

TABELLE MILLESIMALI del RISCALDAMENTO

La riforma del condominio L. 220/12, ha stabilito che le tabelle millesimali possono essere rinnovate o modificate esclusivamente con l'UNANIMITA' di tutti i condomini.

Ad eccezione di due casi:

- 1) Quando risulta che sono conseguenza di un errore;
- 2) Quando per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, a seguito di sopraelevazione di incremento di superfici, o di incremento o, diminuzione di unità immobiliari, risulta alterato per più di 1/5, il valore proporzionale dell'immobile anche di un solo condomino.

In questo caso il relativo costo è sostenuto da colui che ha dato luogo alla variazione.

In base a numerose pronunce, ai fini della ripartizione delle spese di RISCALDAMENTO, l'unico criterio conforme ai principi generali stabiliti dal 2° comma dell'art. 1123 c.c. è quello della SUPERFICIE RADIANTE

Ossia, la superficie dei radiatori all'interno di ciascuna unità immobiliare

Il Decreto legislativo n. 102/2014, modificato dal successivo Decreto n. 141/2016 che ha introdotto la “CONTABILIZZAZIONE del CALORE”.
L’art. 9 comma 5 lettera d), prevede che: “quando i condomini e gli edifici polifunzionali, sono alimentati da tele-riscaldamento o tele-raffreddamento o da sistemi centralizzati, per una corretta suddivisione delle spese connesse al consumo di calore necessario al riscaldamento o al raffreddamento delle unità immobiliari o delle aree comuni, nonché per l’uso dell’acqua calda per il fabbisogno domestico, se prodotta in modo centralizzato, l’importo complessivo deve essere suddiviso tra gli utenti finali, in base alla normativa UNI 10200.

Qualora questa norma, non sia applicabile o, qualora non sia comprovato, mediante un’apposita relazione tecnica asseverata, differenze di fabbisogno termico per metro quadrato, tra le unità immobiliari costituenti il condominio o, l’edificio polifunzionale superiore al 50%, è possibile suddividere l’importo complessivo tra gli utenti finali, attribuendo una quota di almeno il 70% agli effettivi prelievi di energia termica.

In questo caso, gli importi rimanenti, possono essere ripartiti secondo i millesimi di proprietà, secondo i metri quadrati, secondo i metri cubi, oppure secondo le potenze installate all’interno dell’immobile.

Tuttavia, per la prima stagione termica, successiva a quella di installazione dei dispositivi di legge, è consentito che la suddivisione, si determini in base ai soli millesimi di proprietà.

Negli ultimi anni si è assistito a svariate modifiche in materia di termoregolazione e contabilizzazione del calore, nonché di ripartizione delle spese di riscaldamento in condominio.

In questo contesto, ha avuto origine la normativa UNI 10200, la quale stabilisce i principi per un'equa ripartizione delle spese di climatizzazione e di acqua calda sanitaria negli edifici condominiali, provvisti di dispositivi per la contabilizzazione dell'energia termica.

La Direttiva 2012/27/UE del 25 ottobre 2012, ha stabilito una politica comune per la promozione dell'efficienza energetica, gettando le basi per i futuri interventi da parte degli Stati membri, tra cui il conseguimento entro il 2016, di un obiettivo nazionale finalizzato al risparmio, da raggiungere attraverso misure che migliorassero l'efficienza energetica e consentissero l'uso razionale della stessa.

Con il D.Lgs. n. 102/2014 (poi integrato dal D.Lgs. n. 141/2016) l'Italia ha recepito questa Direttiva, di conseguenza, per ridurre gli sprechi ha imposto l'adozione di contatori individuali, al fine di misurare il consumo di calore e di acqua calda per ogni immobile, facente parte di un condominio o di un edificio polifunzionale servito da impianto termico centralizzato.

Lo scopo era, non solo, quello di migliorare l'efficienza energetica, ma anche di rimuovere eventuali ostacoli e inefficienze nel mercato dell'energia, per il raggiungimento degli obiettivi nazionali.

In questo contesto si è inserita la UNI 10200, norma elaborata dalla Commissione Tecnica del CTI (Comitato Tecnico Italiano) per supportare le disposizioni sulla ripartizione delle spese.

La norma nasce con l'intento di fissare i criteri e le indicazioni, finalizzate a ripartire in maniera corretta ed equa la spesa totale di riscaldamento e acqua calda sanitaria negli edifici di tipo condominiale dotati di impianti termici centralizzati.

Pertanto, si mira a regolare il calore generato dai termosifoni in ogni singola unità immobiliare, consentendo così di ridurre gli sprechi energetici e far pagare ad ogni utente, quanto effettivamente consumato. Il termine per l'installazione delle termovalvole e dei contabilizzatori era stato fissato entro fine 2016, successivamente è stato prorogato al 30 giugno 2017.

Nel 2018 la norma UNI 10200 è stata revisionata e aggiornata per risolvere alcuni dubbi della versione precedente, e per fornire maggiori chiarimenti su come effettuare la ripartizione, nel caso in cui vi siano edifici composti da più fabbricati.

In materia di contabilizzazione del calore, dunque, è alla norma UNI 10200 che bisogna fare riferimento. Tuttavia, è possibile derogarvi, quando dalla relazione di un tecnico specializzato emerge, la non fattibilità tecnica o la non convenienza economica dell'intervento.

In questo caso i condomini, potranno scegliere liberamente il sistema di contabilizzazione più adatto alle proprie esigenze collettive.

CONSUMI VOLONTARI e INVOLONTARI

In questa maniera, la contabilizzazione del calore consente ad ogni condòmino di scegliere quanto consumare e, pagare esattamente per il consumo effettuato. In pratica, ciascun utente corrisponde in base a quanto effettivamente registrato, senza gravare sugli altri inquilini.

Per questo la norma UNI 10200 distingue i costi dell'energia tecnica prodotta in relazione a due componenti. Da un lato vi sono i consumi volontari di calore nelle singole unità immobiliari, che dipendono dall'azione degli utenti nell'attivare la valvola termostatica o il termostato, mentre dall'altro, vi sono i consumi involontari, ovvero indipendenti dall'azione degli utenti e sostanzialmente collegati alle perdite nella rete di distribuzione.

Ai consumi volontari, che vanno ripartiti in base alle LETTURE fornite dagli stessi dispositivi, come i contatori o i ripartitori, è correlata una quota variabile del costo; quella dei consumi involontari, calcolati e ripartiti tramite una “nuova tabella millesimale del riscaldamento” (realizzata in base ai criteri della UNI 10200),

Pertanto, l'utente che ha spento per tutto l'inverno il riscaldamento oppure si è staccato dall'impianto centralizzato, dovrà ugualmente pagare le spese involontarie (quota fissa) secondo la nuova tabella millesimale del riscaldamento prevista dalla normativa UNI 10200.

Dipendente dalla normativa UNI 10200 e la c. d. DIAGNOSI ENERGETICA DEGLI EDIFICI", recentemente aggiornata e con l'obbligo di ripartire i consumi secondo questi criteri.

Si tratta di una procedura finalizzata ad ottenere un'adeguata conoscenza del profilo di consumo energetico di un edificio o di un gruppo di edifici, necessaria per calcolare in maniera approfondita sia il fabbisogno energetico di ogni appartamento che dell'intero stabile.

Sostanzialmente l'obbligo è diviso in 4 punti:

La Contabilizzazione: si realizza principalmente con l'installazione dei ripartitori di calore sui radiatori

La Termoregolazione: si realizza con l'installazione delle valvole termostatiche sui radiatori

La Nuove tabelle millesimali: tutti gli edifici con riscaldamento centralizzato devono adeguare le tabelle millesimali del riscaldamento alla nuova norma UNI 10200

La Suddivisione dei consumi e delle spese: con l'aggiornamento della norma UNI 10200 dal 2018, si è voluto dare maggior attenzione ai consumi per il riscaldamento, seguendo criteri assimilabili alle diagnosi energetiche.

Entro il 30 Giugno 2017 tutti i **condomini e gli edifici polifunzionali con riscaldamento centralizzato dovranno dotarsi di un sistema di contabilizzazione del calore**. L'obbligo è stato viene introdotto in Italia dal [D. Lgs 102/2014](#) con l'obiettivo di diminuire i consumi energetici degli edifici, attraverso una corretta ripartizione delle spese ed una maggiore consapevolezza dei consumatori.

Inoltre la suddivisione delle spese per il riscaldamento tra i condomini non avverrà più con le tradizionali tabelle millesimali ma con la nuova [norma UNI 10200](#) che suddivide i consumi in **volontari** (misurati dai contabilizzatori) ed **involontari** secondo la **"nuova tabella millesimale del riscaldamento"**

I **consumi involontari** derivano essenzialmente da:

Perdite della rete di distribuzione, cioè le dispersioni del calore che avvengono dalle tubature prima che raggiungano gli appartamenti

Spese di conduzione e manutenzione ordinaria

Spese per la gestione del servizio di lettura di contabilizzazione

Coloro che decideranno di distaccarsi, continueranno, comunque a pagare le spese per la manutenzione straordinaria dell'impianto.

Come stabilito anche dalla Suprema Corte con la sentenza n. 9526 del 30 aprile 2014. I condomini, potranno effettuare i lavori quando l'impianto sarà fermo e svuotato, quindi solamente in Primavera-Estate

DEROGHE

Nel caso in cui, con una relazione tecnica, siano comprovate **differenze di fabbisogno termico per metro quadrato tra le unità immobiliari superiori al 50%**, il condominio in sede assembleare potrà **derogare l'obbligo di ripartizione secondo la norma UNI 10200** e, procedere alla ripartizione delle spese secondo percentuali fisse con almeno il 70% per il consumo volontario e con una quota fissa per la rimanenza.

In altri termini, l'assemblea di condominio è libera di non redigere le nuove tabelle millesimali per il riscaldamento se viene approvata una relazione tecnica, nella quale si assevera che tra due appartamenti dello stesso condominio, esistono differenze di fabbisogno termico per metro quadrato maggiori almeno del 50%. Questo può accadere ad esempio se i due appartamenti hanno bisogno di quantità molto differenti di calore per essere riscaldati, come può succedere per un immobile localizzato in un **piano intermedio esposto a sud** ed un immobile all'**ultimo piano esposto a nord**.

L'articolo 9 comma 5 lettera d) del D.lgs 102/2014 specifica che **l'obbligo delle tabelle millesimali secondo la UNI 10200 è facoltativo** nei condomini o edifici polifunzionali in cui alla data di entrata in vigore del decreto, (**prima del 19 Luglio 2014**) siano già stati installati dei dispositivi per la contabilizzazione del calore, per cui si provvede alla suddivisione delle spese.

Prima del 2015 il calcolo delle tabelle millesimali per il riscaldamento si basava sulla dimensione e sul numero dei radiatori, oggi invece si basa

sulla "dispersione termica" dell'unità immobiliare. Quindi gli appartamenti che disperdono più energia, hanno un valore millesimale più alto.

Quindi la quota FISSA è rappresentata da quella parte di consumo **involontaria** che riguarda le perdite di distribuzione dell'impianto, le spese di manutenzione ordinaria e di gestione del servizio di lettura. Spese che vengono ripartite sulla base delle "*nuove tabelle millesimali*" calcolate secondo la UNI 10200, mentre

La quota VARIABILE è costituita da quella parte di consumo **volontario** dipendente dalla volontà del singolo condomino che sceglie di accendere il riscaldamento e, attraverso le valvole termostatiche imposta la temperatura desiderata.

Quindi **pagherà solo la quota fissa** (involontaria) l'utente che tiene per tutto l'inverno il riscaldamento spento, o si distacca per cui possiede una caldaia autonoma.

Il costo dell'installazione delle valvole e di adeguamento dell'impianto va suddiviso in base ai millesimi di proprietà in quanto "innovazione", anche se assunta con quorum agevolato in quanto obbligo di legge.

Tutte le spese, finalizzate alla contabilizzazione del calore possono essere detratte dai singoli condòmini nella misura del 50%, tramite **le agevolazioni fiscali per ristrutturazione edilizia o riqualificazione energetica con detrazione al 65%**. Questa seconda ipotesi è consentita se i dispositivi di contabilizzazione del calore sono installati in concomitanza con la sostituzione, integrale o parziale, di un impianto di climatizzazione invernale esistente, con un impianto dotato di caldaia a condensazione e, contestuale messa a punto del sistema di distribuzione (circolare AdE 8 maggio 2016, n. 16).

Negli ultimi anni è stata introdotta la novità che prevede la possibilità di cedere il credito ai fornitori che hanno eseguito i lavori.

In data 11 ottobre 2018, è stata pubblicata la nuova versione della norma UNI 10200 dal titolo *“Impianti termici centralizzati di climatizzazione invernale, estiva e produzione di acqua calda sanitaria – Criteri di*

ripartizione delle spese di climatizzazione invernale, estiva e produzione di acqua calda sanitaria”. La norma **regola i criteri di ripartizione delle spese di climatizzazione invernale (riscaldamento), climatizzazione estiva (raffreddamento) ed acqua calda sanitaria (ACS) in edifici dotati di impianto centralizzato**; e definisce i metodi per la ripartizione delle spese in proporzione ai prelievi effettivamente registrati, così da incentivare la **razionalizzazione di consumi e il contenimento degli sprechi**. Con l’aggiornamento del 2018 si è raggiunto l’obiettivo prefissato di rendere più chiaro il complesso e capillare criterio della ripartizione condominiale attraverso l’integrazione e la chiarificazione di alcune lacune.

Uno degli aggiornamenti che ha maggiormente influito, riguarda **l’attenzione agli edifici con utilizzazione discontinua o saltuaria**, come ad esempio “le case vacanza” o gli edifici nuovi ancora in fase di vendita. Con contabilizzazione indiretta, l’utilizzo di una percentuale fissa previsto dalla precedente versione della norma, si aveva una sovrastima del consumo volontario, per cui venivano penalizzati alcuni utenti.