

**Oggetto: Installazione di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore ai sensi del D.P.R. 59/09 Direttiva 2012/27/UE; UNI 10200; L.10/1991 e s.m.i.
Nota informativa.**

Gentili condomini, come ben saprete, secondo quanto prescritto dalla direttiva europea 2012/27/UE e dal decreto legislativo 4 luglio 2014 che ne recepisce le direttive, per gli impianti termici a servizio di più unità immobiliari vi è l'obbligo di adottare sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore entro il 31 dicembre 2016. Tali sistemi devono essere in grado di identificare in modo trasparente ed inequivocabile i consumi relativi al riscaldamento di ogni singola utenza. Questo comporta un nuovo sistema di suddivisione delle spese per il riscaldamento non più basato sui millesimi di proprietà ma sull'effettivo consumo. Lo scopo della norma è infatti quello di incentivare il singolo condomino ad adottare comportamenti virtuosi che consentano un ingente risparmio energetico nel rispetto dell'ambiente.

Per essere efficienti dal punto di vista energetico e per consentire una lettura dei consumi che sia il più possibile trasparente, questi sistemi devono essere accuratamente pensati e progettati per essere adattati agli impianti esistenti, concepiti diversi anni fa e di cui spesso non esiste alcuna documentazione progettuale.

La redazione della diagnosi energetica dell'edificio viene caldamente consigliata, dal momento che si rivela utile sia per la riqualificazione della centrale termica che per l'installazione dei ripartitori di calore; inoltre, essa costituisce un valido documento per ogni condomino che desideri, anche in futuro, ristrutturare il proprio immobile procedendo anche ad una adeguata coibentazione dello stesso.

Il quadro normativo.

La direttiva Europea 27/2012 stabilisce un quadro comune di misure per la promozione dell'efficienza energetica nell'Unione Europea, al fine di garantire il conseguimento dell'*obiettivo 20-20-20* entro il 2020 (ridurre del 20% le emissioni di gas serra e il fabbisogno di energia primaria, soddisfare il 20% dei consumi energetici con fonti rinnovabili).

La UNI 10200 del 2013 stabilisce i principi per una corretta ed equa ripartizione delle spese di climatizzazione invernale e acqua calda sanitaria in edifici di tipo condominiale, provvisti o meno



di dispositivi per la contabilizzazione dell'energia termica, distinguendo i consumi volontari di energia delle singole unità immobiliari da tutti gli altri consumi.

Fornisce i principi e le indicazioni per la ripartizione delle spese in proporzione ai consumi volontari delle singole unità immobiliari al fine di incentivare la razionalizzazione dei consumi e la riduzione degli sprechi.

È una norma tecnica indirizzata ai progettisti, ai gestori del servizio di contabilizzazione, ai manutentori e utilizzatori degli impianti di climatizzazione nonché agli amministratori condominiali quali soggetti preposti alla ripartizione delle spese.

Tra le altre misure contenute nel decreto legislativo 4 luglio 2014, l'obbligo dell'installazione negli immobili condominiali di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore individuali entro il 31 dicembre 2016, proprio per favorire il contenimento dei consumi energetici.

Domande frequenti

[Cosa succede se un palazzo non si attiene alla scadenza?

Le varie disposizioni regionali prevedono sanzioni pecuniarie.

[La ripartizione evidenzia i problemi negli edifici: chi ha unità immobiliari più esposte vedrà bollette più elevate, esattamente come un impianto autonomo. Esistono dei coefficienti correttivi nella ripartizione?

La UNI 10200:2013 non li prevede. Tuttavia se l'assemblea condominiale volesse suddividere le spese compensando gli alloggi maggiormente sfavoriti in termini di esposizione, è possibile adottare il principio di compensazione, che ha lo scopo di tener conto delle situazioni sfavorevoli a causa dell'ubicazione dell'alloggio all'interno della palazzina, ad esempio l'esposizione verso nord o la posizione dell'alloggio sotto il tetto.

[È possibile continuare a ripartire le spese sempre in millesimi?

No, le spese devono essere ripartite secondo i consumi: lo indica il Codice Civile, la Legge 10 e la UNI 10200. Non possono avere valore decisioni condominiali che ripartiscano esclusivamente secondo i millesimi.

[Per la valutazione dei millesimi di riscaldamento è sempre necessario il rilievo completo dei radiatori degli appartamenti?



I millesimi di riscaldamento possono essere valutati in potenza o in fabbisogno. La valutazione in potenza si basa sul rilievo di tutte le potenze dei corpi scaldanti, la valutazione in fabbisogno invece dai dati di energia ricavati dalla UNI 11300. Nel caso di impianti privi di qualsiasi tipologia di termoregolazione e costituiti da corpi scaldanti a radiatori, convezione o piastre radianti è ammesso l'utilizzo del metodo delle potenze.

[É possibile staccarsi dall'impianto centralizzato?

Nonostante la disciplina statale relativa al contenimento dei consumi energetici degli edifici enunci in linea di principio che "è preferibile il mantenimento di impianti termici centralizzati laddove esistenti", ammette in via eccezionale che l'impianto termico centralizzato possa essere trasformato in impianti con generazione di calore separata per ogni singola unità abitativa, qualora sussistano cause tecniche o di forza maggiore dichiarate in un'apposita relazione tecnica. (art. 4, comma 9 e comma 25 del D.P.R. 59/2009).

[Chi ha la responsabilità nel campo della contabilizzazione e termoregolazione?

Le responsabilità sono in capo a tutti i soggetti coinvolti: terzo responsabile, amministratore e singolo condomino. In particolare il terzo responsabile decade nel caso in cui oltre i termini di scadenza previsti dal decreto l'impianto non sia termoregolato o contabilizzato poiché non è possibile dettare la responsabilità di un impianto non a norma.

L'intervento di contabilizzazione si configura per il condominio come innovazione. L'Art 1136, comma 2 del Codice Civile indica che "sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio" dunque per l'approvazione della delibera è sufficiente il parere favorevole della maggioranza degli intervenuti che rappresenti il 50% della proprietà dell'immobile.

[Quali sono le sanzioni previste dal 102/2014?

Aziende e Imprese che non installino entro la scadenza sono soggetti a una sanzione da € 500 a € 2500. Le medesime sanzioni sono previste anche per il condominio che non deliberi l'installazione di valvole termostatiche oppure non ripartisca le spese in base alla norma UNI 10200. La sanzione non è da intendersi cumulativa ma verrà comminata ad ogni singola figura coinvolta.

