



**DE SIMONI GINO e C. SAS**  
Progettazioni Termotecniche

Motta Visconti, 05.04.2017

**OGGETTO: CONTABILIZZAZIONE - RIPARTO SPESE**

A seguito dell'emanazione del D. Lgs. 141/2016 è stato definito che tutti gli stabili che si dotano di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione dopo la data di entrata in vigore del D. Lgs. stesso (e cioè dopo il 26/07/2016) hanno solo ed esclusivamente due modalità di riparto delle spese e cioè:

- Utilizzare UNI 10200

Oppure

- **Qualora sia asseverato da un tecnico abilitato** la sussistenza di differenze di fabbisogni di energia (riferiti al mq) superiori al 50% tra le unità immobiliari derogare da UNI 10200 approvando una quota fissa massima entro il 30% suddividendo la parte restante secondo consumi

Per gli stabili che prima dell'entrata in vigore del D. Lgs. 141/2016 erano già dotati di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione il Decreto stesso recita:

- Le disposizioni di cui alla presente lettera (*...e cioè quelle sopra indicate...*) 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

La lettura di questa ultima disposizione ha prodotto le opinioni più fantasiose.

Ho voluto quindi chiedere un parere "pro veritate" ad un famoso Studio Legale al fine di chiarire la questione.

Sperando fare cosa gradita allego sia il quesito che il parere espresso dallo Studio legale.

Da notare che nel parere viene esplicitamente indicato che eventuali criteri di riparto diversi da quelli citati portano alla invalidità della delibera condominiale (con tutte le conseguenze del caso).

**Gino De Simoni**





**DE SIMONI GINO e C. SAS**  
Progettazioni Termotecniche

Spett.le Studio Legale  
Avv. Alessandro Maria Colombo  
Via F. D. Roosevelt 17/A  
Como

Motta Visconti, 25.03.2017

**OGGETTO: RICHIESTA PARERE PRO VERITATE**

Spett.le Studio, con la presente siamo a richiederVi l'espressione di un parere "pro veritate" in merito a quanto a seguito indicato.

**Normativa di riferimento:**

- D. Lgs. 102/2014 così come modificato dal D. Lgs. 141/2016

**Articoli di interesse:**

articolo 5, comma i, capoverso v

- la lettera d), è sostituita dalla seguente: «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 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



## Analisi dell'articolo

a) Il dispositivo pare chiaro per quanto concerne gli edifici che non si siano ancora dotati di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione o che seppur dotati di tali dispositivi non abbiano ancora, alla data di entrata in vigore del provvedimento, provveduto a ripartire le spese secondo consumi. In tali casi le modalità di riparto sono quelle indicate da UNI 10200 fatto salvo ricorrano i motivi per cui è prevista la deroga (da asseverarsi a cura di tecnico abilitato) o della inapplicabilità di UNI 10200. Rimane possibile per la prima stagione termica successiva all'installazione dei dispositivi di cui si tratta che la suddivisione si determini in base ai soli millesimi di proprietà.

b) Non chiaro appare invece la parte finale del dispositivo laddove recita:

“... 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...”

Tale dizione potrebbe interpretarsi come una sorta di liberatoria per tutti i condomini esclusi dalla fattispecie di cui in precedenza (in sintesi chi ha già provveduto alla installazione dei dispositivi di termoregolazione e contabilizzazione ed ha già provveduto almeno da un anno al riparto delle spese secondo consumi) che quindi potrebbero ripartire le spese nel modo che ritengono più opportuno introducendo, ad esempio, coefficienti correttivi o utilizzare quote di consumi involontari elevate (ad esempio 70%). Questa tesi però si scontrerebbe con quanto precedentemente imposto dal D. Lgs. 102/2014 il quale rendeva obbligatorio l'adozione dei criteri di riparto previsti da UNI 10200.

## Quesiti

1. è corretta la lettura del dispositivo così come sopra indicata nella parte “a”?
2. è corretto individuare come “data di entrata in vigore del presente provvedimento” la data del giorno successivo a quello sulla pubblicazione del D. Lgs. 141/2016 e cioè il giorno 26/07/2016?
3. Per quanto attiene alla parte “b” (riferendosi agli edifici che hanno già installato dispositivi di termoregolazione e che hanno già ripartito secondo consumi prima della entrata in vigore del dispositivo) si chiede quale delle seguenti ipotesi siano applicabili:
  - a. Per tali Condominii è attuabile qualsiasi sistema di riparto purché scelto con le dovute maggioranze in assemblea
  - b. Per tali Condominii è obbligatorio l'utilizzo di UNI 10200 a meno che gli stessi non rientrino nelle fattispecie di deroga o inapplicabilità di UNI 10200 previste dal D. Lgs. 141/2016
  - c. Nella seconda fattispecie prevista appena sopra (e cioè derogabilità o inapplicabilità di UNI 10200 ai sensi del D. Lgs. 141/2016) è comunque sempre necessaria l'asseverazione del tecnico?
  - d. Esiste altra chiave di lettura del punto “b”?



**DE SIMONI GINO e C. SAS**  
Progettazioni Termotecniche

4. Qualora si escluda la possibilità di cui all'ipotesi prospettata al punto "3 a" (e cioè la facoltà che il condominio scelga un criterio di riparto a suo piacimento seppur correttamente deliberato), l'eventuale adozione di criteri diversi da quelli prospettati nei punti successivi (o quelli che riterrete applicabili) rende impugnabile la delibera di riparto delle spese di riscaldamento?

**De Simoni Gino e C. S.a.s.**



**Studio Legale Avvocati**  
**Bordogna - Bottinelli - Ferrari - Mantegazza e Associati**  
22100 Como - Viale Roosevelt 17/a - Tel. (031) 266.288 - Telefax (031) 262.821

Avv. Carlo Bordogna  
Avv. Massimo Bottinelli  
Avv. Gianrodolfo Ferrari  
Avv. Paolo Mantegazza

Avv. Alessandro Maria Colombo  
Avv. Alessandra Mantegazza  
Avv. Virginia Manzi  
Avv. Giampiera Radice

Spett.

**s.a.s. De Simoni Gino e C.**

via email

Oggetto: parere *pro veritate* come da Vostra richiesta del 25.3.2017

Riscontro la Vostra richiesta di parere in oggetto.

Il decreto legislativo 18 luglio 2016, n. 14 ha introdotto disposizioni integrative e modificative del decreto legislativo 4 luglio 2014, n. 102, in tema di efficienza energetica.

La novella legislativa è stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale in data 25 luglio 2016 e, come previsto dall'art. 14 della stessa, è entrata in vigore il giorno seguente, **26 luglio 2016.**

Il parere richiesto concerne l'articolo 5, comma 1, lettera i), punto v, del D.lgs. 18 luglio 2016 n. 14, che ha riscritto nei termini seguenti l'articolo 9, comma 5, lett. d), del D.lgs 102/2014:

*“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 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. È 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”.*

In relazione al primo quesito sottopostomi, posso confermare che il dispositivo è chiaro per quanto concerne gli edifici che non si fossero ancora dotati di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione o che, pur dotati di tali dispositivi, non avessero ancora, alla data di entrata in vigore della novella legislativa, provveduto a ripartire le spese secondo consumi. In tali casi, le modalità per il corretto riparto delle spese connesse al consumo di calore per il riscaldamento, per il raffreddamento delle unità immobiliari e delle aree comuni, nonché per l'uso di acqua calda sono quelle indicate dalla normativa tecnica UNI 10200, e successive modifiche e aggiornamenti.

Uniche possibili deroghe sono:

- a) l'impossibilità tecnica di applicare la normativa UNI 10200;  
oppure
- b) una differenza, comprovata da relazione tecnica asseverata (richiesta espressamente dalla norma solo per la dimostrazione di tale condizione), superiore al 50% del fabbisogno termico per metro quadro tra unità immobiliari componenti il medesimo edificio

Nelle due suddette ipotesi, la novella legislativa ha previsto che, almeno per il 70 per cento, l'importo complessivo possa essere ripartito in relazione agli effettivi prelievi volontari di energia termica mentre la rimanente quota secondo vari criteri che il legislatore indica, a titolo esemplificativo (millesimi, i metri quadri o i metri cubi utili, le potenze installate), rimettendosi all'autonomia privata.

\*

In relazione al secondo quesito sottopostomi, ho sopra indicato la data di entrata in vigore del d.lgs 141/2016.

\*

Il terzo quesito sottopostomi riguarda l'interpretazione da darsi all'ultimo periodo del novellato articolo 9, comma 5, lett. d), del d.lgs 102/2014, secondo cui “***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”.***

Per l'interpretazione della norma occorre fare riferimento ai criteri dettati dall'art. 12 delle disposizioni sulla legge in generale (preleggi), secondo cui, 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.

Il primo criterio è, quindi, quello *letterale*, volto ad attribuire alla norma il significato che si evince immediatamente dalle parole utilizzate dal legislatore.

Il secondo criterio, che si somma al primo, consiste nella c.d. *interpretazione logica* che, superando il significato immediato della disposizione, mira a stabilire il suo vero contenuto ossia lo scopo che il legislatore ha inteso realizzare.

Seguendo il criterio d'interpretazione *letterale*, l'applicazione di tutte le disposizioni di cui alla lettera d) articolo 9, comma 5, del d.lgs 102/2014, e cioè quelle relative alla ripartizione dei costi per riscaldamento, raffreddamento ed acqua calda negli edifici condominiali e polifunzionali, sarebbero facoltative – per la legge di rango statale – in quegli edifici nei quali, diligentemente, alla data di entrata in vigore della novella legislativa, si fosse già provveduto all'installazione di sotto-contatori ovvero di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore individuali e si fosse già provveduto alla “relativa” suddivisione delle spese (la norma non esplicita se in conformità o meno alla previgente versione dell'articolo 9, comma 5, lett. d), del d.lgs 102/2014, cioè su base UNI 10200).

Secondo l'interpretazione letterale, quindi, gli edifici che avessero virtuosamente adottato entro il 26 luglio 2016 i presidi tecnici per il contenimento delle spese di riscaldamento e basato sui medesimi (tanto indicherebbe l'avverbio “*relativamente*”) la suddivisione dei consumi, sarebbero i soli destinatari della possibilità di disapplicare *in toto* le prescrizioni (imperative) della lettera d) dello stesso articolo 9, comma 5, d.lgs 102/2014, in tema di suddivisione dei consumi.

Il significato della norma, secondo il mero dato letterale, appare però illogico e contraddittorio anzi tutto rispetto ai principi che ispirano le disposizioni in commento.

Non vi è da dimenticare, infatti, che il d.lgs 102/2014 costituisce attuazione della direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica, nel perseguimento di obiettivi di rango sovranazionale e costituzionale (in particolare, il diritto alla salute e alla tutela dell'ambiente).

L'obbligo di adottare nei condomini una ripartizione delle spese di riscaldamento e raffreddamento basata sui consumi effettivamente registrati, pur diversamente computati a seconda delle caratteristiche tecniche dell'impianto, costituisce un elemento centrale nel novero delle disposizioni dettate dall'art. 9 del dlgs 102/2014 in tema di efficienza energetica degli edifici, in difetto del quale, nella prospettiva del conseguimento dei nobili obiettivi cui la legislazione in oggetto è informata, sarebbe svilita anche l'utilità della installazione di sotto-contatori ovvero di contabilizzatori.

Bisogna necessariamente ricorrere, quindi, alla interpretazione logica della norma, verso la quale indirizza la relazione illustrativa accompagnatoria al d.lgs 141/2016, laddove, al punto 4.4, si legge: **“E’ previsto inoltre che, al fine di non prevedere ulteriori oneri per i soggetti che hanno già provveduto in anticipo ad adeguarsi alla normativa, le disposizioni di cui alla presente lettera siano facoltative ove alla data di entrata in vigore del presente Decreto si sia già provveduto alla installazione dei dispositivi e si sia già provveduto alla relativa suddivisione delle spese”**.

Sembrerebbe, quindi, che il Legislatore abbia inteso evitare, con l’infelice formulazione in esame, di addossare **“ulteriori oneri”** a quanti avessero già provveduto ad adeguarsi alla normativa previgente.

Ma quali avrebbero potuto essere tali **“ulteriori oneri”** e, quindi, quali adempimenti diversi ed ulteriori avrebbe potuto imporre la riformata lettera d) dell’art. 9, comma 5 d.lgs 102/2014 rispetto a quelli già adempiuti, fino al giorno prima, in base alla previgente formulazione della stessa disposizione?

Il Legislatore pare aver semplicemente voluto evitare che coloro che avessero già fatto effettuare i calcoli ai sensi della norma UNI 10200 del 2013 o del 2015, fossero costretti a dare incarico ad un professionista per far fare nuovi calcoli, visto che la riformata lettera d) impone di utilizzare la norma tecnica UNI 10200 **“e successive modificazioni e aggiornamenti”**.

Sino all’entrata in vigore delle modifiche al D. Lgs. 102/2014, trovava applicazione la previgente formulazione della lettera d), secondo la quale le spese andavano ripartite sulla base della norma UNI 10200.

Al momento dell’entrata in vigore delle modifiche, è cessata di avere efficacia la precedente formulazione ed ha iniziato ad avere efficacia la nuova, che ancora impone il ricorso alla UNI 10200, salvo deroghe per circostanziate eccezioni di carattere tecnico.

La nuova disposizione non ha efficacia retroattiva, nel senso che non può riconoscere validi criteri che, nel momento in cui sono stati adottati, fossero contrari a legge, stante la vigenza della precedente formulazione del testo.

La disposizione citata, pertanto, non vuole significare che qualsiasi criterio prima adottato possa essere legittimamente conservato. Coloro che, prima dell’entrata in vigore delle modifiche al 102/2014, facevano ricorso ai coefficienti correttivi o ad altri criteri di ripartizione, non potranno continuare ad utilizzarli in quanto già prima non conformi a legge.

I condomini, pertanto, dopo l’entrata in vigore della novella del 2016, potranno orientarsi tra le seguenti ipotesi:

- conservare il criterio di riparto conforme alla norma UNI 10200 del 2013 o del 2015;

- fare effettuare nuovi calcoli sulla base delle modificazioni e aggiornamenti della norma UNI 10200;
- nel caso in cui vi siano differenze di fabbisogni superiori al 50% tra le unità immobiliari, disattendere la norma UNI 10200 e ripartire sulla base delle indicazioni del legislatore.

In tal senso, si ritiene di condividere e fare proprie le conclusioni cui è giunto il tavolo tecnico del 27 luglio 2016 tra ANACI ed alcuni ordini ed associazioni professionali.

Diversamente opinando, si potrebbe porre anche un problema di costituzionalità della norma in esame per violazione del principio di uguaglianza, laddove una norma (il d.lgs 141/2016) che introduce circostanziate possibilità di deroga ad una previgente normativa, basate esclusivamente su fattori tecnici (l'impossibilità di applicazione della UNI 10200 ovvero eccessivi squilibri) facoltizzasse taluni ad una deroga *tout court* per il sol fatto di aver provveduto all'installazione dei dispositivi di contabilizzazione e aver adottato, prima di altri, il "relativo" criterio di riparto, quand'anche ex UNI 10200.

In conclusione, devo doverosamente precisare che le suddette considerazioni, per quanto a mia conoscenza, non hanno ancora trovato riscontro in pronunce giurisprudenziali.

\*

La risposta al quarto ed ultimo quesito postomi è diretta conseguenza di quanto sopra rilevato.

Se è vero che, successivamente all'entrata in vigore dell'art. 9, comma 5 lett. d) d.lgs 102/2014, tanto nella formulazione originaria quanto in quella riformata nel 2016, la ripartizione delle spese deve fondarsi – salve le deroghe di cui alla stessa norma - sul dettato tecnico della normativa UNI 10200, non può che ritenersi che l'adozione di diversi criteri da parte dell'assemblea comporti **l'invalidità della relativa delibera.**

Illuminante, sul punto, è la recentissima **ordinanza n. 6128 2017, depositata il 9.3.2017**, relatore dott. Scarpa, con cui la Suprema Corte ha chiarito quanto segue:

*“In via di principio sono da considerare nulle per impossibilità dell'oggetto, e perciò pure impugnabili indipendentemente dall'osservanza del termine perentorio di trenta giorni ex art. 1137 c.c., comma 2, tutte le deliberazioni dell'assemblea adottate in violazione dei criteri normativi o regolamentari di ripartizione delle spese, e dunque in eccesso rispetto alle attribuzioni dell'organo collegiale, seppur limitate alla suddivisione di un determinato affare o di una specifica gestione, non potendo la maggioranza dei partecipanti incidere sulla misura degli obblighi dei singoli condomini fissata per legge o per contratto, ed occorrendo, piuttosto, a tal fine, un accordo unanime, espressione dell'autonomia negoziale.*

*D'altro canto, il riparto degli oneri di riscaldamento, negli edifici condominiali in cui siano stati adottati sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore per ogni singola unità immobiliare, **va fatto per legge in base al consumo effettivamente registrato** (si veda la L. 9 gennaio 1991, n. 10, art. 26, commi 5 e 6, come modificato dalla L. n. 220 del 2012; cfr. anche Cass. Sez. 2, Sentenza n. 22573 del 07/11/2016)”.*

\* \* \*

Confido di avere dato risposta ai quesiti sottoposti e resto a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Cordiali saluti

Como, 4 aprile 2017

Avv. Alessandro M. Colombo

