



## La ripartizione delle spese

A seguito della contabilizzazione  
introdotta dal d.Lgs. 102/2014



Per le spese di riscaldamento, ***laddove gli impianti siano forniti di contabilizzazione, non trova più applicazione l'Articolo 1123 c. c.***

Conseguentemente sfugge ai condomini la possibilità di ***ripartire le spese stesse in base a criteri diversi*** seppur approvati all'unanimità o previsti in regolamenti aventi natura contrattuale.

In materia di ripartizione della spesa a seguito dell'introduzione della contabilizzazione è intervenuto il Decreto Legislativo 4 luglio 2014 n. 102.

All'Articolo 9 (Misurazione e fatturazione dei consumi energetici), comma 5 lettera d), si legge che *"Per favorire il contenimento dei consumi energetici attraverso la contabilizzazione dei consumi individuali e la suddivisione delle spese in base ai consumi effettivi di ciascun centro di consumo individuale (...) quando i condomini sono alimentati dal 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 degli appartamenti e delle aree comuni, qualora le scale e i corridoi siano dotati di radiatori, e all'uso di acqua calda per il fabbisogno domestico, se prodotta in modo centralizzato, l'importo complessivo deve essere suddiviso in relazione agli effettivi prelievi volontari di energia termica utile e ai costi generali per la manutenzione dell'impianto, secondo quanto previsto dalla norma tecnica UNI 10200*

*e successivi aggiornamenti. 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".*

La prima osservazione è che la norma UNI CTI 10200 (l'ultima revisione è del febbraio 2013), nata con carattere volontario, è divenuta obbligatoria.

Il Legislatore non rimette però totalmente la definizione dei criteri della spesa all'UNI. Allo stesso, infatti, in poche righe detta i principi cui esso si deve attenere. Sono "effettivi" i "prelievi volontari di energia termica utile", ovvero il calore che viene prelevato dai singoli corpi scaldanti mediante azione sulla valvola termostatica. Sono inoltre considerati connessi alla contabilizzazione anche "i costi generali per la manutenzione dell'impianto".

Resta all'UNI (il quale ha delegato al CTI - Comitato Termotecnico Italiano -) il compito di individuare come calcolare i prelievi volontari. Pertanto, nessuna funzione legislativa viene assegnata ad organismo diverso dalle Camere. Allo stesso spetta solo quella funzione tecnica che gli è propria.

Le prime riflessioni portano quindi a ritenere che per le spese di riscaldamento, laddove gli impianti siano forniti di contabilizzazione, non trova più applicazione l'articolo 1123 cod. civ. Conseguentemente sfugge ai condomini la possibilità di ripartire le spese stesse in base a criteri diversi seppur approvati all'unanimità o previsti in regolamenti aventi natura contrattuale.

**Deve quindi considerarsi non conforme a legge il ricorso ai così detti "coefficienti correttivi".** Questi, ai fini del calcolo della quota volontaria, tengono

in considerazione le dispersioni di calore (ad esempio per gli appartamenti posti all'ultimo piano o al piano pilotis). E' un parametro non previsto dalla Legge che, invece, fa riferimento, come detto, al solo prelievo di calore dai corpi scaldanti.

Si consideri che quando i cittadini-condomini si saranno abituati all'utilizzo delle valvole termostatiche, probabilmente l'impianto di riscaldamento svolgerà il proprio servizio in maniera totalmente difforme rispetto a quanto siamo abituati. Oggi, infatti, pensiamo all'utilizzo dell'impianto in condizioni standard, in cui, cioè, tutti gli appartamenti sono scaldati. In questa circostanza, risultano penalizzate le unità immobiliari in posizioni di maggior dispersione. Un domani, però, molti appartamenti (anche intermedi) potrebbero essere freddi in quanto poco o per niente utilizzati. Ne consegue che un appartamento in un piano intermedio oggi è scaldato da tutti i lati, mentre in futuro così potrebbe non essere. In una situazione di questo tipo appare insufficiente conteggiare le dispersioni del solo ultimo piano in quanto anche altri, di anno in anno, si possono trovare nella medesima situazione.

Qualche riflessione merita anche la così detta "quota fissa". E' infatti oramai cosa nota che la ripartizione della spesa ai sensi della norma UNI CTI 10200 prevede due sottovoci. La "quota a consumo", che conteggia il calore prelevato dai corpi scaldanti, e la "quota fissa" (o, meglio, "spesa per potenza termica impegnata"), che tiene in considerazione le dispersioni di calore oltre ai costi generali per l'utilizzo del servizio di riscaldamento. Un criterio forfetario indicato dall'assemblea che, ad esempio, quantifichi la quota fissa al 30% o al 40%, non tenendo quindi in considerazione le dispersioni di rete (valutabili caso per caso a seconda dell'edificio e dell'impianto di distribuzione), oppure un criterio determinato senza essere stato preceduto dal rilievo del numero e delle dimensioni dei corpi scaldanti è da considerarsi nullo (quindi impugnabile in ogni tempo) in quanto non consente di calcolare i consumi effettivi.

Tale quota, pertanto, dovrà essere stabilita da un tecnico abilitato secondo i criteri indicati nella stessa norma UNI 10200.

In ogni caso, il Legislatore italiano non avrebbe potuto fare diversamente in quanto il concetto dei "consumi effettivi" è espressamente voluto dalla Direttiva Europea alla quale si dovranno adeguare tutti gli Stati Membri.

Unica deroga è quella contenuta nello stesso articolo 9 comma 5 lettera d), secondo la quale "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".

L'articolo 9 comma 5 lettera d), rimanda alla norma UNI 10200 anche la ripartizione dei "costi generali per la manutenzione dell'impianto".

Occorre pertanto circoscrivere l'ambito di applicazione.

Il D. Lgs. 102/2014 rimanda, per le definizioni, tra l'altro, al D. Lgs. 192/2005. In esso, all'Allegato A, si rinviene la definizione di manutenzione: "insieme degli interventi necessari, svolti da tecnici abilitati operanti sul mercato, per garantire nel tempo la sicurezza e la funzionalità e conservare le prestazioni dell'impianto entro i limiti prescritti".

Essa si divide in manutenzione ordinaria e straordinaria.

Per manutenzione ordinaria dell'impianto termico si intendono "le operazioni previste nei libretti d'uso e manutenzione degli apparecchi e componenti che possono essere effettuate in luogo con strumenti ed attrezzature di corredo agli apparecchi e componenti stessi e che comportino l'impiego di attrezzature e di materiali di consumo d'uso corrente". Ad essa andrebbero aggiunte le piccole riparazioni.

Invece, per manutenzione straordinaria dell'impianto termico si intendono "gli interventi atti a ricondurre il funzionamento dell'impianto a quello previsto dal progetto e/o dalla normativa vigente mediante il ricorso, in tutto o in parte, a mezzi, attrezzature, strumentazioni, riparazioni, ricambi di parti, ripristini, revisione o sostituzione di apparecchi o componenti dell'impianto termico". A questo termine si potrebbero aggiungere le modifiche rese necessarie dall'evoluzione normativa (ad esempio la termoregolazione).

Tra i costi generali da ripartire sulla base della tabella millesimale del riscaldamento, calcolata ai sensi della norma UNI 10200, si ritengono inseriti quelli necessari per il funzionamento dell'impianto e l'erogazione del calore (manutenzione ordinaria e piccole riparazioni), cioè quelli indispensabili per il "servizio riscaldamento", che, poi, è quello che consuma energia ed immette i prodotti della combustione in atmosfera. Andrebbero aggiunte anche le spese riferite al tecnico abilitato alla conduzione ed esercizio della centrale termica nonché per il terzo responsabile. La manutenzione straordinaria, invece, attiene alla conservazione del bene e, in quanto tale, va ripartita in base alla tabella millesimale di cui all'articolo 1123 comma 1 del codice civile (o dal diverso criterio previsto dal regolamento avente natura contrattuale).

La ripartizione della spesa effettuata senza il ricorso alla norma UNI CTI 10200 prevede l'irrogazione di una sanzione amministrativa da 500 a 2500 euro. ♦