

Contabilizzazione del calore

Le modifiche introdotte dal D.Lgs. 73/2020

Parte 1

di **Edoardo Riccio** - Coordinatore Giuridico Csn

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), 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 che, come è noto, disciplina il criterio della

ripartizione della spesa afferente il 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. Appare opportuno, prima di effettuare la disamina, mettere a confronto il testo normativo prima e dopo le modifiche introdotte:

Articolo 9
Misurazione e fatturazione
dei consumi energetici
(In vigore dal 26 luglio 2016 al 28 luglio 2020)

Comma 5. 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:

(omissis)

Lettera 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, in base alla norma tecnica UNI 10200 e successive modifiche e aggiornamenti. Ove tale norma non sia applicabile o laddove 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, è possibile suddividere

Articolo 9
Misurazione e fatturazione
dei consumi energetici
(In vigore dal 29 luglio 2020)

Comma 5. 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:

(omissis)

Lettera 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. È fatta salva la possibilità, per la prima stagione termica successiva all'installazione dei dispositivi di

l'importo complessivo tra gli utenti finali attribuendo una quota di almeno il 70 per cento agli effettivi prelievi volontari di energia termica. In tal caso gli importi rimanenti possono essere ripartiti, a titolo esemplificativo e non esaustivo, secondo i millesimi, i metri quadri o i metri cubi utili, oppure secondo le potenze installate. 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 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.

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 CRITERIO DI RIPARTIZIONE IN MATERIA DI CONTABILIZZAZIONE

Come più avanti verrà approfondito, si ritiene che, nonostante la modifica della normativa richiamata, la ripartizione della spesa del riscaldamento dovrebbe essere comunque calcolata in base alla norma tec-

nica UNI 10200, anche se divenuta ora di carattere volontario, 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 in-



roduzione 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 nonchè 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, 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.

Si ritiene che non possa essere esclusa la responsabilità del professionista che non abbia adeguatamente informato i condomini-clienti in merito alla nullità della delibera.

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".

IL RUOLO DELL'ENEA

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".

Come specificato dalla norma stessa, il ruolo dell'Enea è unicamente quello informativo. ●

