



Principali normative riguardanti la contabilizzazione del calore

Legge 9 gennaio 1991, N. 10

"Norme per l'attuazione del piano energetico in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia".

L'articolo 26, comma 5 stabilisce che 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 decide a maggioranza, in deroga agli articoli 1120 e 1136 del Codice Civile".

Sempre all'articolo 26, ma al comma 6, si stabilisce inoltre che gli impianti di riscaldamento al servizio di edifici di nuova costruzione, la cui concessione edilizia sia rilasciata dopo l'entrata in vigore della legge (18 luglio 1991 NdR) devono essere progettati e realizzati in modo tale da consentire l'adozione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore per ogni singola unità immobiliare.

D.P.R. 26 agosto 1993, N. 412

"Regolamento recante norme per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di energia, in attuazione dell'art. 4, comma 4, della legge 9 gennaio 1991, N. 10"

Al comma 3 dell'articolo 7 è ribadito quanto specificato al comma 6 dell'articolo 26 della legge 10/1991.

L'articolo 9, comma 6, lettera f consente di mantenere in funzione, senza limiti di durata giornaliera di attivazione, gli impianti di riscaldamento centralizzati, dotati di generatori di adeguato rendimento e di apparecchi per la contabilizzazione del calore e per la termoregolazione in ogni singola unità immobiliare.

D.P.R. 21 dicembre 1999, N. 551

"Regolamento recante modifiche al decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, N. 412, in materia di progettazione, installazione, esercizio e manutenzione degli impianti termici degli edifici, ai fini del contenimento dei consumi di energia":

L'articolo 5 dal titolo "termoregolazione e contabilizzazione" al comma 1 fissa l'obbligo di installare sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del consumo in ogni singola unità immobiliare di edifici dotati di impianti termici centralizzati e la cui concessione edilizia sia stata rilasciata dopo il 30 giugno 2000.

D.P.R. 2 aprile 2009, N. 59, art. 4

Art. 4, comma 9: In tutti gli edifici esistenti con un numero di unità abitative superiore a 4, e in ogni caso per potenze nominali del generatore di calore dell'impianto centralizzato maggiore o uguale a 100 kW, appartenenti alle categorie E1 ed E2, così come classificati in base alla destinazione d'uso all'articolo 3, del decreto del Presidente della Repubblica

26 agosto 1993, N. 412, è preferibile il mantenimento di impianti termici centralizzati laddove esistenti; le cause tecniche o di forza maggiore per ricorrere ad eventuali interventi finalizzati alla trasformazione degli impianti termici centralizzati ad impianti con generazione di calore separata per singola unità abitativa devono essere dichiarate nella relazione di cui al comma 25.

Art. 4, comma 10: In tutti gli edifici esistenti con un numero di unità abitative superiore a 4, appartenenti alle categorie E1 ed E2, così come classificati in base alla destinazione d'uso all'articolo 3, del decreto del presidente della Repubblica 26 agosto 1993, N. 412, in caso di ristrutturazione dell'impianto termico o di installazione dell'impianto termico devono essere realizzati gli interventi necessari per permettere, ove tecnicamente possibile, la contabilizzazione e la termoregolazione del calore per singola unità abitativa. Gli eventuali impedimenti di natura tecnica alla realizzazione dei predetti interventi, ovvero l'adozione di altre soluzioni impiantistiche equivalenti, devono essere evidenziati nella relazione tecnica di cui al comma 25.

Art. 4, comma 11: Le apparecchiature installate ai sensi del comma 10 devono assicurare un errore di misura, nelle condizioni di utilizzo, inferiore a più o meno il 5%, con riferimento alle norme UNI in vigore. Anche per le modalità di contabilizzazione si fa riferimento alle vigenti norme e linea guida UNI.

Regione Piemonte:

Deliberazione della Giunta Regionale 4 agosto 2009, n. 46-11968.

Aggiornamento del Piano regionale per il risanamento e la tutela della qualità dell'aria – Stralcio di piano per il riscaldamento ambientale e il condizionamento e disposizioni attuative in materia di rendimento energetico nell'edilizia ai sensi dell'articolo 21, comma 1, lettere a), b) e q) della legge regionale 28 maggio 2007, n. 13 "Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia".

1.4 Prescrizioni specifiche sugli impianti termici negli edifici.

1.4.9 Gli impianti termici installati negli edifici di cui alla Scheda 1 con un numero di unità abitative superiore a 4 devono essere di tipo centralizzato e dotati di termoregolazione e contabilizzazione del calore per ogni singola unità abitativa.

1.4.11 In caso di ristrutturazione totale di edificio di cui alla Scheda 1, che coinvolga, nel caso sia presente, l'impianto termico (anche autonomo) a servizio dello stesso e che comporti, al termine dell'attività edilizia, un numero di unità abitative superiore a 4, l'impianto termico installato deve essere di tipo centralizzato e dotato di termoregolazione e contabilizzazione del calore per ogni singola unità abitativa.

1.4.13 Gli edifici di cui alle Schede 2,3,4,5 e 6 di nuova costruzione o soggetti ad interventi di cui alla lettera n. nonché, nel caso di interventi di cui alla lettera o, effettuati



Principali normative riguardanti la contabilizzazione del calore

nell'ambito di ristrutturazioni che coinvolgano l'intero involucro, devono essere dotati di impianto termico centralizzato che permetta la termoregolazione e, se necessario, la contabilizzazione del calore per le zone dell'edificio con diverso fattore di occupazione.

1.4.16 Per interventi di cui alle lettere n. e o. in edifici di cui alle Schede 2,3,4,5,6, qualora siano circoscrivibili zone di edificio a diverso fattore di occupazione, deve essere previsto un sistema di distribuzione a zone che consenta la termoregolazione e, se necessario, la contabilizzazione del calore in relazione ai diversi fattori di occupazione dei locali.

1.4.17 Fermo restando quanto prescritto dalla d.c.r. 98-1247 dell'11 gennaio 2007, scheda 1E, per gli edifici di cui la costruzione è stata autorizzata dopo il 18.07.1991 ed entro il 30.06.2000, gli edifici esistenti di cui alla Scheda 1, la cui costruzione è stata autorizzata prima del 18.07.1991, devono essere sottoposti agli interventi necessari per permettere, ove tecnicamente possibile, la termoregolazione e la contabilizzazione del calore per singola unità abitativa:

- nel caso vengano realizzati interventi di cui alle lettere n. ed o. oppure venga sostituito il generatore di calore (comprendendosi nel concetto di sostituzione del generatore di calore l'allacciamento ad una rete di teleriscaldamento);
- in ogni caso entro il 01.09.2012.

A seguito della realizzazione degli interventi finalizzati a consentire la termoregolazione e la contabilizzazione del calore il responsabile dell'impianto è tenuto a inviare apposita comunicazione al Comune. Nei casi di impossibilità tecnica i medesimi dovranno essere giustificati mediante perizia asseverata da parte di un tecnico abilitato, da inoltrarsi al Comune a cura del responsabile dell'impianto.

1.4.18 Le apparecchiature installate per la termoregolazione e la contabilizzazione devono assicurare un errore di misura, nelle condizioni di utilizzo, inferiore al 5%, con riferimento alle norme UNI in vigore. Per le modalità di contabilizzazione e di ripartizione dei costi fra gli utenti si fa riferimento alle norme e linee guida UNI in vigore.

Regione Emilia Romagna

Oggetto n. 3124: Approvazione atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici.

ALLEGATO 2 – Disposizioni in materia di requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici e degli impianti.

- 4) Nei casi di cui al punto 3.1, lettera a) del presente atto, per gli edifici con numero di unità immobiliari superiori a 4, appartenenti alle categorie E1 ed E2, così come classificati in base alla destinazione d'uso art. 3, del decreto del presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, è fatto obbligo in sede progettuale di prevedere la realizzazione di impianti termici centralizzati.

- 5) In tutti gli edifici esistenti con un numero di unità immobiliari superiore a 4, appartenente alle categorie E1 ed E2, così come classificati in base alla destinazione d'uso all'articolo 3, del Decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, non possono essere realizzati interventi finalizzati alla trasformazione da impianti termici centralizzati ad impianti con generazione di calore separata per singola unità immobiliare.

- 6) In tutti gli edifici esistenti con un numero di unità immobiliari superiori a 4, appartenenti alle categorie E1 ed E2, così come classificati in base alla destinazione d'uso all'articolo 3, del decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, in caso di ristrutturazione dell'impianto termico o di installazione dell'impianto termico o di sostituzione del generatore di calore, devono essere realizzati gli interventi necessari per permettere, ove tecnicamente possibile, la contabilizzazione e la termoregolazione del calore per singola unità immobiliare. Gli eventuali impedimenti di natura tecnica alla realizzazione dei predetti interventi, devono essere evidenziati nella relazione tecnica di cui al comma 15 dell'allegato I, del decreto legislativo.

- 7) Le apparecchiature di contabilizzazione del calore devono assicurare un errore di misura, nelle condizioni di utilizzo, inferiore a più o meno il 5%, con riferimento alle norme UNI in vigore. Anche per le modalità di contabilizzazione si fa riferimento alle vigenti norme e linee guida UNI.

Norma UNI 10200 del marzo 2005: impianti di riscaldamento centralizzati, ripartizione delle spese di riscaldamento

La norma fornisce i principi e le indicazioni per la ripartizione delle spese in funzione dei consumi di calore di ogni utenza negli impianti di riscaldamento centralizzati.

Norma UNI EN 834/1997: norme tecniche sui ripartitori di calore. Ripartitori dei costi di riscaldamento per la determinazione del consumo dei radiatori. Apparecchiature ad alimentazione elettrica

Versione ufficiale in lingua italiana della norma europea EN 834 (edizione ottobre 1994). Questa norma europea riguarda la definizione dei ripartitori dei costi di riscaldamento atti a misurare il calore emesso dai radiatori all'interno delle singole unità abitative. La norma stabilisce anche i requisiti minimi per la costruzione, il funzionamento, l'installazione e la valutazione delle letture di tali dispositivi.

Norma UNI EN 1434 : 2007 in 6 parti

La norma specifica i requisiti generali dei contatori di calore, cioè degli strumenti destinati alla misurazione del calore che, in un circuito di scambio termico, è assorbito o ceduto da un liquido termovettore. Il contatore di calore indica la quantità di calore in una unità di misura legali.

La maggioranza di legge

per l'adozione dei sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore e per il conseguente riparto degli oneri di riscaldamento

(approfondimenti ed interpretazioni dell'articolo 26 comma 5, Legge 9 gennaio 1991 n 10)

Avv. Edoardo Riccio

In occasione di incontri con operatori del settore nei quali si affronta l'argomento della contabilizzazione del calore, sono spesso richiesti chiarimenti su questioni di carattere giuridico.

Tali richieste di delucidazioni assai di frequente hanno per oggetto la maggioranza assembleare richiamata all'art. 26, comma 5, della Legge 10/91.

Riteniamo, pertanto, utile proporre l'autorevole opinione dell'avv. Edoardo Riccio, componente del Centro Studi Nazionale ANACI, che ringraziamo per la disponibilità dimostrata.

Le disposizioni Europee e Nazionali

La Direttiva 2002/91/CE del Parlamento Europeo sul rendimento energetico nell'edilizia, ritiene che la fatturazione, per gli occupanti degli edifici, dei costi relativi al riscaldamento, calcolati in proporzione al reale consumo, potrebbe contribuire ad un risparmio energetico nel settore residenziale. Gli occupanti dovrebbero essere messi in condizione di regolare il proprio consumo di calore.

*In Italia, con il DPR 59 del 02/04/2009, in recepimento della citata direttiva, vengono previsti obblighi in tema di adozione dei sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore per gli edifici esistenti **in caso di ristrutturazione o installazione dell'impianto termico**. Tali disposizioni si applicano per le regioni e province autonome che non abbiano provveduto ad adottare propri provvedimenti in applicazione della direttiva 2002/91/CE.*

Maggioranza agevolata per l'adozione dei sistemi di termoregolazione e contabilizzazione

*In questo contesto normativo, diviene ancor più di attualità la Legge 09/01/1991 n 10, art. 26 comma 5 la quale prevede che: "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 decide a maggioranza, in deroga agli articoli 1120 e 1136 del Codice Civile**".*

La norma non brilla certo per chiarezza. Ci si chiede infatti cosa intendesse il legislatore con la frase: "l'assemblea di condominio decide a maggioranza, in deroga agli articoli 1120 e 1136 del Codice Civile".

Emerge innanzitutto che il Legislatore qualifica tali interventi come innovazioni. Si ricorda che le innovazioni sono disciplinate dall'articolo 1120 del Codice Civile e la maggioranza necessaria per la loro approvazione è indicata dal V comma dell'articolo 1136: "Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni previste dal primo comma dell'articolo 1120 devono essere sempre approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio e i due terzi del valore dell'edificio".

Viene poi specificato che la maggioranza indicata decide:

- l'adozione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore
- il conseguente riparto degli oneri di riscaldamento in base al consumo effettivamente registrato (con conseguente modifica del regolamento di condominio, sia esso condominiale o contrattuale)

L'articolo 26 comma 5 a confronto con le altre Leggi in tema di maggioranze assembleari

Dal 1942 ad oggi, numerose sono state le Leggi speciali che hanno introdotto deroghe ai quorum indicati nel Codice Civile all'articolo 1136.

Dalla lettura complessiva delle leggi speciali e dall'articolo 1136 C.C. viene in evidenza che:

- viene sempre utilizzato il termine “deliberare”;
- non viene mai introdotta una deroga al doppio quorum (teste e millesimi);
- non viene mai introdotto un quorum diverso da quelli individuati nel Codice Civile;
- ogni volta in cui viene derogata la maggioranza riferita alle innovazioni, viene sempre indicato anche il comma cui fa riferimento.

Nell'articolo 26 commi 2 e 5 L. 10/91, invece:

- non si fa riferimento alla “deliberazione” ma alla “decisione” (“le pertinenti decisioni condominiali” di cui al comma 2 e “l'assemblea” di condominio decide a maggioranza” di cui al comma 5);
- viene per la prima volta introdotta espressamente al comma 2 art. 26 la deroga al principio del doppio quorum (solo millesimi e non teste);
- il quorum previsto è comunque diverso da quelli individuati nell'articolo 1136 C.C.;
- il Legislatore ha derogato genericamente all'articolo 1136 del Codice Civile senza fare espresso riferimento ad un comma in particolare;
- le leggi speciali sopra riportate mirano a tutelare interessi dei privati o della collettività nazionale, mentre la legge 10/91 ha invece quale fine specifico il contenimento del consumo energetico, quindi un interesse nazionale e sovranazionale; è in questo secondo contesto che il Legislatore ha introdotto per la prima volta la deroga al doppio quorum con maggioranze ancor più agevolate.

La portata della deroga agli articoli 1120 e 1136 del Codice Civile

Si è visto poco sopra che quando il Legislatore ha fatto espressa deroga alle maggioranze in tema di innovazioni, il richiamo all'articolo 1136 era riferito espressamente al comma V, quello cioè che contiene la maggioranza per le innovazioni.

Nel caso che ci occupa, invece, il Legislatore specifica che gli interventi sono da qualificarsi come “innovazione” e successivamente deroga sia l'articolo 1120 sia l'articolo 1136 C.C. senza però precisare il comma.

Ci si chiede quindi quale sia l'effettiva portata della deroga all'articolo 1136 C.C., se debba cioè essere intesa non solo in riferimento alla maggioranza (maggioranza dei partecipanti e 2/3 dei millesimi) per le innovazioni di cui al comma V, ma anche al principio del doppio quorum (teste e millesimi).

E' appena il caso di ripetere che altra deroga al doppio quorum è contenuta nel medesimo articolo 26 al comma 2 e, quindi, non sarebbe il solo caso. Nel comma 2 il legislatore è stato chiaro sul punto, nel comma 5 ha invece indicato la “maggioranza in deroga” ma non ha fatto ulteriori specificazioni.

Si consideri inoltre che, se fosse da intendere la deroga solo al comma 5 dell'articolo 1136, ne sarebbe conseguito che avrebbe trovato applicazione il comma 2 per la prima convocazione (maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio) ed il comma 3 per la seconda convocazione (1/3 dei condomini e 1/3 del valore dell'edificio). Invece il Legislatore non solo ha previsto la decisione “a maggioranza”, ma anche ha derogato genericamente agli articoli 1120 e 1136 C.C..

Analizzando quindi l'insieme delle leggi speciali, le peculiarità dell'art. 26 L. 10/91, considerando che quando veniva derogata una maggioranza del Codice Civile il Legislatore richiamava espressamente il comma interessato, viene, almeno a me, da ritenere che la portata della deroga all'articolo 1136 C.C. sia ben più ampia del solo comma V in tema di maggioranze per le innovazioni, ma si estenda fino a comprendere la deroga al doppio quorum, specificando così quello che è già avvenuto nel medesimo art. 26 comma 2 L. 10/91.

Interpretazione del comma 5 articolo 26 L. 10/91

In tema di interpretazione della legge, l'articolo 12 comma 1 delle preleggi prevede che “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 della intenzione del legislatore” darei la seguente lettura:

“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 (cioè le persone presenti) di condominio decide (che a quanto pare per il Legislatore ha un significato diverso dal verbo “deliberare” utilizzato sempre richiamando il doppio quorum teste e millesimi) a maggioranza (quale maggioranza? La maggioranza dei presenti all'assemblea), in deroga agli articoli 1120 e 1136 del Codice Civile (l'insieme di quanto visto sopra, porta a ritenere che la deroga al 1136 sia riferita non solo al quorum per le delibere in tema di innovazione, ma anche in deroga al principio del doppio quorum -teste e millesimi).