

**CONDOMINIO****Riscaldamento e taglio ai consumi energetici****Valvole termostatiche, il risparmio è d'obbligo**

La contabilizzazione del calore va adottata entro il 31 dicembre 2016. Il rischio sanzioni

**Edoardo Riccio**

obbligazione della contabilizzazione e della termoregolazione entro il 31 dicembre 2016 è stato introdotto dal Dlgs 4 luglio 2014, n. 102, articolo 9, comma 5, lettere b), c) e d). La misura è necessaria in quanto l'Europa si è data l'obiettivo di ridurre del 20% le emissioni dei gas serra e il consumo energetico dell'Unione entro il 2020, oltre all'impegno a lungo termine di mantenere l'aumento della temperatura globale sotto i 2 gradi centigradi. Il Consiglio Ue del 10 giugno 2011 ha sottolineato che gli immobili rappresentano il 40% del consumo finale di energia nella Ue. Inoltre, gli edifici sono stati ritenuti fondamentali per conseguire l'obiettivo di ridurre, entro il 2050, le emissioni di gas serra dell'80-95% rispetto al 1990.

**La scadenza**

Il Dlgs 102/2014 prevede che, entro la scadenza indicata, tutti gli impianti a distribuzione orizzontale (cioè un unico anello che dalla colonna montante va a servire tutti i termosifoni della stessa abitazione) dovranno essere dotati di un misuratore (cosiddetta contabilizzazione diretta). Questo dovrà calcolare quanto calore è stato utilizzato nell'unità immobiliare. Può però accadere che tale intervento non sia efficiente in termini di costi o ci si trovi di fronte a una rete di distribuzione del calore verticale (ogni termosifone è allacciato a una diversa colonna montante). In tal caso, i condomini dovranno installare su ciascun corpo scaldante le valvole termostati-

che, per regolare la quantità di calore prelevata, e i ripartitori per calcolare i consumi effettivi ai fini della ripartizione della spesa.

Per la delibera dovranno essere convocati solo i condomini proprietari dell'impianto di riscaldamento (compreso anche chi si è distaccato). Il progetto è obbligatorio per contenere al massimo i consumi di energia termica e elettrica (legge 10/1991, articolo 26, comma 3), ma anche per garantire che l'impianto di riscaldamento, a seguito dell'importante modifica, conservi le condizioni di sicurezza (Dm 37/2008). La dichiarazione di conformità deve infatti obbligatoriamente avere in allegato il progetto. Questo consentirà anche di avere un capitolato in base al quale ottenere preventivi.

**La sanzione**

La mancata adozione della contabilizzazione e della termoregolazione vede l'irrogazione di una sanzione amministrativa da 500 a 2.500 euro, oltre alla diffida a eseguire l'intervento entro 45 giorni. In caso di mancata deliberazione circa l'installazione, ciascun condomino potrà rivolgersi al Tribunale in volontaria giurisdizione, ai sensi dell'articolo 1105 del Codice civile. Si tratta di una procedura abbastanza veloce, nella quale il Tribunale ordina all'amministratore di eseguire gli interventi, scegliendo anche il professionista e le imprese. Trascorso inutilmente il termine del dicembre 2016, l'impianto non sarà conforme alle disposizioni di legge. Ne consegue che decadrà il contratto con l'eventuale terzo re-

sponsabile (Dpr 74/2013, articolo 6, comma 4) e la responsabilità si trasferirà in capo ai condomini.

**Il riparto della spesa**

Dopo l'intervento, dovrà necessariamente essere cambiato il criterio per la ripartizione della spesa del riscaldamento. Il Dlgs 102/2014 prevede che, per favorire il contenimento dei consumi energetici attraverso la contabilizzazione dei consumi individuali, per la corretta suddivisione delle spese, l'importo complessivo deve essere suddiviso in relazione agli effettivi prelievi volontari di energia termica utile e ai costi generali per la manutenzione dell'impianto, secondo quanto previsto dalla norma tecnica Uni 10200 e successivi aggiornamenti. È fatta salva la possibilità, per la prima stagione termica successiva all'installazione dei dispositivi, che la suddivisione si determini in base ai soli millesimi di proprietà.

Il mancato ricorso alla norma Uni citata comporta l'irrogazione della sanzione amministrativa da 500 a 2.500 euro oltre, anche in questo caso, alla diffida a provvedere in merito. Ai sensi della norma Uni 10200, le componenti di spesa sono due: 1) la «quota a consumo», composta dalla quantità di calore prelevata da ciascun radiatore. Sia la legge, sia la norma Uni non fanno alcun riferimento ai coefficienti correttivi, i quali servirebbero a compensare le maggiori dispersioni di alcune unità immobiliari. In base ai coefficienti, se applicati, di fatto il riscaldamento degli appartamenti maggiormente esposti verrebbe pagato dagli altri

condomini. L'altra componente è la cosiddetta «quota fissa» o, meglio, la spesa per potenza termica impegnata, che dovrà essere ripartita sulla base della nuova tabella millesimale calcolata dal tecnico. Con questa voce vanno ripartite le spese delle dispersioni di calore della rete di distribuzione dalla caldaia sino all'ingresso degli appartamenti, del terzo responsabile, dell'energia elettrica e della manutenzione ordinaria.

La «quota fissa» è espressa in una percentuale (in media dal 20% al 30%). L'assemblea non potrà disattendere tale valore e determinarne uno a piacimento. Se così facesse, di fatto introdurrebbe un correttivo contrario a legge.

**Coefficienti e «quota fissa»**

La determinazione dell'assemblea di utilizzare i coefficienti o di prevedere a forfait la «quota fissa», darebbe luogo a una delibera nulla (quindi impugnabile anche oltre i 30 giorni) ed esporrebbe il condominio al pagamento della sanzione. Coloro che, già dotati di contabilizzazione, li hanno previsti, dovranno quindi uniformarsi alle nuove disposizioni. Questo anche in Regione Lombardia che, di fatto, li ha previsti. Non sfuggiranno alla modifica nemmeno i condomini il cui regolamento avente natura contrattuale preveda una ripartizione della spesa diversa da quella oggi voluta dal legislatore. Queste clausole sono divenute nulle ai sensi dell'articolo 1418 del Codice civile per contrarietà a norme imperative quali sono le leggi in materia di contenimento dei consumi energetici.

## Un percorso a tappe obbligate



Negli edifici con riscaldamento centralizzato o teleriscaldamento, ove vi siano almeno due soggetti che devono dividere la fattura per il riscaldamento, se vi è la distribuzione orizzontale, entro il 31 dicembre 2016 è obbligatoria l'installazione 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 e comporti risparmio energetico.



Quando l'uso di contatori individuali non sia tecnicamente possibile, o non sia efficiente in termini di costi, per la misura del riscaldamento si ricorre all'installazione, entro il 31 dicembre 2016, di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore individuali per misurare il consumo di calore in corrispondenza a ciascun radiatore nelle unità immobiliari, con esclusione di quelli negli spazi comuni, salvo che l'installazione di tali sistemi risulti essere non efficiente in termini di costi.



Il primo passo per la corretta installazione delle valvole termostatiche, e conseguente contabilizzazione, è l'incarico ad un tecnico abilitato per la redazione del progetto. Questo, oltre che opportuno per evitare malfunzionamenti, è obbligatorio. L'impianto deve infatti essere realizzato per contenere al massimo i consumi energetici. Il progetto dovrà essere depositato in Comune, pena la sanzione amministrativa da 516 a 2.582 euro. È anche necessario per il rilascio della dichiarazione di conformità alla quale deve essere allegato.



Va dato incarico a un professionista di determinare i nuovi criteri per la ripartizione delle spese e la nuova tabella millesimale per il riscaldamento. Ai sensi della norma Uni 10200, la spesa deve essere suddivisa in relazione agli effettivi prelievi volontari del calore dai termosifoni e ai costi generali per la manutenzione dell'impianto. Per la prima stagione termica successiva all'installazione, è possibile effettuare la suddivisione in base ai soli millesimi di proprietà.



Dopo il progetto, il medesimo professionista potrà redigere un capitolato. L'amministratore può così chiedere preventivi a varie imprese e ottenere offerte tra loro comparabili. Quindi l'assemblea valuterà la proposta migliore. La delibera è validamente assunta con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti e almeno la metà dei millesimi. Votano e pagano solo coloro che sono proprietari del riscaldamento (compresi i distaccati).



L'assemblea, con la stessa maggioranza necessaria per l'approvazione delle opere, deve approvare il nuovo criterio per la ripartizione delle spese, sulla base della Uni 10200. Non si possono prevedere i coefficienti correttivi né determinare forfettariamente la cosiddetta quota fissa. In difetto, la delibera è nulla e sono soggetti alla sanzione amministrativa anche coloro che hanno votato in senso contrario. La nuova ripartizione prevale anche sulla diversa pattuizione contenuta nel regolamento contrattuale.



È soggetto a sanzione amministrativa da 500 a 2.500 euro il condominio che: non provveda a installare i sistemi per la contabilizzazione e termoregolazione; non suddivida le spese in base alla norma Uni 10200. Il condominio verrà diffidato a provvedere alla regolarizzazione entro 45 giorni. In caso di ottemperanza, è ammesso al pagamento di una somma pari al minimo della sanzione. Questa è irrogata dalle Regioni e dalle Province autonome di Trento e di Bolzano.

È nulla la delibera che introduce coefficienti correttivi nella divisione della spesa

**IL QUESITO**



**All'ultima assemblea, l'amministratore ha posto all'ordine del giorno l'installazione delle valvole termostatiche e dei ripartitori per la contabilizzazione. La decisione è stata rinviata perché abbiamo iniziato a discutere sul criterio di ripartizione conseguente all'intervento. Secondo alcuni condomini, nella nuova tabella di ripartizione dovrebbero essere previsti i coefficienti correttivi per compensare le maggiori dispersioni di calore degli appartamenti più svantaggiati. Io non sarei d'accordo perché così dovrei pagare il calore goduto da altri. Come ci dobbiamo comportare alla prossima assemblea?**

F.B. - UDINE

**ATTENTI  
A...**



**UN ANNO CON I  
MILLESIMI**

La scadenza per l'adozione della contabilizzazione e della termoregolazione è abbastanza vicina. Il decreto legislativo 4 luglio 2014 n. 102 ha dato termine fino al 31 dicembre 2016 per l'esecuzione di tali interventi negli edifici nei quali vi sono almeno due soggetti che devono dividere la spesa del riscaldamento o del raffreddamento

centralizzati. Entro lo stesso termine, dovrà anche essere cambiato il criterio per la ripartizione della spesa che dovrà avere luogo ai sensi della norma Uni 10200. Solo per il primo anno dall'installazione è possibile ricorrere ai millesimi di proprietà per la ripartizione. In caso di mancato adeguamento, dal 1° gennaio 2017, la Regione o le Province autonome di Trento e di Bolzano potranno irrogare la sanzione amministrativa da 500 a 2500 euro.

**MASSIME  
E SENTENZE**

**Il progetto**

In conformità alla legge 10/91, per l'adozione dei sistemi di termoregolazione e contabilizzazione, è obbligatorio il progetto. Tuttavia non occorre che questo sia già esistente al momento in cui la delibera viene assunta. La legge, infatti, distingue la fase deliberativa da quella attuativa, attribuendo alla prima la mera valutazione e alla seconda gli aspetti progettuali ai fini della rispondenza del nuovo impianto alle prescrizioni di legge. Pertanto il progetto può essere redatto anche dopo la delibera, purchè prima dell'intervento. *Cassazione 9 aprile 2014 n. 8336.*

**Il risparmio energetico prevale sul regolamento**

Può essere che il regolamento contrattuale preveda un criterio di ripartizione della spesa del riscaldamento difforme dai nuovi criteri legali (consumi effettivi). Già il Tribunale di Milano, Sezione distaccata di Legnano, con ordinanza del 30 gennaio 2009 aveva ritenuto che la normativa in materia di contenimento dei consumi energetici avesse evidenti connotazioni pubblicistiche e, conseguentemente, andasse intesa quale norma imperativa di legge,

sovraordinata ai regolamenti condominiali, sia pure contrattuali. Dello stesso avviso il Tribunale di Roma, sezione V civile, 29 aprile 2010, secondo il quale nel contrasto tra l'interesse particolare del condomino a non vedere modificare i criteri di riparto previsti dal regolamento e l'interesse generale a favorire il risparmio energetico, il legislatore si è orientato nel senso di attribuire prevalenza al secondo, più aderente al concetto di utilità sociale. Ne consegue che, sebbene il regolamento contrattuale preveda un criterio di riparto difforme dal nuovo criterio legale, non è necessaria l'unanimità dei consensi per decidere di introdurre la contabilizzazione, essendo sufficiente il quorum che, dopo la riforma del 2012, richiede il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti e almeno la metà dei millesimi. *Tribunale di Milano, sezione di Legnano, 30 gennaio 2009. Tribunale di Roma, sezione V, 29 aprile 2010. Legge di riforma del condominio n. 220/2012*

**IL PROGETTO**

La legge 10/91 richiede la predisposizione di un «piano» di installazione da parte di un tecnico abilitato

**INTERRUZIONI DANNOSE**

I regolatori della temperatura installati sui termosifoni funzionano meglio se l'attività dell'impianto è continua

# Come ridurre i costi e avere più comfort

**Franco Soma**

I Dlgs 102/2014 prescrive che entro il 31 dicembre 2016 tutti gli impianti centralizzati di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria siano dotati di regolazione e contabilizzazione del calore. La maggior parte degli impianti dovranno quindi essere muniti di valvola termostatica (regolazione) e di ripartitore (contabilizzazione). Perché il sistema funzioni correttamente, in modo da assicurare una giusta regolazione della temperatura ambiente e un'equa ripartizione dei costi, occorre rispettare alcune regole fondamentali.

La norma Uni 10200 precisa che, ai sensi della legge 10/91, deve essere predisposto un progetto da parte di un tecnico abilitato e ne precisa i contenuti. In particolare, questo progetto deve contenere la curva di regolazione della temperatura di mandata ai radiatori. Questa curva deve essere superiore di 10/15°C ri-

spetto a quella impostata prima di installare l'impianto di regolazione e termoregolazione, in modo da consentire alle valvole termostatiche di correggere gli sbilanciamenti eventualmente esistenti, ma non deve essere troppo elevata da spostare il punto di temperatura media del corpo scaldante rispetto al punto di installazione del ripartitore, che è condizione essenziale per una contabilizzazione equa, proporzionale ai consumi di riscaldamento.

Un'altra condizione essenziale è la sostituzione delle pompe di circolazione con pompe a giri variabili e con portata notevolmente ridotta (alla metà o a un quarto) rispetto al funzionamento precedente. Questa condizione assicurerà un funzionamento silenzioso delle valvole, esente da fischi o altri rumori fastidiosi. La norma Uni 10200 prevede anche che il gestore del sistema fornisca agli utenti le istruzioni per un corretto uso dell'impianto.

Le valvole termostatiche sono regolatori della temperatura ambiente che funzionano tanto meglio quanto più continuo è il regime di funzionamento dell'impianto.

Il comma 4 dell'articolo 7 del Dpr 412/1993 consente di evitare l'abbassamento notturno del generatore purché in ogni singola unità immobiliare sia installato un sistema di regolazione «dotato di programmatore che consenta la regolazione di questa temperatura almeno su due livelli nell'arco delle 24 ore». Si ritiene che, ove il regolatore sia costituito da valvole termostatiche, i due livelli possano essere costituiti da un diverso punto di regolazione in funzione dell'uso a cui sono destinati i locali.

Le camere da letto possono essere regolate in modo da ottenere, per esempio, una temperatura ambiente di 18°C (giorno e notte), mentre i locali di soggiorno possono essere regolati a 21°C (anche questi giorno e notte).

Il funzionamento continuo delle valvole termostatiche assicura la migliore regolazione della temperatura ambiente e il miglior benessere per chi vive nell'appartamento, che può in tal modo fruire di una temperatura notturna adeguata e, al risveglio, passare in soggiorno e avere già la temperatura di benessere.

È anche opportuno che il gestore del sistema fornisca ai condomini termometri digitali di buona precisione attraverso i quali essi possano controllare il valore della temperatura ambiente nei diversi locali. La valvola termostatica non possiede infatti una scala graduata in temperatura (non potrebbe averla a causa della diversa altezza alla quale vengono installate le valvole), ma è contrassegnata solo da numeri che vanno generalmente da 1 a 5, ai quali corrispondono temperature approssimative. Solo il termometro potrà consentire all'utente di regolare opportunamente la temperatura nei diversi locali.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## IL QUESITO



**Nel nostro condominio abbiamo appena votato l'adozione del sistema di regolazione e contabilizzazione del calore.**

**La spesa che stiamo per affrontare, tra costi del progetto e installazione dei nuovi sistemi, valvole termostatiche e ripartitore del calore, ha senso, oltre che per l'obbligo di adeguarsi alla normativa, se il sistema è gestito in efficienza.**

**So che può succedere che il risparmio si vanifichi in presenza di un non corretto utilizzo delle valvole.**

**Vorrei perciò, come amministratore, oltre che come condomino, avere informazioni sulla formula migliore per gestire con efficienza il sistema di contabilizzazione che stiamo adottando, centrando così l'obiettivo del risparmio energetico.**

L.F. - BIELLA

## I dubbi sulla regolazione

### IL CASO



Normalmente, causa lavoro, sono assente da casa per oltre otto ore al giorno. Mi conviene abbassare la regolazione delle valvole termostatiche durante l'assenza? Su che valore è preferibile impostare le valvole per avere sia un vero risparmio energetico, sia una buona temperatura al rientro a casa?



In caso di assenze prolungate (in inverno, oltre alle vacanze di Natale, a febbraio, di solito trascorriamo almeno 15 giorni al mare) posso abbassare le valvole termostatiche o è vietato dalla legge?

### LA SOLUZIONE

**Per assenze periodiche nell'arco delle 24 ore giornaliere non conviene modificare la regolazione delle valvole termostatiche perché non si otterrebbe alcun risparmio. Le masse murarie infatti cederebbero calore al posto dei corpi scaldanti spenti per poi riprenderselo alla riaccensione. Risultato: nessun risparmio e minor benessere.**

**Nessun divieto. Il lettore può abbassare la temperatura come vuole, risparmiando nei costi di riscaldamento. Tenga però presente che se l'abbassa troppo, al suo rientro il ripristino della temperatura potrà richiedere tempi lunghi, dell'ordine di un giorno o due.**

