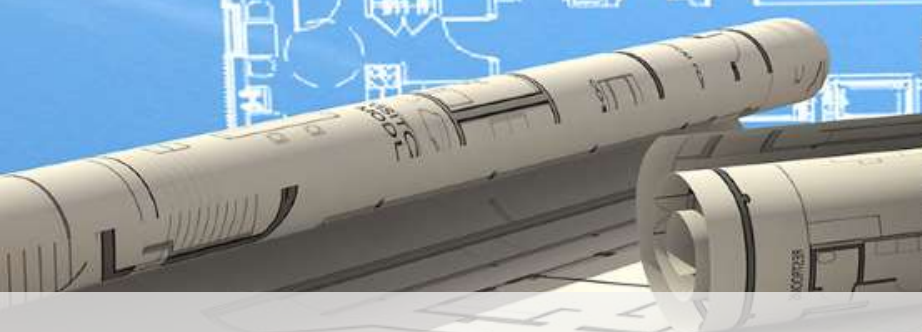
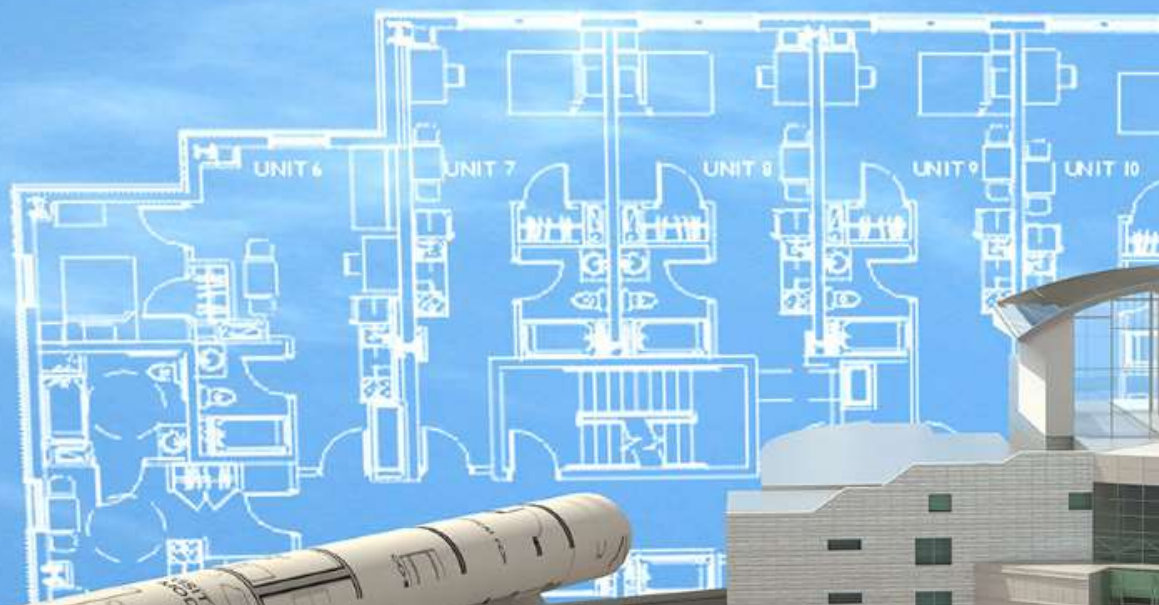


a cura dell'avv. Gennaro Guida  
gennaro.guida@email.it  
www.guidiuris.com



# **Edifici condominiali esistenti: obbligo della contabilizzazione del calore**

Venerdì 1 aprile 2016 ore 15.30 ~ Napoli ~ Mostra d'Oltremare



## Obiettivo dell'UE

Ridurre del **20%** il consumo energetico dell'Unione Europea entro il **2020**

importanza cruciale dell'efficienza energetica nel settore edilizio

## Edifici energivori

1. Riduzione dei consumi energetici
2. Riduzione delle emissioni di gas serra (CO<sub>2</sub>)

- ✓ Direttiva 2010/91/UE
- ✓ Direttiva 2012/27/UE

Gli immobili  
rappresentano il 40% del  
consumo finale di energia  
dell'Unione Europea

Gli edifici sono fondamentali  
per ridurre dell'80-95% le  
emissioni di gas serra entro il  
2050 rispetto al 1990

Lo Stato Italiano ha recepito la  
Direttiva 2012/27/UE con il  
d.lgs. 4 luglio 2014 n. 102

Sistemi di contabilizzazione e  
termoregolazione obbligatori per  
gli impianti di riscaldamento e  
condizionamento centralizzati  
nei condomini





**L'OBBLIGO DELLA  
CONTABILIZZAZIONE**

**L'impianto termico centralizzato**



## Impianto termico

art. 2, co. 1, lett. C), d.lgs. n. 102/2014

art. 2, co. 1, lett. L-tricies d.lgs. n. 192/2005)

«*impianto tecnologico* destinato ai servizi di climatizzazione invernale o estiva degli ambienti, con o senza produzione di acqua calda sanitaria, [...], comprendente eventuali sistemi di *produzione, distribuzione ed utilizzazione del calore* nonché gli *organi di regolarizzazione e controllo*»




L'impianto è composto da 4 sottosistemi:

1. *produzione*
2. *distribuzione*
3. *regolazione e controllo*
4. *emissione*



SISTEMA	ELEMENTO	PROPRIETÀ
produzione	centrale termica	condominiale
distribuzione	montanti	condominiale
	diramazioni nell'unità imm.	individuali
regolazione	impianti di termoregolazione e contabilizzazione	individuali
emissione	elementi radianti	individuali





**Impianto termico «come unitario»  
Art. 1117, co. 1, n. 3, c.c.**

*«Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo: [...] 3) [...] i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione [...] per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, [...] e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di **impianti unitari, fino al punto di utenza**, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche»*



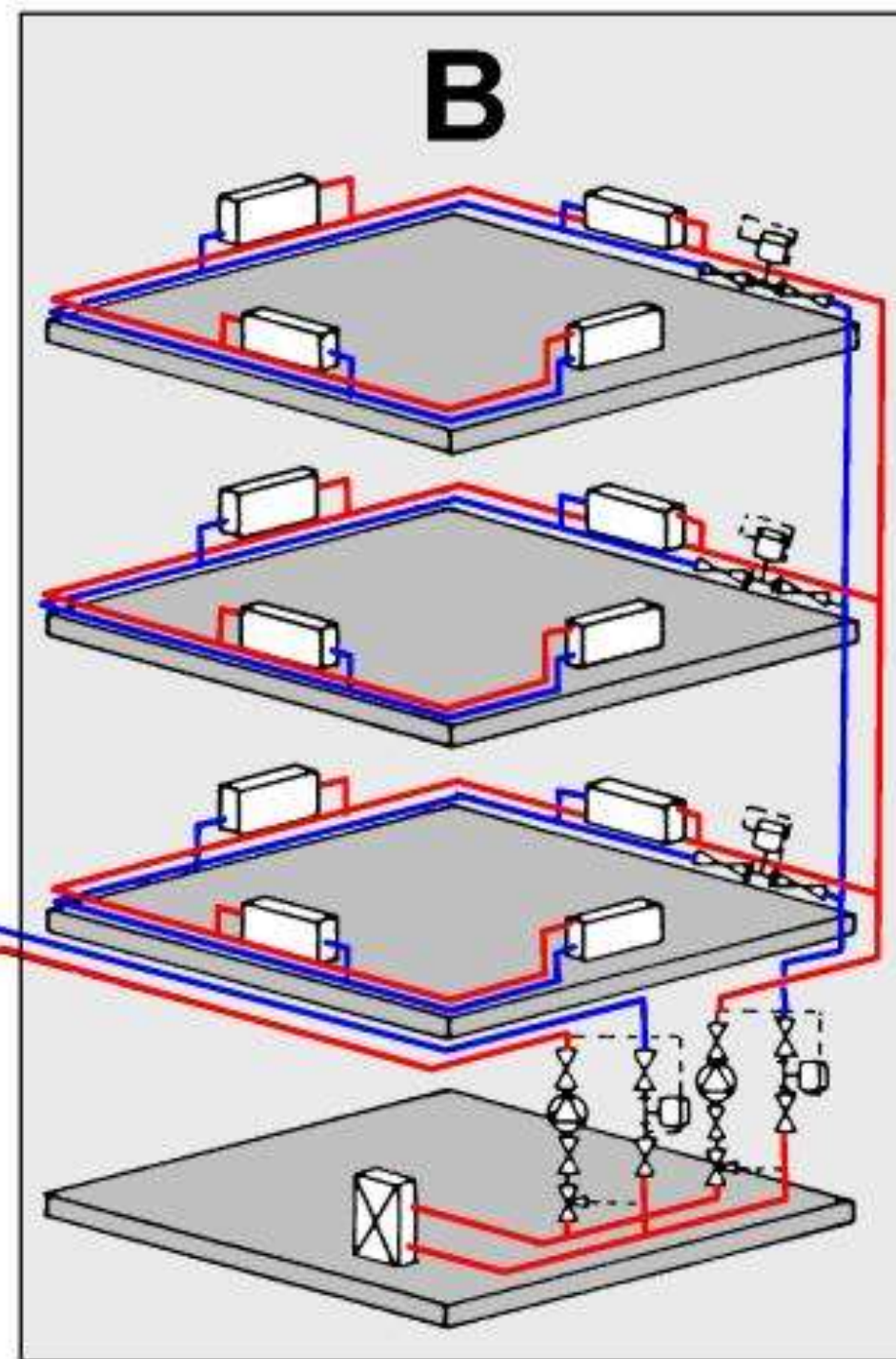
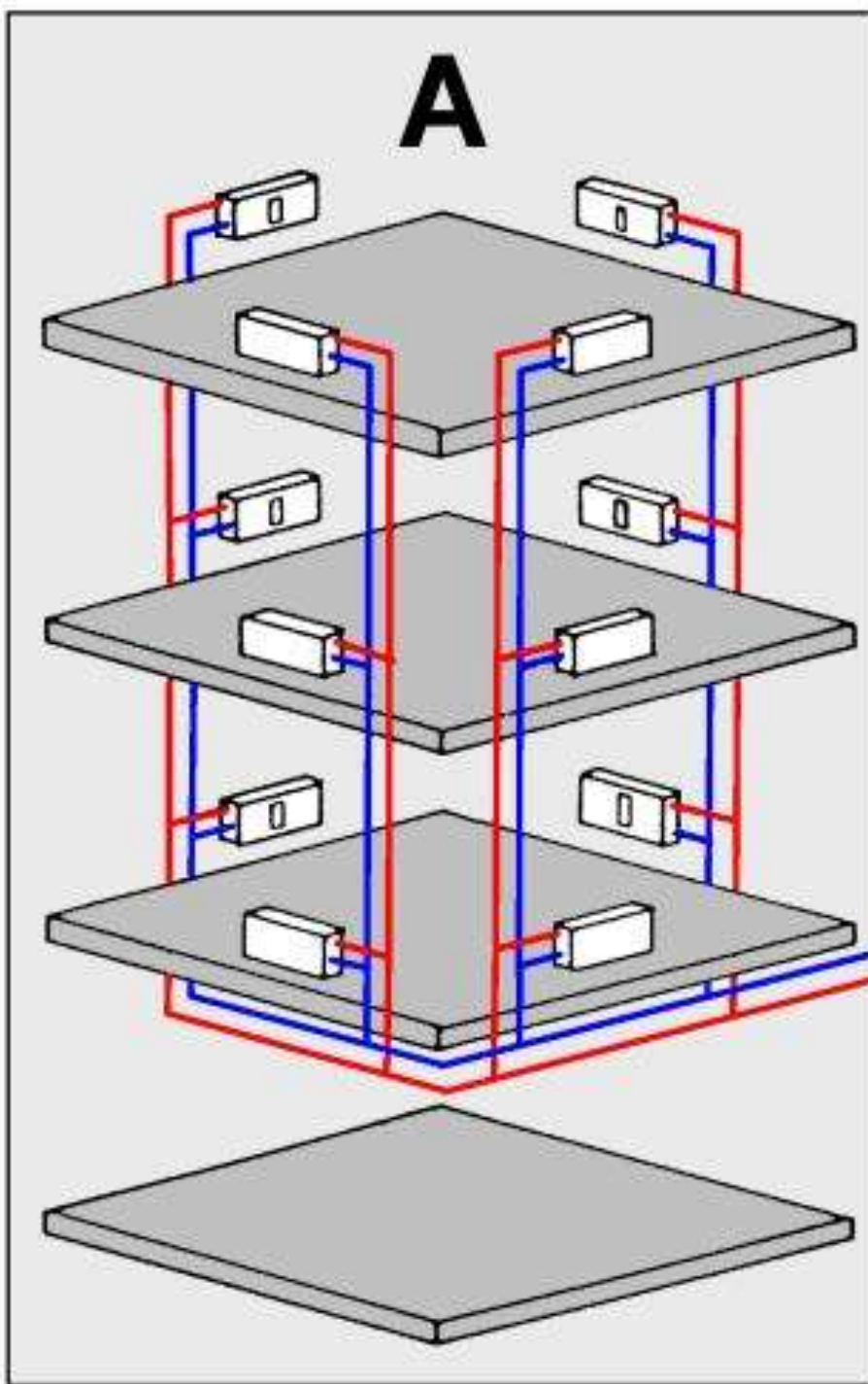
## Tipi di impianto:

A. Distribuzione verticale

B. Distribuzione orizzontale

1. Contabilizzazione indiretta

2. Contabilizzazione diretta







**L'OBBLIGO DELLA  
CONTABILIZZAZIONE**

**per condomini, supercondomini  
e consorzi di condomini**

Art. 9, comma 5°, lett. b)  
d.lgs. 4 luglio 2014, n. 102  
«**Misurazione e fatturazione dei consumi energetici**»

“  
**nei condomini** [...] riforniti da una fonte di riscaldamento o raffreddamento centralizzata o da una rete di teleriscaldamento o da un sistema di fornitura centralizzato che alimenta una **pluralità di edifici, è obbligatoria l'installazione entro il 31 dicembre 2016** da parte delle imprese di fornitura del servizio **di contatori individuali** per misurare l'effettivo consumo di calore o di raffreddamento o di acqua calda per ciascuna unità immobiliare ...

”



Art. 9, comma 5°, lett. b)  
d.lgs. 4 luglio 2014, n. 102  
I CASI DI IMPOSSIBILITÀ

“  
Eventuali *casi di impossibilità*  
*tecnica* alla installazione dei  
suddetti sistemi di contabilizzazione  
devono essere *riportati in apposita*  
*relazione tecnica* del progettista o  
del tecnico abilitato.  
”

DECRETI, DELIBERE E ORDINANZE MINISTERIALI  
Ministero dell'economia  
e delle finanze

DECRETO 23 dicembre 2014.  
Direttive per l'attuazione delle operazioni finanziarie, ai sensi dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 30 dicembre 2003, recante le disposizioni in materia di contabilità (G.U. n. 44/10028).....



Art. 9, comma 5°, lett. c)  
d.lgs. 4 luglio 2014, n. 102  
I CASI DI IMPOSSIBILITÀ

“  
nei casi in cui l'uso di contatori individuali non sia tecnicamente possibile o non sia efficiente in termini di costi, per la misura del riscaldamento **si ricorre all'installazione di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore individuali** per misurare il consumo di calore in corrispondenza a ciascun radiatore posto all'interno delle unità immobiliari dei condomini [...], con esclusione di quelli situati negli spazi comuni degli edifici...  
”



Art. 9, comma 5°, lett. c)  
d.lgs. 4 luglio 2014, n. 102  
I CASI DI IMPOSSIBILITÀ

“  
...salvo che l'installazione di tali sistemi  
risulti essere non efficiente in termini di  
costi con riferimento alla metodologia  
indicata nella norma UNI EN 15459. **In tali  
casi sono presi in considerazione metodi  
alternativi efficienti in termini di costi per la  
misurazione del consumo di calore.**  
”



**L'AMMINISTRATORE DI  
CONDominio**  
**obblighi e sanzioni**



A man in a dark suit and red tie stands behind a city skyline. The background is a blurred cityscape with various skyscrapers and buildings. The man's arm is visible on the left side of the frame.

## Gli obblighi dell'amministratore

1. Convocare l'assemblea per la nomina del progettista per l'adeguamento della centrale termica e per l'installazione dei sistemi di contabilizzazione e di termoregolazione.
2. Convocare l'assemblea per la gara d'appalto dei lavori di adeguamento prescritti dalla legge n. 10/1991.
3. Depositare presso il Comune la dichiarazione d'inizio dei lavori, il progetto e la relazione tecnica.
4. Convocare l'assemblea per l'adozione dei criteri di ripartizione degli oneri per il riscaldamento centralizzato.



## Le sanzioni

***l'amministratore di condominio**, qualora sia rimasto **inerte** e non abbia provveduto a comunicare all'assemblea dei condòmini l'obbligo della contabilizzazione, la cui scadenza è fissata per il 31 dicembre 2016, **potrebbe essere sanzionato ex articolo 34 della legge 10/1991***



*secondo il cui 1° comma «L'inosservanza dell'obbligo di cui al comma 1 dell'art. 28 è punita con la sanzione amministrativa non inferiore a euro 516,45 e non superiore a euro 2,582,28».*



A man in a dark suit and red tie is shown from the chest up, standing behind a model of a city skyline. The model consists of several colorful skyscrapers in shades of blue, green, and white. The background is a light, hazy cityscape.

## Non sussistono poteri sostitutivi dell'amministratore

1. L'amministratore non può procedere in via autonoma all'adeguamento della centrale termica ed all'installazione di sistemi di contabilizzazione e termoregolazione (Cass. S.U. n. 18332/2010).
2. Anche se c'è una legge che ne impone l'adozione e l'assemblea rimane inerte: ad es. non si raggiungono i «*quorum*», non delibera o vota contro.
3. Tale facoltà non rientra nelle attribuzioni dell'amministratore ex art. 1130 c.c.
4. Ai sensi dell'art. 1135, co. 1, n. 4, c.c. le innovazioni rientrano nelle attribuzioni dell'assemblea.



**L'ASSEMBLEA DI  
CONDOMINIO**

**chi la compone e chi delibera**





## La teoria del «CONDOMINIO PARZIALE»

L'impianto appartiene solo a chi ne fa uso ovvero alle unità immobiliari che con esso hanno od hanno avuto originariamente un collegamento strutturale e funzionale (*rif. art. 1117-bis c.c.; cass. n. 7885/1994 e cass. n. 4270/1996*).



*...partecipano all'assemblea ed alla decisione tutti quei condomini che se ne servono o se ne sono serviti, perché hanno un autonomo diritto di proprietà sull'impianto.*





## «IL CASO DEL CONDOMINO DISTACCATO»

### **Il condomino che si è distaccato dall'impianto centralizzato:**

- ✓ dovrà partecipare all'assemblea per l'adeguamento dell'impianto
- ✓ è esonerato dall'installazione delle valvole termostatiche e degli strumenti per la contabilizzazione
- ✓ dovrà contribuire al pagamento dei professionisti interessati e delle opere da effettuare in centrale termica





## La teoria del «CONDominio UNITARIO»

L'impianto appartiene a tutti i condomini ovvero anche a coloro le cui unità immobiliari non sono collegate con esso (*rif. art. 1117, n. 3, c.c.; cass. n. 3966/1984, cass. n. 669/1977 e cass. n. 4653/1990*).



*...partecipano all'assemblea ed alla decisione tutti i condomini, compresi quelli le cui unità immobiliari non sono servite dall'impianto.*



Articolo 1117, n. 3, c.c.  
«Parti comuni dell'edificio»

“

*Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo: [...]*

***3) [...] i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione [...], per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria [...], e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini***

”





## LA GIURISPRUDENZA

(Cass. civ. Sez. Unite, 07/07/1993, n. 7449)

“

*la norma dell'art. 1117, non ha sancito una presunzione legale di comunione delle cose in essa elencate nei nn. 1, 2 e 3*

”





## In conclusione

- ✓ Analizzare il regolamento di condominio ed i titoli di proprietà, non potendo riferirsi al n. 3 dell'art. 1117 c.c. come ad una presunzione legale di comproprietà dell'impianto di riscaldamento.
- ✓ Verificare caso per caso i collegamenti funzionali e strutturali, tenendo in debito conto la struttura dell'impianto e le sue diramazioni verso le singole unità immobiliari.
- ✓ Devono certamente partecipare all'assemblea e deliberare tutti i condomini le cui unità immobiliari sono o sono state collegate all'impianto.





**L'ASSEMBLEA DI  
CONDOMINIO**

**il «quorum» deliberativo**



Art. 26, comma 5°,  
legge 9 gennaio 1991 n. 10

INNOVAZIONI SU IMPIANTI

“  
Per le innovazioni relative all'adozione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore e per il conseguente riparto degli oneri di riscaldamento in base al consumo effettivamente registrato, l'assemblea di condominio delibera con le maggioranze previste dal secondo comma dell'articolo 1120 c.c.

”



Articolo 1120, comma 2°, n. 2, c.c.  
«INNOVAZIONI»  
*(innovazioni agevolate)*

“

*I condomini, con la maggioranza indicata dal secondo comma dell'articolo 1136, possono disporre le innovazioni che, nel rispetto della normativa di settore, hanno ad oggetto: [...] 2) le opere e gli interventi previsti [...], per il contenimento del consumo energetico degli edifici...*

”



Articolo 1136, comma 2°, c.c.  
«Costituzione dell'assemblea e validità  
delle deliberazioni»

“

*Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti **la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.***

”

**50% + 1 degli intervenuti in  
assemblea e 500/1000**



Art. 26, comma 2°,  
legge 9 gennaio 1991 n. 10  
«UNA DEROGA?»

TRASFORMAZIONE DI IMPIANTI

“  
Per gli interventi sugli edifici e sugli impianti volti al contenimento del consumo energetico ed all'utilizzazione delle fonti di energia di cui all'articolo 1, individuati attraverso un attestato di prestazione energetica (APE) o una diagnosi energetica realizzata da un tecnico abilitato, le pertinenti decisioni condominiali sono valide se adottate con la maggioranza degli intervenuti, con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio.  
”





## LA GIURISPRUDENZA

(Cass. civ. Sez. II, 18-08-2005, n. 16980)

“

*La previsione di deroga alle maggioranze per le innovazioni relative alla installazione dei sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore e la obbligatorietà di essi nelle nuove costruzioni sono cose diverse dalla deroga alle maggioranze di cui al comma 2, prevista per gli "interventi in parti comuni di edifici" (id est: su beni condominiali) volti al contenimento dei consumi ed all'utilizzazione delle fonti di energia alternative...*

”





**L'ASSEMBLEA DI  
CONDOMINIO**

**L'ordine del giorno e le delibere**



## La composizione dell'ordine del giorno

*«lavori per l'adeguamento dell'impianto di riscaldamento centralizzato ai sensi del d.lgs. n. 102/14 e della l.n. 10/91; adozione dei sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore; presentazione di preventivi di spesa da parte di tecnici abilitati e qualificati per la nomina del progettista»*



L'assemblea delibera i criteri per l'affidamento dell'incarico professionale; presidente e segretario o gli scrutatori aprono i preventivi; si affida l'incarico.





## La composizione dell'ordine del giorno

*«lavori di adeguamento dell'impianto di riscaldamento centralizzato ai sensi del d.lgs. n. 102/14 e della l.n. 10/91; presentazione di preventivi di spesa da parte di imprese qualificate (DM 37/08) sulla scorta del progetto e del computo metrico redatti dal tecnico incaricato (v. allegati); delibera dei criteri per l'appalto; gara e assegnazione dei lavori»*



L'assemblea delibera i criteri per l'appalto; presidente e segretario o gli scrutatori aprono i preventivi; si appaltano le opere.

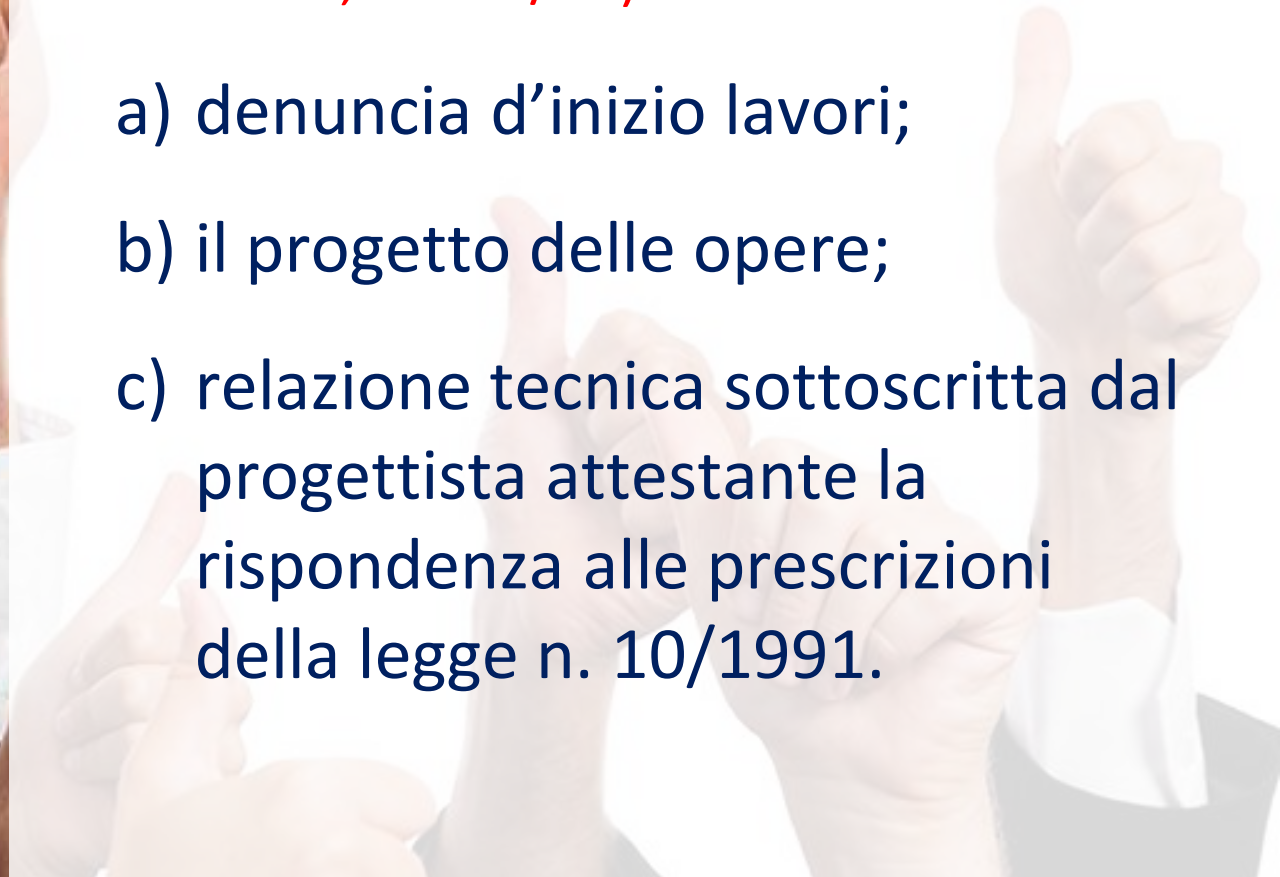


## Le attività preliminari ai lavori



L'amministratore prima dell'inizio dei lavori dovrà depositare al Comune (v. artt. 26, comma 3°, e 28, comma 1, l.n. 10/91):

- a) denuncia d'inizio lavori;
- b) il progetto delle opere;
- c) relazione tecnica sottoscritta dal progettista attestante la rispondenza alle prescrizioni della legge n. 10/1991.

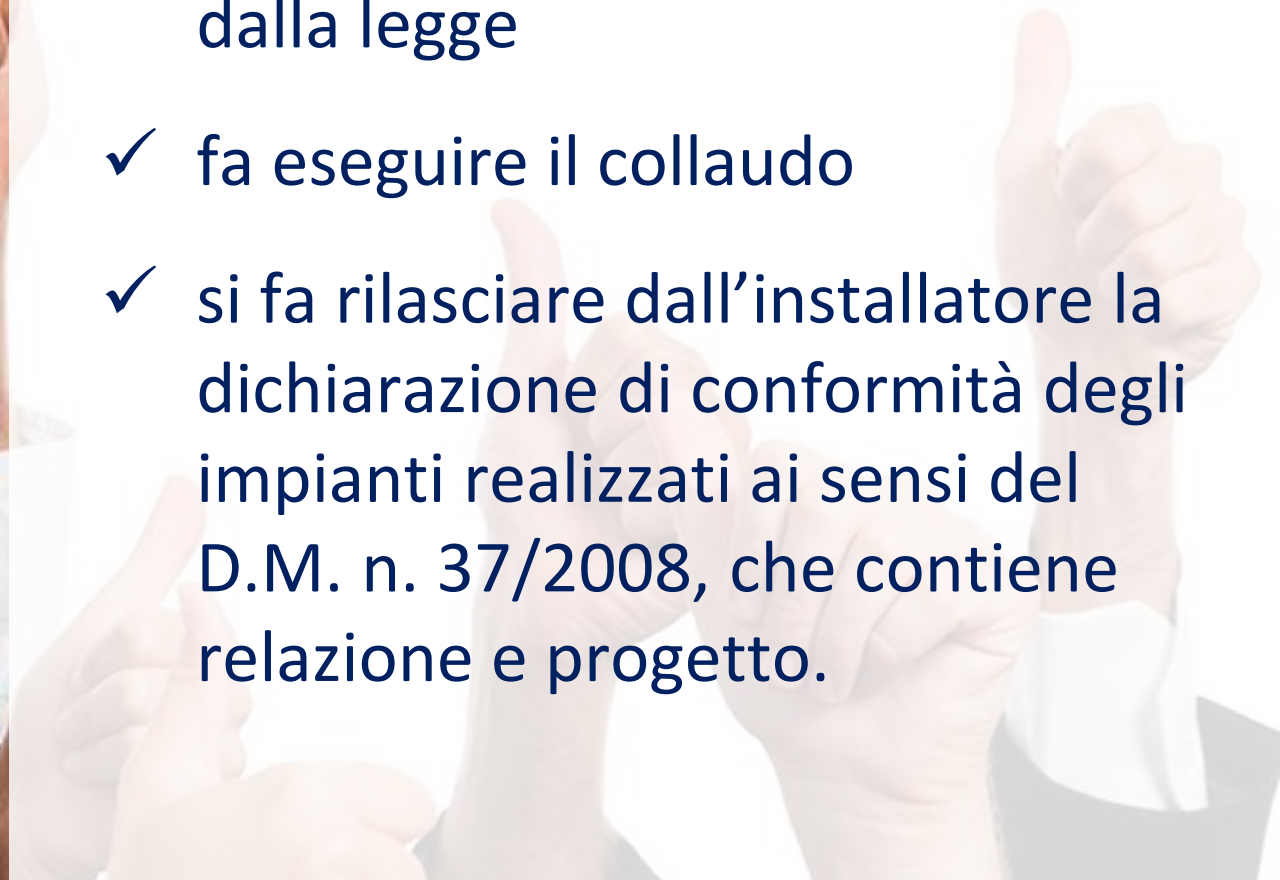




## Le attività conclusive

L'amministratore al termine delle opere:

- ✓ fa eseguire le verifiche previste dalla legge
- ✓ fa eseguire il collaudo
- ✓ si fa rilasciare dall'installatore la dichiarazione di conformità degli impianti realizzati ai sensi del D.M. n. 37/2008, che contiene relazione e progetto.



## La composizione dell'ordine del giorno

*«adozione dei criteri di riparto degli oneri di riscaldamento in base al consumo effettivamente registrato ex art. 26, co. 5°, l.n. 10/91»*

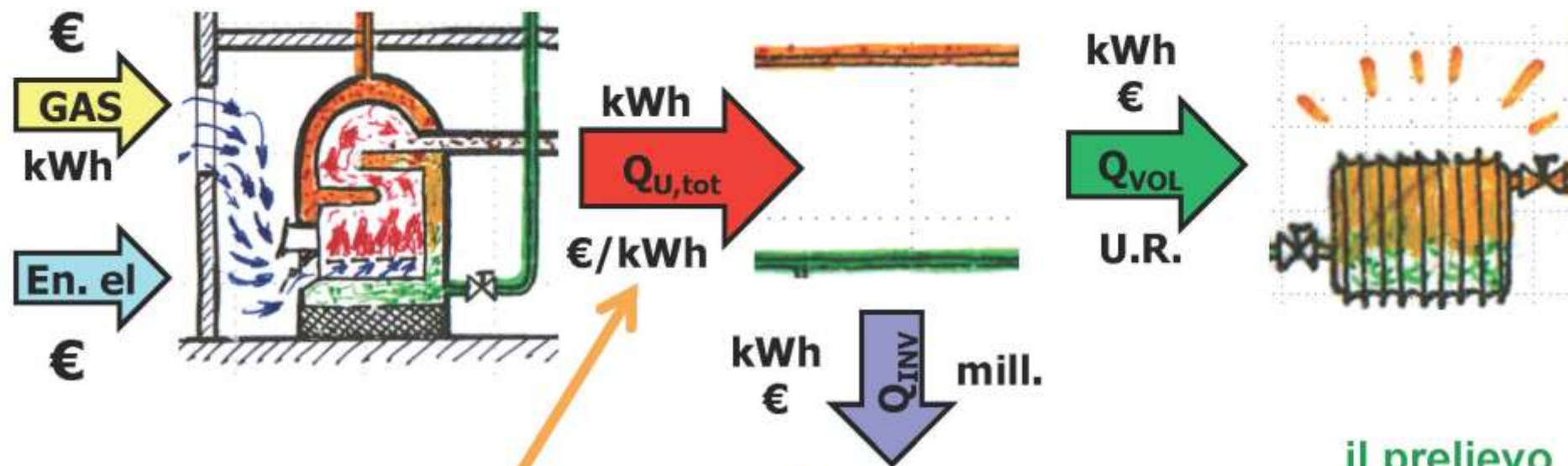


L'assemblea con la maggioranza di cui al 2° comma dell'art. 1136 c.c. (50% + 1 dei presenti e 500/1000) può stabilire i criteri di riparto dei consumi del riscaldamento centralizzato anche modificando il regolamento di condominio sia assembleare sia esso contrattuale.





# Principio generale di ripartizione



**Si determina il costo dell'energia utile all'uscita del generatore**

Il prelievo involontario  
*(energia corrispondente alle perdite della rete di distribuzione)*  
va ripartito in base ad una proporzione fissa (a millesimi)

il prelievo volontario, cioè l'energia erogata dai corpi scaldanti  
deve essere conteggiata **a consumo**







**L'ASSEMBLEA DI  
CONDOMINIO**

**Mancata assunzione della delibera**

*A decorrere dal 1° gennaio 2017, in caso di inosservanza, saranno irrogate le sanzioni amministrative da euro 500 ad euro 2500 ai sensi dell'art. 16 del d.lgs. 102/2014*

**Il caso di mancato raggiungimento dei quorum o di delibera contraria:  
LE SANZIONI**





“

*Se non si prendono i provvedimenti necessari per l'amministrazione della cosa comune o non si forma una maggioranza, ovvero se la deliberazione adottata non viene eseguita, **ciascun partecipante** può ricorrere all'autorità giudiziaria.*

*Questa provvede in camera di consiglio e può anche nominare un amministratore.*

”

Art. 1105, comma 4°, c.c.





- ✓ *Il Tribunale potrà scegliere il progettista, il direttore dei lavori e l'impresa che dovrà eseguire l'intervento di adeguamento dell'impianto termico centralizzato.*
- ✓ *Con molta probabilità il Tribunale delegherà le operazioni all'amministratore, il quale dovrà successivamente riferire al magistrato sugli esiti.*

## I possibili provvedimenti giudiziari







## **IL CONDOMINO**

**Obbligatorietà del singolo  
condomino di consentire  
l'installazione**

La delibera assembleare che ottempera  
agli obblighi di legge

*...è vincolante per tutti coloro che  
sono serviti dall'impianto termico  
centralizzato, anche se le opere  
devono essere eseguite all'interno  
delle singole unità immobiliari.*



La delibera assembleare che ottempera  
agli obblighi di legge

*...nessun condomino (ad eccezione  
di quello distaccato) potrà rifiutarsi  
di far installare le valvole  
termostatiche e gli strumenti di  
contabilizzazione.*

## Il caso del condomino che non consente l'accesso alla propria unità immobiliare

*...nel caso un condomino non consenta l'adeguamento dei propri terminali, sarà possibile il ricorso all'Autorità Giudiziaria al fine di ottenere l'autorizzazione all'accesso anche facendo ricorso alla forza pubblica.*



## Il caso del condomino che non consente l'accesso alla propria unità immobiliare

*Nel periodo necessario ad ottenere ed eseguire il provvedimento coattivo è legittima la delibera assembleare che attribuisce il costo della massima potenza calorica ai radiatori che sono sprovvisti di contabilizzatori.*





**VERITÀ!**

**per**

**Giulio Regeni**