utilizzatori che degli addetti ai lavori.

Per tale motivo AiCARR, ANACI, ANTA, CNI e CNPI, hanno ritenuto opportuno redigere e pubblicizzare questo documento condiviso per esplicitare le modifiche apportate dal decreto, proporre una corretta interpretazione ed evidenziare alcuni punti controversi.

Il presente studio è indirizzato a tutti gli operatori del settore, nonché agli utenti finali e agli amministratori di condominio, e tende a individuare le interpretazioni tecnico-giuridiche per i punti maggiormente incerti, con riserva, eventualmente, di approfondire successivamente anche altri temi.

Il presente documento è strutturato come segue:

- Considerazioni generali sul Decreto;
- Commenti specifici su singoli paragrafi del Decreto nei quali si chiarisce il punto di vista delle Associazioni coinvolte;
- Commento tecnico sulla contabilizzazione individuale dei consumi;
- Commento giuridico sulla contabilizzazione individuale dei consumi

Hanno collaborato alla redazione del presente documento:

- Francesco Burrelli – ANACI
- Filippo Busato – AiCARR
- Alberto Colucci - CNI
- Marco Dell'isola – AiCARR
- Giovanni Esposito - CNPI
- Andrea Finizio - ANACI
- Claudio Lucchesi – ANTA
- Andrea Mantovani – CNPI
- Luca Alberto Piterà – AiCARR
- Edoardo Riccio - ANACI
- Laurent Socal – ANTA
- Remo Giulio Vaudano – CNI



2 Considerazioni generali sul Decreto

Ai fini della ripartizione, misura e informazione dei consumi di calore per condomini ed edifici polifunzionali, i principali punti di attenzione focalizzati nel presente documento-sono:

- a) i criteri di ripartizione delle spese
- b) le modalità di lettura da remoto
- c) le informazioni sulla fatturazione
- d) i costi di fatturazione e la fattibilità economica

Il Decreto legislativo 14 luglio 2020, n. 73

ribadisce che il principio ispiratore e la finalità del decreto è quello di contribuire «all'attuazione del principio europeo che pone l'efficienza energetica "al primo posto"». Senza questa centralità è possibile interpretare in modo del tutto fuorviante alcuni precetti legislativi (Art. 1 Modifiche all'articolo 1 del decreto legislativo n. 102 del 2014. Finalità);

definisce «il sistema di contabilizzazione: sistema tecnico che consente la misurazione dell'energia termica o frigorifera fornita alle singole unità immobiliari (utenze) servite da un impianto termico centralizzato o da teleriscaldamento o teleraffreddamento, ai fini della proporzionale suddivisione delle relative spese. Sono ricompresi nei sistemi di contabilizzazione i dispositivi atti alla contabilizzazione indiretta del calore, quali i ripartitori dei costi di riscaldamento e i totalizzatori;» (Art. 2 Modifiche all'articolo 2 del decreto legislativo n. 102 del 2014. Definizioni);

pertanto 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 .

in merito alla fattibilità tecnico economica riferita alla UNI EN 15459 inserisce 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;*» (Art. 9 comma 5 lettera c);

ribadisce che gli obblighi di installazione dei dispositivi di contabilizzazione, di cui all'art.9 comma 5, lettere b) e c), non possono essere derogati nel caso di condomini di nuova costruzione o di edifici polifunzionali di nuova costruzione (Art. 9 comma 5-ter);

introduce il riferimento all'"utente finale" e nuove attribuzioni per il "responsabile della fatturazione", individuato nell'amministratore di condominio o nella diversa persona che verrà appositamente nominata dall'assemblea (Art. 9 comma 8-ter); nello specifico, viene sostanzialmente precisato che l'utente finale (il singolo condomino) deve ricevere le informazioni sulla fatturazione che il fornitore deve trasmettere al cliente



finale (il condominio rappresentato dall'amministratore quale sottoscrittore del contratto); i condomini potranno quindi adottare tutte le iniziative necessarie, ancor più efficacemente con l'assistenza di un professionista, per apportare modifiche all'impianto o al proprio comportamento al fine di ottenere un maggior risparmio economico ed energetico;

introduce l'allegato 9 contenente requisiti minimi in materia di informazioni di fatturazione e consumo per riscaldamento, raffreddamento e acqua calda per uso domestico, tali informazioni dovranno essere fornite inizialmente almeno una volta l'anno (per consentire di regolare i propri consumi) e almeno ogni tre mesi dal 25 ottobre 2020 per gli utenti che ne faranno richiesta (oppure due volte per gli altri) se sono installati sistemi di misura leggibili da remoto. Dal 1° gennaio 2022 tali informazioni (ovvero l'indicazione dei consumi individuali) dovranno essere fornite agli utenti finali almeno una volta al mese sempre che siano installati strumenti di misura leggibili da remoto. In ogni caso le fatture dovranno contenere informazioni chiare e comprensibili sui consumi e sulle modalità di calcolo e ripartizione. Mentre la ripartizione della spesa verrà effettuata una volta all'anno in sede di bilancio consuntivo.

3 Considerazioni specifiche su singoli paragrafi del Decreto

3.1 Il nuovo criterio di ripartizione delle spese

Si ritiene che la ripartizione della spesa del riscaldamento sulla base del consumo effettivo ai sensi della L. 10/91 art. 26 comma 5 e D. Lgs. 102/2014 art. 9 comma 5 capoverso, debba essere calcolata in base alla norma tecnica UNI 10200 con i limiti indicati dall'articolo 9 comma 5 lettera d) del D. Lgs. 102/2014. In alternativa il professionista incaricato potrà discostarsene ma dovrà in ogni caso attestare che quanto da lui effettuato consenta il calcolo del consumo effettivo quindi senza introduzione di alcun tipo di coefficiente correttivo o percentuali arbitrarie di consumi effettivi sia volontari sia involontari. L'assemblea non potrà deliberare validamente un criterio di ripartizione della spesa che non sia conforme alla determinazione dei consumi effettivi. Tale delibera, in quanto contraria a norme ritenute imperative (Legge 10/1991 e D. Lgs. 102/2014), è affetta da nullità e, pertanto, rilevabile anche da chi ha votato a favore nonché in ogni tempo ed in ogni stato e grado del processo anche d'ufficio dal Giudice. Resta alla discrezionalità dell'assemblea la scelta della tabella millesimale a mezzo della quale ripartire le spese ulteriori diverse dagli effettivi prelievi volontari di energia termica.

Il periodo secondo il quale *“Le disposizioni di cui alla presente lettera sono facoltative nei condomini o gli edifici polifunzionali ove alla data di entrata in vigore della presente disposizione si sia già provveduto all'installazione dei dispositivi di cui al presente comma e si sia già provveduto alla relativa suddivisione delle spese”* deve intendersi riferito solo a quei criteri di ripartizione che, anche antecedentemente all'entrata in vigore del D. Lgs. 141/2016 (26 luglio 2016) o del D. Lgs. 73/2020 (29 luglio 2020), erano conformi a legge e, cioè, consentono di ripartire la spesa del riscaldamento sulla base dei consumi effettivi così come previsto sin dal 1991 con la legge 10 e successivamente meglio precisati dal D. Lgs. 102/2014. Sostanzialmente, coloro che, alla data di entrata in vigore della norma (29 luglio 2020) avevano già provveduto a ripartire ai termini di legge allora vigenti, non sono tenuti a modificare il criterio legittimamente adottato.

Non si esclude la responsabilità professionale del professionista che abbia indotto i condomini-clienti ad adottare una delibera non conforme a legge.



3.1.1 Sanzione amministrativa

Si ricorda che l'articolo 16 comma 8 D. Lgs. 102/2014 prevede espressamente che *“Il condominio alimentato da teleriscaldamento o da teleraffrescamento o da sistemi comuni di riscaldamento o raffreddamento, che non ripartisce le spese in conformità alle disposizioni di cui all'articolo 9, comma 5, lettera d), è soggetto ad una sanzione amministrativa da 500 a 2500 euro”*.

Il successivo comma 18 prevede che *“In caso di accertata violazione delle disposizioni di cui ai commi 2, 3, 5, 6, 7, 8 e 10 il trasgressore e gli eventuali obbligati in solido sono diffidati a provvedere alla regolarizzazione entro il termine di quarantacinque giorni dalla data della contestazione immediata o dalla data di notificazione dell'atto di cui al comma 17”*.

3.1.2 Lo scopo della “guida” di cui all'art. 9 c.5 quater

Per completezza occorre richiamare il nuovo comma 5-quater dell'articolo 9 D. Lgs. 102/2014 così come introdotto dal D. Lgs. 73/2020 in base al quale: *“Al fine di informare gli utenti riguardo alla ripartizione delle spese per i prelievi di energia termica volontari e involontari di cui al comma 5, lettera d), con particolare riferimento ai casi in cui 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'ENEA, entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione, sottopone al Ministero dello sviluppo economico una guida che indichi le ripartizioni delle spese suggerite in relazione ai fattori quali, a titolo non esaustivo, la zona climatica, le prestazioni energetiche dell'edificio o l'anno di costruzione”*.

Ai fini del presente decreto come specificato dalla norma stessa, lo scopo della “guida” di cui all'art. 9 c.5 quater è unicamente quello informativo.

Si raccomanda la lettura dell'appendice al presente documento per un approfondimento alle tematiche giuridiche che hanno portato a ritenere quanto sopra.

4 Caratteristiche degli strumenti di contabilizzazione e modalità di lettura da remoto

Attraverso la modifica dell'art. 9 del D.Lgs 102/2014 il Decreto prevede che *“ferme restando le condizioni di fattibilità tecnica ed efficienza in termini di costi, i contatori di fornitura, i sotto-contatori o i sistemi di contabilizzazione del calore individuali”*, dopo il 25 ottobre 2020, siano installati sistemi di misura (di cui al comma 5) leggibili da remoto. Ciò per consentire che entro il 1° gennaio 2027, tutti i predetti sistemi di misura siano *“dotati di dispositivi che ne permettono la lettura da remoto. (art. 9 comma 5-bis).*

La raccomandazione europea [v. comma 6.2-nota (22)], ricorda che questa specifica deve essere definita da ogni singolo Stato Membro.¹

¹ Member States are free to decide whether walk- by or drive-by technologies are to be considered remotely readable or not. Remotely readable devices do not require access to individual apartments or units to be read



È opportuno sottolineare che esistono diverse tecnologie di lettura da remoto ed in particolare:

- le tecnologie radio walk-by e drive-by (che richiedono per la telelettura l'impiego di un letturista sebbene questo non sia costretto ad entrare all'interno dell'appartamento per la lettura stessa); in tal caso la lettura è asincrona (non continua nel tempo) e non è in tempo reale;
- le tecnologie di telelettura punto-multipunto wireless con trasmissione radio su rete non licenziate a breve distanza (che richiedono l'utilizzo di concentratori ed eventualmente di ripetitori di prossimità con registrazione ed elaborazione locale); questi sistemi consentono la registrazione continua e la trasmissione dati ad un PC locale o remoto per l'elaborazione dati e possono prevedere una connessione dati al cloud mediante rete dati);
- le tecnologie di telelettura diretta punto-punto con trasmissione radio su rete licenziata (la trasmissione dei dati avviene generalmente mediante messaggi SMS trasmessi ad intervalli prefissati), ad oggi non utilizzata nel teleriscaldamento e teleraffreddamento.

Le tecnologie di telelettura in cloud sebbene all'inizio più costose, consentono di abbattere i costi di lettura, di fornire informazioni sul consumo in tempo reale, di utilizzare software di post-elaborazione e bollettazione validati, di effettuare diagnosi a distanza sulla strumentazione, di rendere più efficaci e trasparenti le politiche di consapevolezza energetica degli utenti finali; Poiché dal 1° gennaio 2022 le informazioni sui consumi dovranno essere fornite con frequenza mensile, i costi del letturista che va presso il condominio finirebbero per gravare sulle aziende e sugli utenti finali in maniera molto più onerosa rispetto ai sistemi in cloud.

Il legislatore non ha quindi ritenuto opportuno identificare specifiche tecnologie di misura da remoto (e.g. walk-by, drive-by, Automatic Metering Reading - AMR) lasciando all'utenza la possibilità di utilizzarle tutte secondo il criterio di scelta che ritiene più opportuno in termini di costi e funzionalità, fermo restando l'obbligo della leggibilità da remoto. Si fa presente che nella valutazione tecnico-economica (ai fini dell'eventuale esenzione dall'obbligo di installazione), non essendo l'utenza vincolata ad una specifica tecnologia di telelettura, si dovrà considerare la condizione di lettura meno onerosa per il numero minimo di letture consentite dalla legge al momento dell'installazione.

5 Informazioni sulla fatturazione

Il Decreto prevede che le informazioni relative alla fatturazione siano comunicate dai **responsabili della fatturazione dei consumi** (quali gli amministratori di condominio o altri soggetti identificati dagli utenti) agli utenti almeno ogni bimestre "a titolo gratuito ad eccezione della ripartizione dei costi in relazione al consumo individuale di riscaldamento, raffreddamento e acqua calda per uso domestico nei condomini e negli edifici polifunzionali ove siano installati sotto-contatori o contabilizzatori di calore, che è effettuata senza scopo di lucro" (art 8-ter).

g) il comma 8-bis e' sostituito dal seguente: «8-bis. Nei condomini e negli edifici polifunzionali in cui sono installati i contatori di fornitura, i sotto-contatori o i contabilizzatori di calore di cui al comma 5, le informazioni sulla fatturazione e sul consumo sono affidabili, precise e basate sul consumo effettivo o sulla lettura del contabilizzatore di calore, conformemente ai punti 1 e 2 dell'allegato 9. Tale obbligo, ad eccezione dei casi in cui sono installati contabilizzatori di calore, può essere soddisfatto anche con un sistema di autolettura



periodica da parte degli utenti, in base al quale questi ultimi comunicano i dati dei propri consumi: in tal caso la fatturazione si basa sul consumo stimato esclusivamente nel caso in cui l'utente non abbia provveduto a comunicare l'autolettura per il relativo periodo.»;

il comma 8-bis siano aggiunti i seguenti: «8-ter. Nei casi di cui al comma 8-bis, i responsabili della fatturazione dei consumi, quali gli amministratori di condominio o altri soggetti identificati dagli utenti, provvedono affinché:

- 1) se disponibili, le informazioni sulla fatturazione energetica e sui consumi storici o sulle letture dei contabilizzatori di calore degli utenti siano rese disponibili, su richiesta formale, a un fornitore di servizi energetici designato dall'utente stesso;
- 2) gli utenti possano scegliere di ricevere le informazioni sulla fatturazione e le bollette in via elettronica;
- 3) insieme alla fattura siano fornite a tutti gli utenti informazioni chiare e comprensibili in conformità dell'allegato 9, punto 3;
- 4) le informazioni sulla fatturazione dei consumi siano comunicate all'utente a titolo gratuito, ad eccezione della ripartizione dei costi in relazione al consumo individuale di riscaldamento, raffreddamento e acqua calda per uso domestico nei condomini e negli edifici polifunzionali ove siano installati sotto-contatori o contabilizzatori di calore, che è effettuata senza scopo di lucro;
- 5) sia garantita all'utente la possibilità di accedere gratuitamente e agevolmente alle informazioni relative ai propri consumi;
- 6) sia promossa la sicurezza informatica e assicurata la riservatezza e la protezione dei dati degli utenti conformemente alla normativa, anche europea.

6 Costi di contabilizzazione, ripartizione e calcolo del consumo individuale

In merito ai costi “derivanti dallo svolgimento delle attività di cui al comma 8-ter, e concernenti la contabilizzazione, la ripartizione e il calcolo del consumo individuale effettivo nei condomini e negli edifici polifunzionali, possono essere fatturati agli utenti nella misura in cui tali costi sono ragionevoli”. (8-quater)

“Al fine di garantire la ragionevolezza dei costi di cui al presente comma l'ENEA, in collaborazione con il CTI, entro centoventi giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione, pubblica un rapporto contenente un'analisi del mercato e dei costi di tali servizi a livello nazionale, se del caso suddiviso per aree geografiche”.

7 Analisi dei punti controversi

Al di là delle modifiche ed integrazioni del decreto esistono alcuni punti controversi su cui si ritiene opportuno effettuare le seguenti segnalazioni al MiSE, con particolare riferimento a:

- alla situazione in cui i consumi effettivi volontari misurati mediante contatori di energia termica diretta risultino inferiori al 50% del totale;



- alla situazione in cui i consumi effettivi volontari stimati (nel caso di contabilizzazione indiretta), mediante normativa tecnica applicabile o attraverso modelli validati equipollenti, risultino inferiori al 50%;

casi in cui paradossalmente la legge impone una percentuale minima del 50% costringendo a ripartire la spesa in modo non conforme agli effettivi consumi.

Si invita pertanto a riconsiderare l'opportunità di modificare il contesto legislativo eliminando tale limite e lasciando esclusivamente il riferimento al consumo effettivo.

8 COMMENTO TECNICO SUL CONSUMO EFFETTIVO

Il nuovo testo della lettera d) del comma 5 recita:

*«d) quando i condomini o gli edifici polifunzionali sono alimentati da teleriscaldamento o teleraffreddamento o da sistemi comuni di riscaldamento o raffreddamento, 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 è suddiviso tra gli utenti finali attribuendo una quota di almeno il 50 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. E' 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. Le disposizioni di cui alla presente lettera sono facoltative nei condomini o gli edifici polifunzionali ove alla data di entrata in vigore della presente disposizione si sia già provveduto all'installazione dei dispositivi di cui al presente comma e si sia già provveduto alla relativa suddivisione delle spese.»;*

Il nuovo testo della lettera D) del comma 5 dell'art. 8 del Dlgs 102/14, riprende un concetto definito nella norma tecnica italiana UNI 10200, quello di "prelievo volontario". Coerentemente con la finalità dichiarata di incoraggiare la riduzione dei consumi si responsabilizza l'utente finale disponendo che paghi i "prelievi volontari", cioè quelli sotto il suo diretto controllo e responsabilità, in base al loro valore effettivo. Ciò è coerente con un principio generale, cioè quello che ognuno può essere responsabile solo di ciò che controlla.

Per quanto riguarda i rimanenti importi, cioè consumi involontari ed altre spese come la gestione e manutenzione, lascia esplicitamente libertà di ripartirli con qualsiasi criterio concordato fra i condomini perché nulla può il singolo condomino per modificarli e quindi non ha alcuna importanza ai fini della responsabilizzazione dei consumi.

Ciò che occorre sottolineare è che i "prelievi volontari" devono essere effettivi non solo come attribuzione relativa ai condomini (cioè se Tizio preleva il doppio di calore di Caio, dovrà anche pagare una quota doppia di consumi volontari) ma anche come valore assoluto dei consumi volontari da ripartire. Le figure seguenti illustrano questo concetto

È un fatto fisico che una quota parte del calore immesso nelle reti di distribuzione viene prelevato volontariamente dagli utenti agendo sui controlli dei propri corpi scaldanti, valvole termostatiche o termostati. La rimanente parte viene dispersa dalla rete in maniera incontrollata ed indipendente dalle volontà dei singoli utenti.



Figura 1: Prelievi volontari ed involontari.

Qualunque sia lo schema adottato, nell'esecuzione del riparto una quota parte della spesa per consumi energetici verrà ripartita in proporzione alle indicazioni degli apparecchi di contabilizzazione individuale (contatori di calore, ripartitori od altri sistemi validi) mentre una seconda quota verrà suddivisa in base a dei millesimi, a qualunque criterio essi rispondano, come illustrato nella figura 2.

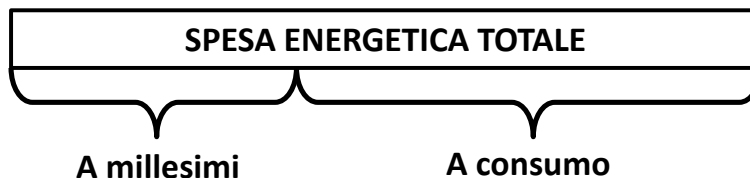


Figura 2 – Spesa energetica totale.

Per chiarire le diverse situazioni che si possono verificare possiamo distinguere i seguenti casi:

Caso A) La situazione ideale si verifica ovviamente quando le percentuali di spesa energetica totale attribuita a consumo volontario e incidenza del prelievo volontario sul consumo totale hanno lo stesso valore.

In tal caso, illustrato dalla figura 3, ciascuno paga a consumo esattamente il calore che ha prelevato volontariamente, come evidenziato dalla figura 3.

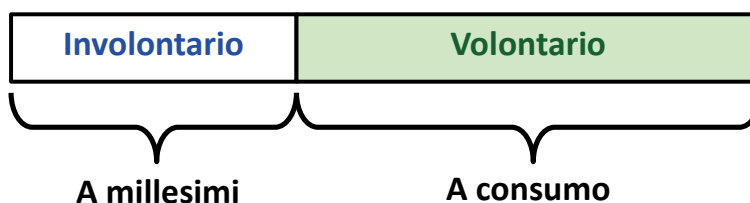


Figura 3 – Caso in cui ciascuno paga a consumo il calore prelevato.

Caso B) Se la quota di consumo totale fatta pagare come consumo volontario eccede la percentuale fisica di consumo volontario, accade la situazione illustrata nella figura 4 seguente:

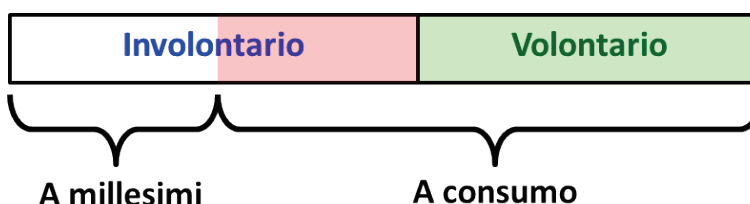


Figura 4 - Caso nel quale la quota di consumo totale attribuita a consumo volontario sia superiore al reale.

In tal caso una parte del prelievo involontario, quella evidenziata in rosso in figura, viene attribuito ad alcuni in base alle letture degli apparecchi di contabilizzazione anziché essere ripartita fra tutti in base ai millesimi. Il caso tipico in cui si presenta questa situazione è quello di un edificio poco utilizzato, come una casa vacanza in cui sono presenti solo alcuni dei condomini. In tal caso i pochi condomini si vedono attribuito il costo di una quota dei consumi involontari sui quali non hanno controllo e che dovrebbero esser a carico di tutti. Sono queste le situazioni che hanno determinato attribuzioni di spese per molte migliaia di euro a singoli condomini con conseguenti azioni legali.

Caso C) Se invece la quota di consumo totale fatta pagare come consumo volontario è inferiore alla percentuale fisica di consumo volontario, accade la situazione illustrata nella figura 5 seguente:

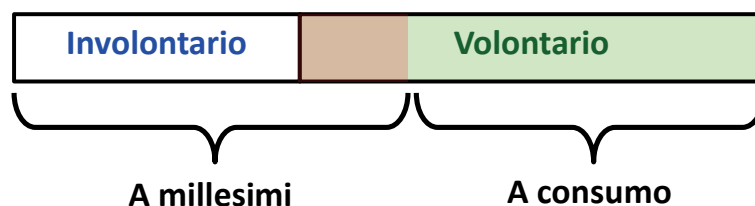


Figura 5 - Caso nel quale la quota di consumo totale attribuita a consumo volontario sia inferiore al reale

Una parte del prelievo volontario, quella evidenziata in marrone in figura, viene attribuito a tutti in base ad una tabella millesimale anziché essere ripartita fra i responsabili del prelievo in base alle letture degli apparecchi di contabilizzazione. In queste condizioni una parte del consumo volontario sfugge alla disposizione di legge di farlo pagare al responsabile del suo prelievo riducendo l'effetto incentivante della ripartizione dei costi dei consumi in base al loro prelievo effettivo.

Ne consegue che la corretta l'applicazione della legge comporta la precisa individuazione non solo della ripartizione dei prelievi volontari in termini relativi fra i condomini ma anche l'entità complessiva dei consumi volontari.

Nel caso di una contabilizzazione diretta il valore complessivo del prelievo volontario è dato semplicemente dalla somma delle letture dei contatori di calore individuali. Nel caso della contabilizzazione indiretta, valore complessivo del prelievo volontario deve essere determinato per calcolo.

Nella legge non si fa più riferimento esplicito alla norma tecnica UNI 10200 per quanto riguarda la determinazione dei consumi individuali. È però vero che le norme tecniche pubblicate dall'UNI sono generalmente riconosciute come rappresentanti la "regola dell'arte". Se qualcuno installa un impianto, redige un progetto od effettua qualunque attività in conformità alle norme tecniche, si deve presumere che ciò sia stato eseguito a regola d'arte. Chi intende contestare dovrà dimostrare che, malgrado sia stata rispettata la regola dell'arte, l'esecuzione non sia conforme a legge. Se, viceversa qualcuno installa un impianto, redige un progetto od effettua qualunque attività in maniera difforme alle norme tecniche, non si potrà presumere che ciò sia stato eseguito a regola d'arte e sarà l'esecutore a dover dimostrare che ciò che ha fatto sia conforme a legge.

L'esecuzione del riparto in conformità alla norma tecnica UNI 10200, in particolare per quanto riguarda l'individuazione del valore effettivo del prelievo volontario richiamato dalla legge, conferisce quindi alla presunzione di aver fatto una ripartizione corretta. Potrà essere invece adottata una tabella millesimale



fondata su criteri diversi da quelli ritenuti corrispondenti alla “regola dell’arte” dalla norma UNI 10200, per concessione esplicita della legge.

La UNI 10200 resta pertanto l’unico riferimento normativo per definire la “regola dell’arte” nell’esecuzione del riparto della spesa per riscaldamento, acqua calda sanitaria e raffrescamento. Il suo rispetto non solo è possibile ma è decisamente auspicabile perché dà la presunzione di conformità alla regola dell’arte. Non rispettare quanto previsto dalla norma UNI 10200, sebbene possibili in linea di principio, comporta l’onere per il progettista di dimostrare che il criterio difforme adottato risponda comunque al requisito di legge, ed in particolare quello di individuare gli “effettivi prelievi volontari” laddove la strumentazione di misura utilizzata non lo consenta (e.g metodi di contabilizzazione indiretti).

Chi si è già adeguato ed ha utilizzato la norma UNI 10200 nel definire il riparto, non deve fare nulla. Non solo può mantenere invariato il proprio criterio di riparto ma se ne volesse adottare uno diverso avrebbe l’onere di provare che sia comunque rispondente ai requisiti di legge.

9 APPENDICE AL DOCUMENTO INTERPRETATIVO

Il Decreto Legislativo 14 luglio 2020, n. 73, recante Attuazione della direttiva (UE) 2018/2002 che modifica la direttiva 2012/27/UE sull’efficienza energetica, pubblicato nella Gazz. Uff. 14 luglio 2020, n. 175.73/2020, entrato in vigore il 29 luglio 2020, ha apportato modifiche al D. Lgs. 102/2014 e, tra le tante, sono stati effettuati interventi anche sull’articolo 9 comma 5.

In materia di contabilizzazione, occorre riportare la nuova formulazione della lettera d), riferita al criterio per la ripartizione della spesa del riscaldamento.

Resta fermo il capoverso del comma 5 dell’articolo 9: *“Per favorire il contenimento dei consumi energetici attraverso la contabilizzazione dei consumi di ciascuna unità immobiliare e la suddivisione delle spese in base ai consumi effettivi delle medesime”*.

Ha subito invece notevoli variazioni la lettera d) del citato comma: *“quando i condomini o gli edifici polifunzionali sono alimentati da teleriscaldamento o teleraffreddamento o da sistemi comuni di riscaldamento o raffreddamento, 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 è suddiviso tra gli utenti finali attribuendo una quota di almeno il 50 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. E’ 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. Le disposizioni di cui alla presente lettera sono facoltative nei condomini o gli edifici polifunzionali ove alla data di entrata in vigore della presente disposizione si sia già provveduto all’installazione dei dispositivi di cui al presente comma e si sia già provveduto alla relativa suddivisione delle spese”*.

Appare evidente l’abrogazione della parte nella quale viene richiamata la norma UNI 10200 (alla data attuale in vigore la versione del 2018). Il criterio in vigore dal 29 luglio 2020 prevede quindi che *“l’importo complessivo (della spesa del riscaldamento -ndr-) è suddiviso tra gli utenti finali attribuendo una quota di almeno il 50 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”.

La parte successiva prevede il caso della prima installazione: *“E' 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”.*

Resta confermata la norma che disciplina il caso dei condominii che si fossero già adeguati alla precedente normativa: *“Le disposizioni di cui alla presente lettera sono facoltative nei condomini o gli edifici polifunzionali ove alla data di entrata in vigore della presente disposizione si sia già provveduto all'installazione dei dispositivi di cui al presente comma e si sia già provveduto alla relativa suddivisione delle spese”.*

9.1 LA RIPARTIZIONE DELLA SPESA DEL RISCALDAMENTO

In questa prima parte della relazione ci si sofferma sul criterio della ripartizione della spesa che ha sostituito la norma UNI 10200.

Trattando del criterio della contabilizzazione del calore a seguito dell'introduzione dei sistemi di termoregolazione e contabilizzazione, è dovuto il richiamo dell'articolo 26 comma 5 della Legge 10/1991. La norma citata, oltre a definire “innovazione” l'intervento, precisa che a seguito dell'introduzione dei citati sistemi, la spesa del riscaldamento deve essere obbligatoriamente divisa tra i condomini in base ai “consumi effettivi”: *“per le innovazioni relative all'adozione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore e per il conseguente riparto degli oneri di riscaldamento in base al consumo effettivamente registrato, l'assemblea di condominio delibera con le maggioranze previste dal secondo comma dell'articolo 1120 del codice civile”.*

Il capoverso dell'articolo 9 comma 5 del D. Lgs. 102/2014 (non interessato da alcuna modifica sostanziale con gli interventi del legislatore di cui ai Decreti Legislativi 141/2016 e 73/2020) prevede espressamente che *“Per favorire il contenimento dei consumi energetici attraverso la contabilizzazione dei consumi di ciascuna unità immobiliare e la suddivisione delle spese in base ai consumi effettivi delle medesime: (...)”.*

Già nel 1991, quindi, il legislatore, ritenendo gli interpreti che la legge 10 fosse una norma imperativa, obbligava, a seguito dell'introduzione dei sistemi di termoregolazione e contabilizzazione, a ripartire la conseguente spesa del riscaldamento sulla base dei “consumi effettivi”. Il legislatore ha indicato, quindi, il principio senza dettare, però, lo strumento per individuare i consumi effettivi.

Sin dall'origine, però, è stata data l'interpretazione nel senso che quali consumi effettivi dovessero essere intesi gli effettivi prelievi volontari di energia termica utile (per quanto attiene al consumo volontario) e le effettive dispersioni dalla rete comune di distribuzione (per quanto attiene al consumo involontario). Pertanto, non era possibile, ad esempio, ricorrere a coefficienti correttivi che, come noto, tengono in considerazione le dispersioni e non i prelievi volontari. Nemmeno sarebbe stato possibile prevedere una quota forfetaria in riferimento alla spesa per le dispersioni dalla rete comune (i così detti prelievi involontari o, con terminologia impropria, “quota fissa”). In tale ultimo caso, infatti, una percentuale di dispersioni non conforme al dato reale non avrebbe reso effettivo il calcolo del consumo.

In ogni caso, tale lacuna è stata colmata dal D.Lgs. 102/2014 il quale, all'articolo 9 comma 5, capoverso, ha fatto nuovamente ricorso al termine “consumi effettivi” (identico, quindi, a quello utilizzato nel 1991 nella legge



10), ma ha specificato, alla lettera d), che per il calcolo degli stessi si sarebbe dovuto fare ricorso alla norma tecnica UNI 10200.

Il primo dato letterale porta quindi ad intendere che il principio di “*consumi effettivi*” risale al 1991 mentre il D. Lgs. 102/2014 altro non ha fatto che indicare le modalità di calcolo (la norma tecnica UNI 10200, appunto). Ne consegue che dal 1991 non è possibile fare ricorso ad un criterio di ripartizione che non preveda il calcolo corretto dei consumi effettivi (o, meglio, degli effettivi prelievi volontari e della corretta individuazione della quota oggetto di dispersione dalle tubazioni comuni).

Ulteriore conferma è data dalla identità delle finalità dei due disposti normativi:

Finalità della Legge 10/1991:

Art. 1 (Finalità ed ambito di applicazione)

1. Al fine di migliorare i processi di trasformazione dell'energia, di ridurre i consumi di energia e di migliorare le condizioni di compatibilità ambientale dell'utilizzo dell'energia a parità di servizio reso e di qualità della vita, le norme del presente titolo favoriscono ed incentivano, in accordo con la politica energetica della Comunità economica europea, l'uso razionale dell'energia, il contenimento dei consumi di energia nella produzione e nell'utilizzo di manufatti, l'utilizzazione delle fonti rinnovabili di energia, la riduzione dei consumi specifici di energia nei processi produttivi, una più rapida sostituzione degli impianti in particolare nei settori a più elevata intensità energetica, anche attraverso il coordinamento tra le fasi di ricerca applicata, di sviluppo dimostrativo e di produzione industriale.

2. La politica di uso razionale dell'energia e di uso razionale delle materie prime energetiche definisce un complesso di azioni organiche dirette alla promozione del risparmio energetico, all'uso appropriato delle fonti di energia, anche convenzionali, al miglioramento dei processi tecnologici che utilizzano o trasformano energia, allo sviluppo delle fonti rinnovabili di energia, alla sostituzione delle materie prime energetiche di importazione.

(omissis)

Finalità del D. Lgs. 102/2014:

Art. 1. Finalità

1. Il presente decreto, in attuazione della direttiva 2012/27/UE e nel rispetto dei criteri fissati dalla legge 6 agosto 2013, n. 96, stabilisce un quadro di misure per la promozione e il miglioramento dell'efficienza energetica che concorrono al conseguimento dell'obiettivo nazionale di risparmio energetico indicato all'articolo 3. Il presente decreto, inoltre, detta norme finalizzate a rimuovere gli ostacoli sul mercato dell'energia e a superare le carenze del mercato che frenano l'efficienza nella fornitura e negli usi finali dell'energia.

Art. 3. Obiettivo nazionale di risparmio energetico

1. L'obiettivo nazionale indicativo di risparmio energetico cui concorrono le misure del presente decreto, consiste nella riduzione, entro l'anno 2020, di 20 milioni di tonnellate equivalenti di petrolio dei consumi di energia primaria, pari a 15,5 milioni di tonnellate equivalenti di petrolio di energia finale, conteggiati a partire dal 2010, in coerenza con la Strategia energetica nazionale.



2. Le Regioni, in attuazione dei propri strumenti di programmazione energetica possono concorrere, con il coinvolgimento degli Enti Locali, al raggiungimento dell'obiettivo nazionale di cui al comma 1.

Attese le identità delle finalità e la esatta corrispondenza della terminologia indicata, non vi sono motivi per non vedere la continuità tra la Legge 10/1991 ed il D.Lgs. 102/2014 in materia di significato dei termini “consumi effettivi”.

Pertanto, in esso sembrerebbe di leggere che, secondo il legislatore, l'obiettivo della norma sia “il contenimento dei consumi energetici” e che questo sia favorito dalla contabilizzazione e dalla ripartizione della spesa in base ai consumi effettivi che assume così il ruolo di “strumento” per il raggiungimento del citato obiettivo.

Il “consumo effettivo” è concetto caro al Legislatore nell'intero D. Lgs. 102/2014 che, si ricorda, stabilisce un quadro di misure per la promozione e il miglioramento dell'efficienza energetica che concorrono al conseguimento dell'obiettivo nazionale di risparmio energetico e che contribuiscono all'attuazione del principio europeo che pone l'efficienza energetica «al primo posto». Il decreto citato, inoltre, detta norme finalizzate a rimuovere gli ostacoli sul mercato dell'energia e a superare le carenze del mercato che frenano l'efficienza nella fornitura e negli usi finali dell'energia (cfr articolo 1). L'obiettivo che si pone lo Stato Italiano ai sensi dell'articolo 3 è ambizioso e consiste:

- a) nella riduzione, entro l'anno 2020, di 20 milioni di tonnellate equivalenti di petrolio dei consumi di energia primaria, pari a 15,5 milioni di tonnellate equivalenti di petrolio di energia finale, conteggiati a partire dal 2010, in coerenza con la Strategia energetica nazionale;
- b) nel contributo nazionale minimo di efficienza energetica al 2030 notificato alla Commissione europea con il Piano nazionale integrato per l'energia e il clima.

In questo contesto il calcolo del consumo effettivo viene richiamato, nell'intero D. Lgs. 102/2014, ben 19 volte. Il D. Lgs. 73/2020 ha introdotto detto concetto ben 10 volte.

Quanto sopra, oltre a portare a ritenere imperativa la norma in esame e, quindi, non derogabile, altro non fa che richiamare l'attenzione sull'importanza del citato criterio.

Non può quindi non ritenersi che la lettera d) dell'articolo 9 comma 5 D. Lgs. 102/2014 non possa essere intesa quale criterio per il calcolo di quell'obiettivo che, in questo caso, viene citato nello stesso comma 5, cioè il calcolo del consumo effettivo, utile per raggiungere l'obiettivo del contenimento dei consumi energetici.

La norma attualmente in vigore introdotta dalla recente modifica, nuovamente fa espressa distinzione tra prelievi volontari di energia (i kWh prelevati, a seguito di comportamento volontario del condomino, da ciascun corpo scaldante all'interno dell'unità immobiliare dopo il punto di distacco di cui all'articolo 1117 n. 3 codice civile) ed i prelievi involontari che, conseguentemente, sono quelli riferiti alle tubazioni comuni, cioè dal generatore di calore fino al punto di distacco delle tubazioni che portano il fluido termovettore all'interno delle singole unità immobiliari.

Viene poi specificato che la spesa per gli effettivi prelievi volontari non può superare il 50% ma questo nulla toglie al fatto che occorra calcolare attentamente e con precisione l'effettivo prelievo volontario di energia termica (cioè la quantità dei kWh). Ne consegue che il tecnico, prima della modifica, avrebbe dovuto fare riferimento alla norma UNI 10200. Oggi, a seguito del D. Lgs. 73/2020, non è più obbligatorio l'utilizzo di tale



norma che ritorna ad avere carattere volontario, ma ciò non significa che il professionista non debba effettuare calcoli tali da consentire di determinare, con la massima precisione possibile, quanti kWh vengono prelevati da ciascun corpo scaldante.

L'assemblea non è pertanto libera di determinare forfaitariamente tale percentuale in quanto, così facendo, potrebbe individuare una ripartizione non conforme al consumo effettivo.

Si ritiene, pertanto, che l'assemblea, non potendo derogare al principio introdotto dalla Legge 10/1991, richiamato dal D. Lgs. 102/2014 e, pertanto, considerato inderogabile, altro non possa che affidarsi ad un tecnico affinché individui il criterio per determinare quanti kWh siano effettivamente stati consumati in ciascuna unità immobiliare. Conseguentemente, le ulteriori spese (cioè i consumi involontari, la manutenzione ordinaria, una parte dell'energia elettrica necessaria per generare il calore e portarlo fino al punto di distacco, il terzo responsabile ove presente, ed ogni altra spesa necessaria per la generazione e distribuzione del calore diversa dalla manutenzione straordinaria), verrà suddivisa in base alla tabella millesimale scelta. Viene quindi meno l'obbligatorietà (ma non il divieto) di ricorrere alla tabella millesimale formulata in base al fabbisogno di cui alla norma UNI 10200.

Non si ritiene quindi che vi sia una maggiore libertà, rispetto alla norma precedente alla modifica introdotta dal D. Lgs. 73/2020, in capo all'assemblea per la determinazione del criterio di ripartizione della spesa del riscaldamento.

Resta da capire come debba essere calcolato il criterio di ripartizione a seguito dell'abrogazione del richiamo della norma UNI 10200.

Quest'ultima, però, non è stata abrogata e continua a restare norma volontaria costituente la regola tecnica dell'arte.

Si ritiene, pertanto, che si debba comunque, da parte del professionista incaricato, fare ricorso alla norma UNI 10200 di natura volontaria, ma costituente la regola tecnica dell'arte. Il tecnico incaricato potrà in ogni caso discostarsene purché venga garantito il calcolo esatto dei prelievi volontari di energia termica ed i conseguenti prelievi involontari, con il limite del 50% riferito ai primi.

Appare opportuno effettuare alcune riflessioni circa la portata delle norme tecniche volontarie, tra le quali, ovviamente, è compresa anche la UNI 10200.

Da anni la legislazione italiana richiama la normativa tecnica. Lo scopo è quello di avere un costante aggiornamento sulla base della evoluzione della scienza e della tecnica. In tal modo non è necessario modificare la fonte normativa (Legge, Decreto Legislativo, DPR, DM ecc) che le contiene, essendo sufficiente che chi si appresta a progettare o a realizzare un bene o un impianto, segua la normativa tecnica vigente.

È possibile richiamare, tra le più vecchie disposizioni, la Legge 1° marzo 1968, n. 186 (ancora in vigore) recante "disposizioni concernenti la produzione di materiali, apparecchiature, macchinari, installazioni e impianti elettrici ed elettronici". L'articolo 1 prevede che "tutti i materiali, le apparecchiature, i macchinari, le installazioni e gli impianti elettrici ed elettronici devono essere realizzati e costruiti a regola d'arte". Il successivo articolo 2 recita come segue "I materiali, le apparecchiature, i macchinari, le installazioni e gli impianti elettrici ed elettronici realizzati secondo le norme del comitato elettrotecnico italiano si considerano costruiti a regola d'arte".



Successivamente, seguendo la stessa strada, è possibile citare la Legge 18 ottobre 1977, n. 791, recante “Attuazione della direttiva del consiglio delle Comunità europee (n. 72/23/CEE) relativa alle garanzie di sicurezza che deve possedere il materiale elettrico destinato ad essere utilizzato entro alcuni limiti di tensione” (provvedimento abrogato dall'art. 19, comma 1, lett. a), D.Lgs. 19 maggio 2016, n. 86, a decorrere dal 26 maggio 2016, ai sensi di quanto disposto dall'art. 22, comma 1, del medesimo D.Lgs. n. 86/2016). Rileva in questa sede riportare l'articolo 2 il quale prevedeva che “Il materiale elettrico che rientra nel campo dell'art. 1 può essere posto in commercio solo se - costruito a regola d'arte in materia di sicurezza - non comprometta, in caso di installazione e di manutenzione non difettose e di utilizzazione conforme alla sua destinazione, la sicurezza delle persone, degli animali domestici e dei beni”. Successivamente veniva fatto rinvio alle norme tecniche emanate dagli enti competenti.

La Legge citata assume rilevanza in quanto è il recepimento di un indirizzo espresso dalla Comunità Europea contenuto, appunto, nella Direttiva del Consiglio delle Comunità Europee n. 72/23/CEE.

Punto importante, in ordine cronologico, è stata la Risoluzione del Consiglio delle Comunità Europee del 7 maggio 1985 relativa ad una nuova strategia in materia di armonizzazione tecnica e normalizzazione che consiste nell'attribuire a norme, in primo luogo europee e se necessario nazionali, a titolo transitorio, il compito di definire le caratteristiche tecniche dei prodotti, secondo una strategia elaborata dalla Commissione nella comunicazione del 31 gennaio 1985, la quale fa seguito a taluni orientamenti adottati dal Parlamento Europeo nella Risoluzione del 16 ottobre 1980 e si inquadra nel prolungamento delle conclusioni del Consiglio del 16 luglio 1984.

Il Legislatore, negli anni a venire, ha fatto ampio utilizzo del rinvio a norme tecniche. Tra i tanti, si cita il Decreto Legislativo 81/2008 in tema di sicurezza sul lavoro, il quale richiama numerose norme UNI. Anche il Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 22 gennaio 2008, n. 37 (Regolamento recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici) prevede (agli articoli 5 e 6) che gli impianti ed i progetti elaborati in conformità alla vigente normativa e alle indicazioni delle guide e alle norme dell'UNI, del CEI o di altri Enti di normalizzazione appartenenti agli Stati membri dell'Unione europea o che sono parti contraenti dell'accordo sullo spazio economico europeo, si considerano redatti secondo la regola dell'arte.

Il rinvio alle norme tecniche è dinamico con la modifica delle norme stesse da parte degli enti, fatta eccezione per quei casi in cui il legislatore non preveda diversamente.

Le Leggi (Leggi, D.lgs., D.L. poi convertiti) o i Regolamenti (DPR, DPCM, DM, DGR) introducono, in questo modo, una presunzione di conformità alla regola dell'arte ricorrendo alla norma tecnica. Qualora le norme non venissero seguite, il progettista o l'esecutore dovrà dimostrare che quanto progettato o realizzato è comunque conforme ai criteri, ad esempio, di sicurezza (si pensi alla realizzazione di un ponteggio). Qualora, invece, venisse data applicazione ad una norma tecnica, occorrerà solamente dimostrare che la stessa è stata applicata correttamente.

La normativa tecnica non avrà, però, il medesimo rango del provvedimento che la contiene in quanto la stessa mai è stata approvata dal parlamento (Nazionale o Regionale) o dalle Autorità Competenti (Ministero, Presidente del Consiglio dei Ministri, Giunta Regionale ecc.) (*bibliografia, per quanto sopra in riferimento alla valenza delle norme UNI: relazione del Prof. Avv. Ugo Carnevali, professore emerito di Diritto Privato, Università Statale di Milano, relazione al convegno “rilevanza giuridica delle norme tecniche”, tenutosi in Milano il 21 Febbraio 2006*)



Potrebbe, però, verificarsi che vi siano delle lacune oppure che venissero riscontrati errori nella formulazione di una norma aggiornata. In tal caso, non essendovi una norma di riferimento (oppure la stessa, esistente, oggettivamente contenente errori), si ritiene, in base al principio per cui la norma tecnica richiamata non ha il medesimo rango della legge nella quale è contenuta ma è unicamente una presunzione di conformità, spetterà al professionista o all'esecutore adottare tutto quanto necessario affinché, ad un esame ex post, possa affermarsi che quanto realizzato sia conforme alla regola dell'arte, pur in assenza di una norma di riferimento.

Non appare condivisibile altro e diverso criterio di ripartizione della spesa del riscaldamento, affacciandosi al panorama interpretativo già in vigenza delle modifiche apportate alla lettera d) dal D. Lgs. 141/2016.

Alcuni ritengono che tutte le voci che compongono la spesa del riscaldamento debbano essere tra loro sommate e, poi, suddivise in base al criterio indicato dall'assemblea: 70-30% oppure 60-40% ecc., purché nel limite del 50% indicato dal recente D. Lgs. 73/2020 (il così detto 70 e 30 per cento di cui al D. Lgs. 141/2016).

Le voci che compongono la spesa del riscaldamento sono le seguenti: combustibile, energia elettrica, terzo responsabile, manutenzione ordinaria, prelievi involontari e, conseguentemente per differenza, prelievi volontari. Il terzo responsabile e la manutenzione ordinaria, in ogni caso, devono essere a carico di tutti i condomini proprietari dell'impianto termico (quindi anche i distaccati) in base alla tabella millesimale. Oltre a ciò, le dispersioni di calore avvengono a mezzo delle tubazioni comuni poste prima del punto di distacco che porta il fluido termovettore nelle singole unità immobiliari e, come detto, tali tubazioni sono comuni e, quindi, tutti devono contribuire ai costi degli stessi. La ripartizione secondo il criterio non condiviso (cioè tutte le spese sommate tra loro e poi suddivise in base alla percentuale scelta dall'assemblea) potrebbe portare a ripartire le spese comuni a tutti (come detto: terzo responsabile, manutenzione e dispersioni) in maniera non conforme a legge in quanto un condomino che dovesse tenere le valvole termostatiche sullo zero, non contribuirebbe appieno alle spese cui, invece, dovrebbe contribuire in base alla tabella millesimale. Nemmeno si ritiene che una norma, che non brilli per chiarezza, possa aver derogato al principio fondamentale del codice civile in materia di ripartizione delle spese per la conservazione dei beni comuni da effettuarsi sulla base dei millesimi (articoli 1118 e 1123 codice civile).

In conclusione: si ritiene che la ripartizione della spesa del riscaldamento debba essere calcolata in base alla norma tecnica UNI 10200 con i limiti indicati dall'articolo 9 comma 5 lettera d) del D. Lgs. 102/2014. In alternativa il professionista incaricato potrà discostarsene ma dovrà in ogni caso attestare che quanto da lui effettuato consenta il calcolo del consumo effettivo senza introduzione di alcun tipo di coefficiente correttivo. L'assemblea non potrà deliberare validamente un criterio di ripartizione della spesa che non sia conforme alla determinazione dei consumi effettivi. Tale delibera, in quanto contraria a norme ritenute imperative (Legge 10/1991 e D. Lgs. 102/2014), è affetta da nullità e, pertanto, rilevabile anche da chi ha votato a favore nonché in ogni tempo ed in ogni stato e grado del processo anche d'ufficio dal Giudice. Resta alla discrezionalità dell'assemblea la scelta della tabella millesimale a mezzo della quale ripartire le spese ulteriori diverse dagli effettivi prelievi volontari di energia termica.

9.2 LO SCOPO DELLA "GUIDA" DI CUI ALL'ART. 9 c.5 QUATER

Per completezza occorre richiamare il nuovo comma 5-quater dell'articolo 9 D. Lgs. 102/2014 così come introdotto dal D. Lgs. 73/2020 in base al quale: *"Al fine di informare gli utenti riguardo alla ripartizione delle spese per i prelievi di energia termica volontari e involontari di cui al comma 5, lettera d), con particolare*



riferimento ai casi in cui 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'ENEA, entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione, sottopone al Ministero dello sviluppo economico una guida che indichi le ripartizioni delle spese suggerite in relazione ai fattori quali, a titolo non esaustivo, la zona climatica, le prestazioni energetiche dell'edificio o l'anno di costruzione”.

Ai fini del presente decreto come specificato dalla norma stessa, lo scopo della “guida” di cui all’art. 9 c.5 quater è unicamente quello informativo.

9.3 I CRITERI GIÀ APPROVATI ALLA DATA DI ENTRATA IN VIGORE DEL D. LGS. 73/2020

Resta da procedere con l’interpretazione del seguente periodo contenuto nell’articolo 9 comma 5 lettera d) del Decreto Legislativo 4 luglio 2014 n. 102, così come modificato dal D. Lgs. 141/2016 e identico nella nuova formulazione del D. Lgs. 73/2020, in materia di ripartizione della spesa del riscaldamento successivamente all’installazione dei sistemi di contabilizzazione e, ove previsti, di termoregolazione:

“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”.

Da alcuni, il periodo sopra riportato è stato interpretato nel senso che qualsiasi criterio di ripartizione utilizzato precedentemente alla data cui viene fatto riferimento nella norma, sia idoneo anche se contrario alle disposizioni contenute nella citata lettera d) ed esonera i condòmini dall’obbligo di adeguarsi ai criteri di Legge. Così, ad esempio, se fossero stati previsti coefficienti correttivi (ritenuti non conformi a legge), la disposizione citata deve essere intesa quale una sorta di “sanatoria”.

Occorre innanzitutto precisare che la formulazione originaria della lettera d) contenuta nel Decreto Legislativo 102/2014 al momento della sua entrata in vigore (19 luglio 2014) era diversa e non conteneva il periodo sopra riportato. Quest’ultimo è stato inserito dall’art. 5, comma 1, lett. i), punto v), D.Lgs. 18 luglio 2016, n. 141, a decorrere dal 26 luglio 2016, ai sensi di quanto disposto dall’art. 14, comma 1 del medesimo D.Lgs. n. 141/2016, che ha modificato tutta la lettera d) e, successivamente dall’art. 9, comma 1, lett. b), D.Lgs. 14 luglio 2020, n. 73. Il testo del periodo riportato è identico.

La prima osservazione utile, pertanto, è quella che vede l’applicazione della norma così detta “transitoria” solo a decorrere dal 26 luglio 2016 a seguito del D. Lgs. 141/2016 mentre le modifiche di cui al D. Lgs. 73/2020 sono in vigore dal 29 luglio 2020 (non avendo la stessa carattere retroattivo). Pertanto dal 19 luglio 2014 sino al 25 luglio 2016, è rimasta in vigore la norma che non conteneva tale disposizione.

Precisato quanto sopra, si osservi anche quanto segue.

Il criterio di ripartizione a seguito dell’introduzione dei sistemi di termoregolazione e contabilizzazione viene, come già sopra riportato, per la prima volta indicato dalla Legge 9 gennaio 1991 n. 10 (recante “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”) all’articolo 26 comma 5 il quale prevede quanto segue: “Per le innovazioni relative all’adozione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore e per il conseguente riparto degli oneri di riscaldamento in base al consumo effettivamente registrato, l’assemblea di condominio delibera con le maggioranze previste dal secondo comma dell’articolo 1120 del codice civile”.



Il comma sopra riportato è stato oggetto di modifica da parte della Legge 220/2012 ma unicamente in riferimento al quorum deliberativo, fermo tutto il resto.

Si rinvia, sul punto, a quanto già indicato sopra circa la relazione tra Legge 10/1991 e D. Lgs. 12/2014.

Attese le identità delle finalità e la esatta corrispondenza della terminologia indicata, non vi sono motivi per non vedere la continuità tra la Legge 10/1991 ed il D.Lgs. 102/2014 in materia di significato dei termini *“consumi effettivi”*.

Nemmeno è possibile ritenere che eventuali disposizioni regionali possano assurgere al rango di norma al pari della Legge 10/1991 e del D.Lgs. 102/2014. In primo luogo, in quanto, ai sensi dell'articolo 117 della Costituzione, il criterio di ripartizione delle spese negli edifici in condominio è sottratto al potere legislativo delle regioni. In secondo luogo, perché eventuali Delibere di Giunta Regionali non possono derogare a disposizioni di Legge dello Stato ai sensi dell'articolo 1 delle disposizioni sulla legge in generale il quale, nell'indicare le Fonti del Diritto, pone i Regolamenti (quali debbono essere considerati i Decreti Ministeriale e le Delibere di Giunta Regionali) gerarchicamente subordinati alle Leggi. Dello stesso tenore il successivo articolo 4 delle medesime disposizioni sulla legge in generale il quale, nell'indicare i limiti della disciplina regolamentare, prevede espressamente che *“i regolamenti non possono contenere norme contrarie alle disposizioni delle leggi”*.

Pertanto, non vi sono altre norme applicabili alla materia in esame, oltre alle due già citate (Legge 10/1991 articolo 26 comma 5 e D. Lgs. 102/2014 articolo 9 comma 5 capoverso e lettera d) e, quindi, non vi possono essere criteri di ripartizione che non rispettino il criterio del calcolo del consumo effettivo in vigore dal 1991. Nemmeno possono trovare fondamento eventuali interpretazioni fatte da qualsiasi organo di una Regione.

Prima di procedere occorre valutare il contesto nel quale è stato inserito l'obbligo di ripartire in base ai consumi effettivi.

L'articolo 26 comma 5 della Legge 10/1991 ha ritenuto che l'obbligatoria ripartizione della spesa del riscaldamento sulla base dei consumi effettivi, fosse utile per il perseguimento delle finalità volte al contenimento dei consumi energetici. Tale criterio di ripartizione, pertanto, deve essere visto quale strumento (inderogabile stante l'imperatività delle norme) per il raggiungimento dell'obiettivo imposto dal legislatore.

Nulla è cambiato nel 2014, nel 2016 e 2020, posto che in entrambe le versioni del capoverso del comma 5 dell'articolo 9 D. Lgs. 102/2014 si legge quanto segue: *“Per favorire il contenimento dei consumi energetici attraverso la contabilizzazione dei consumi di ciascuna unità immobiliare e la suddivisione delle spese in base ai consumi effettivi delle medesime:”* (seguono le lettere da a) a d) -ndr-).

Nel capoverso del citato comma 5 viene quindi maggiormente precisato che *“la contabilizzazione dei consumi di ciascuna unità immobiliare e la suddivisione delle spese in base ai consumi effettivi delle medesime”* (quello stesso criterio, quindi, in vigore dal 1991) è lo strumento per perseguire l'obiettivo di *“favorire il contenimento dei consumi energetici”*.

La successiva lettera d) del medesimo comma 5 articolo 9, deve essere interpretata come l'indicazione dei criteri legali per la ripartizione della spesa ossequiosi del principio fondamentale del *“consumo effettivo”*. La lettera d) altro non è che la specificazione del principio indicato nella Legge 10/1991 e nel capoverso del comma 5 articolo 9 D. Lgs. 102/2014.



Nell'interpretare il periodo in questione (*“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”*) occorre fare nuovamente riferimento sempre alle disposizioni sulla legge in generale. Nello specifico, l'articolo 11, nel disciplinare l'efficacia della legge nel tempo, prevede che *“la legge non dispone che per l'avvenire: essa non ha effetto retroattivo”*.

L'interpretazione che vede il periodo della lettera d) oggetto di esame, costituire una sorta di “sanatoria” per tutti i criteri di ripartizione anche se difformi da quelli legali specificati dal D.Lgs. 102/2014 e, prima ancora, dalla Legge 10/1991, purché approvati dall'assemblea condominiale prima del 26 luglio 2016, non può essere condivisa poiché di fatto costituirebbe una norma retroattiva in quanto prevederebbe la conformità a Legge di criteri che, al tempo della loro approvazione, non erano rispettosi del dettato normativo (che, si ricorda, è in vigore dal 1991). Inoltre, tale valore verrebbe dato senza una precisa indicazione del criterio “sanato” in quanto l'unico dato sarebbe quello del momento storico dell'approvazione (antecedente il 26 luglio 2016).

Nemmeno si potrebbe dubitare che la locuzione *“alla data di entrata in vigore del presente decreto”* sia riferita alla data di entrata in vigore del D. Lgs. 141/2016 (26 luglio 2016) e non alla data di entrata in vigore del D. Lgs. 102/2014 (19 luglio 2014) in quanto, diversamente, si avrebbe una norma retroattiva contraria all'articolo 11 delle disposizioni sulla legge in generale.

Pur vero che in tema di efficacia della legge nel tempo, posto che il divieto di retroattività della legge, pur costituendo fondamentale valore di civiltà giuridica, non è stato elevato a principio costituzionale, salva la previsione di cui all'art. 25 Cost. per la materia penale, al legislatore non è precluso di emanare norme retroattive, sia innovative che di interpretazione autentica, purché la retroattività trovi adeguata giustificazione nella esigenza di tutelare principi, diritti e beni di rilievo costituzionale, che costituiscono altrettanti motivi imperativi di interesse generale (Cass. civ. Sez. lavoro, 15-03-2016, n. 5065).

Tali presupposti non vengono rinvenuti nella disposizione transitoria oggetto di interpretazione in questa sede, non solo per la genericità del criterio “sanato”, ma anche perché verrebbe violato il precetto fondamentale, cioè l'obbiettivo che leggi in esame si prefiggono posto che, entrambe, hanno individuato il criterio di ripartizione sulla base del calcolo dei consumi effettivi quale strumento per il perseguimento delle finalità previste nelle stesse leggi. Nemmeno vengono individuati diritti o beni di rilievo costituzionale costituenti altrettanti motivi imperativi di interesse generale che, nel contemperamento degli interessi, possano essere preferiti all'obbiettivo del contenimento dei consumi energetici in esecuzione di protocolli internazionali che coinvolgono decine di Stati (in primis il Protocollo di Kyoto).

Inoltre, una “sanatoria” simile, oltre che costituire di fatto una norma retroattiva, prevederebbe una categoria di cittadini che, sulla base di una delibera assembleare avvenuta entro un determinato momento storico, sarebbero autorizzati a non rispettare la Legge. Conseguenza che non può certo essere ammessa posto che violerebbe il principio costituzionale di uguaglianza.

Il solo divieto di retroattività preclude quindi l'interpretazione che vede possibile l'applicazione di criteri difformi da quelli legali deliberati prima del 26 luglio 2016. Tuttavia, dovendo comunque interpretare il periodo oggetto di esame, occorre richiamare l'articolo 12 delle disposizioni sulla legge in generale il quale prevede quanto segue:

“Articolo 12: Interpretazione della legge.



Nell'applicare la legge non si può ad essa attribuire altro senso che quello fatto palese dal significato proprio delle parole secondo la connessione di esse, e dalla intenzione del legislatore.

Se una controversia non può essere decisa con una precisa disposizione, si ha riguardo alle disposizioni che regolano casi simili o materie analoghe; se il caso rimane ancora dubbio, si decide secondo i principi generali dell'ordinamento giuridico dello Stato.”

Innanzitutto, il periodo oggetto di esame fa riferimento ai “*dispositivi di cui al presente comma*” (comma 5, articolo 9, D.Lgs. 102/2014 – ndr-). Questi sono i dispositivi di termoregolazione e di contabilizzazione. Ai sensi dell’articolo 2 lettera nn) del D. Lgs. 102/2014, il sistema di contabilizzazione è il “*sistema tecnico che consente la misurazione dell’energia termica o frigorifera fornita alle singole unità immobiliari (utenze) servite da un impianto termico centralizzato o da teleriscaldamento o teleraffreddamento, ai fini della proporzionale suddivisione delle relative spese. Sono ricompresi nei sistemi di contabilizzazione i dispositivi atti alla contabilizzazione indiretta del calore, quali i ripartitori dei costi di riscaldamento e i totalizzatori*”.

Si fa riferimento alla misurazione diretta (sotto-contatori) o indiretta (ripartitori) (di cui alle lettere b) e c) del citato comma 5 articolo 9) volta a determinare “*l’energia termica o frigorifera fornita alle singole unità immobiliari (utenze)*”. Quindi, anche in questo caso, deve essere intesa l’energia effettivamente fornita che, nuovamente, ripete il concetto di consumi effettivi. Tali dispositivi devono quindi essere rispettosi degli obbiettivi previsti sia dalla Legge 10/1991 (data di introduzione del principio di consumo effettivo) sia dal D. Lgs. 102/2014.

Non è possibile dare al significato delle parole una interpretazione contraria al dato letterale testé riportato. Infatti, la singola norma deve essere interpretata dando alle parole non solo il significato fatto palese, ma anche “*secondo la connessione di esse, e dalla intenzione del legislatore*”. Il periodo oggetto di esame, quindi, non può essere letto senza ricordare che è contrario a legge un criterio di ripartizione che non sia rispettoso della misurazione (diretta o indiretta) dei consumi effettivi in vigore dal 1991.

Innanzitutto, si consideri il momento storico di entrata in vigore del decreto 141/2016 e del D. Lgs. 73/2020, il quale ha modificato una norma in vigore dal luglio 2014. Si ha, quindi, un criterio di ripartizione in vigore per due anni, ed altro per altri quattro anni, successivamente modificato. Nel luglio 2014 era in vigore la norma tecnica UNI 10200 nella versione del 2013. Al momento dell’entrata in vigore della modifica apportata dal D.Lgs 141/2014, era (e lo è tuttora) in vigore la norma tecnica UNI 10200 nella versione del 2015; la norma UNI è poi variata nel 2018 per vedere soppresso il suo richiamo a decorrere dal 29 luglio 2020 (pur restando regola tecnica dell’arte).

Pertanto, partendo dal presupposto che la norma non può essere retroattiva e non può essere interpretata nel senso di prevedere soggetti esonerati dal rispetto del perseguimento degli obbiettivi del legislatore, non è possibile dare significato al periodo in esame se non nel senso che il diverso criterio deve comunque essere rispettoso della determinazione dei consumi effettivi.

Quindi, tutti coloro che, magari in ossequio ad una delibera di giunta regionale o in spregio al criterio legale di ripartizione hanno deliberato un criterio che prevede, ad esempio, coefficienti correttivi o quote di prelievi involontari diversi da quelli consentiti dalla legge, non possono vedersi “sanata” la loro posizione.

Nemmeno è possibile ipotizzare che il periodo in esame contenuto nella lettera d), comma 5, articolo 9 D. Lgs. 102/2014, abbia abrogato la legge 10/1991 ai sensi dell’articolo 15 delle disposizioni sulla legge in generale. Infatti, affinché si possa affermare che la legge successiva abbia abrogato la legge precedente



I

CONSIGLIO NAZIONALE INGEGNERI



occorre che vi sia dichiarazione espressa del legislatore (così non è), oppure che vi sia incompatibilità tra le nuove disposizioni e le precedenti o perché la nuova legge regola l'intera materia già regolata dalla legge anteriore. Nemmeno questa seconda ipotesi pare essere ricorrente posto che il D. Lgs. 102/2014 richiama finalità e terminologia identiche a quelle della Legge 10/1991.

In conclusione: devono intendersi compresi nella disposizione in esame solo quei criteri di ripartizione che, anche antecedentemente all'entrata in vigore del D. Lgs. 141/2016 (26 luglio 2016) o del D. Lgs. 73/2020 (29 luglio 2020), erano conformi a legge e, cioè, consentono di ripartire la spesa del riscaldamento sulla base dei consumi effettivi così come previsto sin dal 1991 con la legge 10 e successivamente meglio precisati dal D. Lgs. 102/2014. Sostanzialmente, coloro che, alla data di entrata in vigore della norma avevano già provveduto a ripartire ai termini di legge, non devono effettuare nuovamente tutti i calcoli.

Sono pertanto da intendersi non conformi a legge quei criteri di ripartizione che introducono, ad esempio, coefficienti correttivi o percentuali forfetarie di dispersione per consumi involontari diverse da quelle effettive.

Non si esclude la responsabilità professionale del professionista che abbia indotto i condomini-clienti ad adottare una delibera non conforme a legge.

9.4 SANZIONE AMMINISTRATIVA

Si ricorda che l'articolo 16 comma 8 D. Lgs. 102/2014 prevede espressamente che *"Il condominio alimentato da teleriscaldamento o da teleraffrescamento o da sistemi comuni di riscaldamento o raffreddamento, che non ripartisce le spese in conformità alle disposizioni di cui all'articolo 9, comma 5, lettera d), è soggetto ad una sanzione amministrativa da 500 a 2500 euro"*.

Il successivo comma 18 prevede che *"In caso di accertata violazione delle disposizioni di cui ai commi 2, 3, 5, 6, 7, 8 e 10 il trasgressore e gli eventuali obbligati in solido sono diffidati a provvedere alla regolarizzazione entro il termine di quarantacinque giorni dalla data della contestazione immediata o dalla data di notificazione dell'atto di cui al comma 17"*.

Roma, 6 novembre 2020

AiCARR - Il Presidente
Prof. Ing. Filippo Busato

ANACI - Il Presidente
Ing. Francesco Burrelli

ANTA - Il Presidente
Ing. Laurent Socal

CNI - Il Presidente
Ing. Armando Zambrano

CNPI - Il Presidente
Per. Ind. Giovanni Esposito