

Riscaldamento. In arrivo modifiche alla norma Uni10200

Contabilizzatori, in vista la proroga a fine settembre

Luca Rollino

Il contesto normativo della contabilizzazione dei consumi per riscaldamento, raffrescamento ed acqua calda sanitaria pare destinato a non avere una connotazione definitiva e stabile. Un riassunto delle ultime novità e dei cambiamenti in atto a complessa situazione pare molto utile, visti i tanti cambiamenti che si sono succeduti.

La scadenza, inizialmente fissata al 31 dicembre 2016 è stata posticipata al 30 giugno 2017 con l'immane decreto «milleproroghe». Tuttavia, iniziano a circolare notizie di una possibile **ulteriore proroga** a fine settembre, per sfruttare integralmente il periodo di inattività degli impianti di riscaldamento.

Di maggiore concretezza sono le possibili **modifiche sulla norma Uni 10200**, indicata dal legislatore come strumento per la corretta suddivisione delle spese energetiche nei condomini e negli «edifici polifunzionali» che abbiano installato un sistema di contabilizzazione. La norma Uni 10200 venne inizialmente individuata come unica regola generale, salvo poi essere resa derogabile qualora non applicabile (come nel caso del raffrescamento), o laddove fossero comprovate, tramite apposita **relazione tecnica asseverata**, differenze di fabbisogno termico per metro quadro, tra le unità immobiliari, superiori al 50%. In questi casi è infatti attualmente possibile attribuire una quota di almeno il 70% agli effettivi prelievi volontari e il resto in base ai vecchi millesimi di riscaldamento o ad altre metodologie.

Ora l'ennesima nuova versione della stessa norma è in procinto di essere pubblicata. Con importanti novità. La prima è una metodologia più precisa per la **ripartizione delle spese** negli edifici scarsamente occupati (come ad esempio le **secondo case**). Per il consumo involontario (la cosiddetta

«**quota fissa**») viene infatti proposto un incremento linearmente proporzionale al mancato utilizzo dei fabbricati.

L'altra (grande) novità è l'introduzione di un'appendice informativa contenente una possibile metodologia per il calcolo (non obbligatoria ma utile per incentivare la riqualificazione energetica) dei **coefficienti compensativi**.

La proposta italiana prevede di ripartire tra tutti i condomini i consumi energetici generati dalla **scarsa coibentazione delle parti comuni** (quali ad esempio l'ultimo solaio disperdente). Con la metodologia della vigente norma Uni 10200 queste dispersioni di energia sono invece totalmente a carico degli inquilini i cui alloggi sono delimitati da tali superfici. La compensazione si annullerebbe solo dopo aver attuato un processo di riqualificazione energetica dell'immobile, con adeguamento dell'isolamento ai severi limiti normativi vigenti.

Il tutto genererebbe un evidente vantaggio: la riqualificazione energetica (anche parziale) dell'immobile ridurrebbe sensibilmente i consumi condominiali. La logica sarebbe quindi quella di rimuovere il potere di veto delle assemblee condominiali, poco propense a finanziare interventi apparentemente a vantaggio di pochi «eletti». L'intento, coerente con la stessa direttiva europea 2012/27, che prevede che gli Stati membri si attivino per rimuovere qualsiasi barriera alla riqualificazione del patrimonio immobiliare esistente, non pare tuttavia sufficiente in Italia. È infatti necessaria anche una **modifica al testo legislativo nazionale**, al fine di rendere possibile e legale l'applicazione di un algoritmo di compensazione decisamente difforme da quanto previsto come principio basilare dal legislatore italiano.

Cassazione. Spese

Distacco, limiti dal regolamento

Anna Nicola

La decisione n. 12580/2017 (relatore **Antonio Scarpa**) riprende in considerazione il tema del distacco dall'impianto di riscaldamento. La questione riguarda un **regolamento condominiale** che sancisce che il distacco sia possibile «purché per un'intera stagione e con le opportune garanzie e importali obbligo di pagare la metà del contributo che il rinunciante avrebbe dovuto pagare se avesse usufruito del servizio».

La **Corte di cassazione** ha confermato la liceità della calcolata (già affermata nei gradi di giudizio precedenti). E ha affermato che la clausola in questione potesse riguardare sia il **distacco temporaneo**, sia quello definitivo. Detta disposizione, per la Corte, non è impeditiva del distacco definitivo, ma comporta solo - per il rinunciante - il concorso delle spese come sancito dal regolamento. La Cassazione ha anche precisato che è «legittima la delibera d'assemblea che disponga (proprio come nel caso in esame), in esecuzione di apposita disposizione del regolamento condominiale avente natura contrattuale posta in deroga al criterio di ripartizione dettato dall'art. 1123 c.c., che le spese di gestione dell'impianto centrale di riscaldamento siano a carico anche delle unità immobiliari che non usufruiscono del servizio (per avervi rinunciato o essersene distaccati) tenuto conto che la predetta deroga è consentita, a mezzo di espressa convenzione, dalla stessa norma codicistica». In conclusione, per la Cassazione i condomini sono liberi di regolare con apposita convenzione i loro rispettivi diritti e doveri in apposite clausole contrattuali del regolamento.

azioni

ARTNERS

PS. IN MILAN SINCE 1976.