

## **Decreto Legislativo n. 102/2014 e aggiornamento Decreto Legislativo 141/2016**

L'avvenuta pubblicazione del D. Lgs. 141/2016 apporta importanti novità nei criteri di riparto della spesa per riscaldamento a seguito della installazione di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore.

Come sempre alcune delle disposizioni emanate risultano di difficile interpretazione e necessiteranno di ulteriori approfondimenti (soprattutto legali).

Quanto a seguito deve pertanto essere inteso come primo approccio alle novità introdotte.

Permane, come spesso accade, la perplessità circa l'opportunità di emanare una norma che interagisce con una scadenza ormai prossima (termine teorico 31/12/2016 ma, sostanzialmente, la scadenza deve leggersi come 15/10/2016 data la necessità di intervenire sugli impianti) e che in parte stravolge concetti, seppur anche questi assai ostici, ormai controvoglia "digeriti" (UNI 10200).

### **Quale criterio di spesa adottare**

Il D. Lgs. 102/2014 così come modificato dal D. Lgs. 141/2016 prevede:

- L'utilizzo obbligatorio di UNI 10200

Solo in caso di accertata (tramite relazione tecnica asseverata) sussistenza di "differenze di fabbisogno termico per metro quadro tra le unità immobiliari superiori al 50%" sarà possibile derogare all'uso di UNI 10200.

Altra possibilità di deroga è data dal fatto che UNI 10200 non sia eventualmente applicabile (ma nel caso non fosse applicabile come si potrebbe fare ad applicarla????).

Tralasciando tale seconda (balzana) ipotesi occorre focalizzare l'attenzione sulla prima indicata approfondendo con qualche considerazione.

Innanzitutto è da sottolineare che una differenza superiore al 50% di fabbisogno termico tra le varie unità immobiliari sia quasi sempre riscontrabile negli edifici; un appartamento all'ultimo piano può avere un fabbisogno di energia specifico a metro quadrato triplo (a volte anche oltre) di un intercluso tra altri e sito al piano intermedio.

Sebbene sul calcolo da farsi ci siano alcune perplessità. Non è indicato quale "fabbisogno termico utilizzare". Andiamo per paradossi: l'appartamento più sfavorito ha messo i doppi vetri ... li calcolo? E se calcolandoli la differenza risulta inferiore al 50% cosa accade? Che è obbligatorio utilizzare UNI 10200 che aggrava le spese per quelli degli ultimi piani ... costui potrebbe pagare meno .... togliendo i vetri doppi? E poi questa verifica di differenza si fa una volta nella vita o deve essere aggiornata ad ogni mutazione dello stato degli isolamenti attuati dai singoli?

Altro aspetto: valore appartamento "A" 50 valore appartamento "B" 90. È vero che "B" supera di oltre il 50% l'appartamento "A" (+ 80%) ma "A" è "solo" il 44,5% in meno di "B" ..... quindi chi è il riferimento? "A" o "B"?

In ogni caso tale situazione deve essere esplicitata da una relazione tecnica asseverata e pertanto è indispensabile il ricorso al professionista.

Qualora sia accertata tale possibilità di deroga il D. Lgs. impone un riparto spese basato su una quota “fissa” non superiore al 30%; tale quota potrà essere divisa secondo millesimi (non viene specificato quali), oppure secondo superfici, volumi, potenze installate ... o altri criteri non indicati.

Per verificare quali scenari si aprono di fronte a tale spettro di possibilità abbiamo provveduto a eseguire una serie di simulazioni.

La prima riguarda la verifica su edifici a campione per accertare la veridicità o meno del fatto che quasi sempre uno scostamento del 50% di fabbisogno di energia tra le varie unità immobiliari esista.

La seconda è una simulazione (basata su dati reali e condizioni di funzionamento standard) fatta su tre diversi edifici da circa 10 / 50 / 100 unità immobiliari riferita alle spese degli appartamenti (il più favorito ed il più sfavorito) con alcune delle varie possibili soluzioni che vengono prospettate per apprezzarne le variabili possibili.

### **Verifiche sussistenza differenze fabbisogno energetico**

Abbiamo analizzato un gruppo di condomini con caratteristiche diverse tra loro (per tipologia e dimensione) ottenendone i seguenti risultati:

Unità immobiliari edifici	Tipologia edificio	Anno costruzione edificio	Isolamenti termici copertura presenti	Scostamento percentuale tra minimo e massimo fabbisogno termico a mq
8	Residenziale	1930	No	321% > 50%
10	Residenziale	1900	No	639% > 50%
20	Residenziale	1960	No	409% > 50%
22	Residenziale + commerciale	1955	No	485% > 50%
68	Residenziale + commerciale	1970	No	448% > 50%
75	Residenziale + magazzini	1975	Si	178% > 50%

Possiamo quindi affermare con buona approssimazione che fatti salvi casi particolari (probabilmente rarissimi) tutti i condomini hanno situazioni che giustificano l'eventuale adozione della deroga rispetto ad UNI 10200.

### **Verifica degli scostamenti di spesa secondo le diverse ipotesi applicabili**

Per verificare gli effetti che hanno sulla spesa dei singoli condomini alcune delle ipotesi prospettate dal D. Lgs. 102 e s.m.i. abbiamo eseguito una analisi su tre distinti condomini.

Qui di seguito si forniscono i risultati.

## Condominio 1

Tipologia: residenziale + commerciale

Piani: 3 fuori terra

Numero unità immobiliari: 9

Anno costruzione edificio: 1950

Isolamenti termici condominiale presenti: no

Critério di riparto spesa	Spesa annua Unità imm.re energeticamente più favorita Euro	Spesa annua Unità imm.re energeticamente più sfavorita Euro
Vecchi millesimi riscaldamento	774,75	1.667,55
UNI 10200/2015	512,50	2.089,10
Quota fissa 30% - ripartizione secondo millesimi riscaldamento precedenti	584,15	1.972,45
Quota fissa 30% - ripartizione secondo superficie netta	608,73	1.886,24
Quota fissa 30% - ripartizione secondo volumi netti	598,99	1.948,98
Quota fissa 20% - ripartizione secondo millesimi riscaldamento precedenti	556,92	2.016,01
Quota fissa 20% - ripartizione secondo superficie netta	573,31	1.958,54
Quota fissa 20% - ripartizione secondo volumi netti	566,81	2.000,36
Quota fissa 10% - ripartizione secondo millesimi riscaldamento precedenti	529,70	2.059,57
Quota fissa 10% - ripartizione secondo superficie netta	537,89	2.030,83
Quota fissa 10% - ripartizione secondo volumi netti	534,64	2.051,75

## Condominio 2

Tipologia: residenziale

Piani: 8 fuori terra

Numero unità immobiliari: 46

Anno costruzione edificio: 1966

Isolamenti termici condominiale presenti: no

Critero di riparto spesa	Spesa annua Unità imm.re energeticamente più favorita Euro	Spesa annua Unità imm.re energeticamente più sfavorita Euro
Vecchi millesimi riscaldamento	634,37	619,27
UNI 10200/2015	261,74	1.341,68
Quota fissa 30% - ripartizione secondo millesimi riscaldamento precedenti	364,24	1.125,49
Quota fissa 30% - ripartizione secondo superficie netta	364,18	1.240,67
Quota fissa 30% - ripartizione secondo volumi netti	360,23	1.264,95
Quota fissa 20% - ripartizione secondo millesimi riscaldamento precedenti	325,64	1.197,81
Quota fissa 20% - ripartizione secondo superficie netta	325,61	1.274,59
Quota fissa 20% - ripartizione secondo volumi netti	322,97	1.290,78
Quota fissa 10% - ripartizione secondo millesimi riscaldamento precedenti	287,05	1.270,12
Quota fissa 10% - ripartizione secondo superficie netta	287,04	1.308,52
Quota fissa 10% - ripartizione secondo volumi netti	285,72	1.316,61

### Condominio 3

Tipologia: residenziale + commerciale

Piani: 7 fuori terra + seminterrati

Numero unità immobiliari: 114

Anno costruzione edificio: 1960

Isolamenti termici condominiale presenti: no

Critério di riparto spesa	Spesa annua Unità imm.re energeticamente più favorita Euro	Spesa annua Unità imm.re energeticamente più sfavorita Euro
Vecchi millesimi riscaldamento	396,40	833,90
UNI 10200/2015	204,94	2.149,77
Quota fissa 30% - ripartizione secondo millesimi riscaldamento precedenti	247,88	1.789,90
Quota fissa 30% - ripartizione secondo superficie netta	254,67	1.724,74
Quota fissa 30% - ripartizione secondo volumi netti	252,59	1.803,62
Quota fissa 20% - ripartizione secondo millesimi riscaldamento precedenti	226,66	1.926,47
Quota fissa 20% - ripartizione secondo superficie netta	231,19	1.883,03
Quota fissa 20% - ripartizione secondo volumi netti	229,80	1.935,62
Quota fissa 10% - ripartizione secondo millesimi riscaldamento precedenti	205,44	2.063,04
Quota fissa 10% - ripartizione secondo superficie netta	207,71	2.041,32
Quota fissa 10% - ripartizione secondo volumi netti	207,02	2.067,62

Nell'analisi dei valori economici in gioco poco importa l'entità in numeri assoluti ma importano gli scostamenti percentuali.

## Analisi condominio 1

Nel condominio "1" l'appartamento più favorito presenta le seguenti possibilità:

Spesa annua con vecchi millesimi	774,75
Spesa annua con UNI 10200/2015	512,50
Spesa annua minima al di fuori di UNI 10200	529,70
Spesa annua massima al di fuori di UNI 10200	608,73

Per il proprietario di questo appartamento è di tutta evidenza che la massima convenienza si abbia applicando UNI 10200/2015; eventuali scelte diverse potrebbero portare la sua spesa annua di riscaldamento ad una spesa maggiore del 18,7%.

In ogni caso anche scelte diverse al di fuori di UNI 10200 comportano variazioni sensibili del valore (529,70 / 608,73) che si attesta a circa il 15%.

Nel condominio "1" l'appartamento più sfavorito presenta le seguenti possibilità:

Spesa annua con vecchi millesimi	1.667,55
Spesa annua con UNI 10200/2015	2.089,10
Spesa annua minima al di fuori di UNI 10200	1.886,24
Spesa annua massima al di fuori di UNI 10200	2.030,83

Per il proprietario di questo appartamento è di tutta evidenza che la condizione peggiorativa sia UNI 10200/2015 e la massima convenienza si abbia considerando la quota fissa pari al 30% ripartita sulla superficie netta (che comunque comporta un aumento rispetto al precedente metodo di riparto del 13,1%).

Eventuali scelte diverse (al di fuori di UNI 10200) potrebbero portare la sua spesa annua tra 1.886,24 e 2.030,83 con una differenza del 7,6%.

Si fa notare che le limitate differenze sono strettamente legate alla tipologia dell'edificio in esame dove gli appartamenti favoriti sono solo 3 su 9; vedremo in seguito che tali differenze si amplificano enormemente all'aumentare degli appartamenti energeticamente favoriti.

## Analisi condominio 2

Nel condominio "2" l'appartamento più favorito presenta le seguenti possibilità:

Spesa annua con vecchi millesimi	634,37
Spesa annua con UNI 10200/2015	261,74
Spesa annua minima al di fuori di UNI 10200	285,72
Spesa annua massima al di fuori di UNI 10200	364,24

Per il proprietario di questo appartamento è di tutta evidenza che la massima convenienza si abbia applicando UNI 10200/2015; eventuali scelte diverse potrebbero portare la sua spesa annua di riscaldamento ad una spesa maggiore del 39,1%.

In ogni caso anche scelte diverse al di fuori di UNI 10200 comportano variazioni sensibili del valore (285,72 / 364,24) che si attesta a circa il 27%.

Nel condominio "2" l'appartamento più sfavorito presenta le seguenti possibilità:

Spesa annua con vecchi millesimi	619,27
Spesa annua con UNI 10200/2015	1.341,68
Spesa annua minima al di fuori di UNI 10200	1.125,49
Spesa annua massima al di fuori di UNI 10200	1.316,61

Per il proprietario di questo appartamento è di tutta evidenza che la condizione peggiorativa sia UNI 10200/2015 e la massima convenienza si abbia considerando la quota fissa pari al 30% ripartita utilizzando i vecchi millesimi (che comunque comporta un aumento rispetto al precedente metodo di riparto del 81,7%).

Eventuali scelte diverse (al di fuori di UNI 10200) potrebbero portare la sua spesa annua tra 1.125,49 e 1.316,61 con una differenza del 17% circa

Da tale analisi ci si rende conto che non appena il numero di appartamenti favoriti è maggiore di quelli sfavoriti tali ultime unità immobiliari avranno, qualsiasi sia la condizione scelta, una spesa abnorme rispetto a quanto in precedenza con i vecchi millesimi.

### Analisi condominio 3

Nel condominio "3" l'appartamento più favorito presenta le seguenti possibilità:

Spesa annua con vecchi millesimi	396,40
Spesa annua con UNI 10200/2015	204,94
Spesa annua minima al di fuori di UNI 10200	205,44
Spesa annua massima al di fuori di UNI 10200	254,67

Anche in questo caso per il proprietario di questo appartamento è di tutta evidenza che la massima convenienza si abbia applicando UNI 10200/2015; eventuali scelte diverse potrebbero portare la sua spesa annua di riscaldamento ad una spesa maggiore del 24,2%.

In ogni caso anche scelte diverse al di fuori di UNI 10200 comportano variazioni sensibili del valore (205,44 / 254,67) che si attesta a circa il 24%.

Nel condominio "3" l'appartamento più sfavorito presenta le seguenti possibilità:

Spesa annua con vecchi millesimi	833,90
Spesa annua con UNI 10200/2015	2.149,77
Spesa annua minima al di fuori di UNI 10200	1.724,74
Spesa annua massima al di fuori di UNI 10200	2.067,62

Per il proprietario di questo appartamento è di tutta evidenza che la condizione peggiorativa sia UNI 10200/2015 e la massima convenienza si abbia considerando la quota fissa pari al 30% ripartita utilizzando le superfici utili (che comunque comporta un aumento rispetto al precedente metodo di riparto del 107,1%).

Eventuali scelte diverse (al di fuori di UNI 10200) potrebbero portare la sua spesa annua tra 1.724,74 e 2.067,62 con una differenza del 20% circa

Anche in tale caso la spesa (calcolata con un qualsiasi criterio) porta ad aumenti considerevoli.

### Sintesi dei risultati

Ad eccezione di condomini estremamente piccoli si nota che l'aumento di spesa per le unità immobiliari più sfavorite è, qualsiasi ipotesi si individui, enorme e quindi l'ipotizzato superamento delle problematiche inerenti i maggiori costi dovuti all'applicazione di UNI 10200 non è avvenuto.

Ciò premesso, anche le ampie possibilità di scelta prospettate al di fuori di UNI 10200 dal D. Lgs., comportano, a seconda della ipotesi applicata, differenze del 20% ed oltre della spesa annua per riscaldamento.

Quindi scegliere l'entità della quota fissa (alta o bassa) ed il criterio di riparto (vecchi millesimi, superfici, volumi, ecc.) porta a differenze di spesa considerevoli.

V'è da notare che nei casi dei condomini "2" e "3", le unità immobiliari favorite rappresentano la stragrande maggioranza per cui potrebbe essere frequente la decisione di applicare in ogni caso UNI 10200 (almeno nella versione odierna) da parte di una considerevole maggioranza perché porterebbe loro consistenti vantaggi economici.



## **Alcune ulteriori considerazioni**

La disposizione legislativa non è certo una norma tecnica e come tale si porta dietro lacune non indifferenti, ad esempio:

- Il riferimento da porre al denominatore per la verifica del superamento della soglia del 50% di differenza del fabbisogno termico è il “metro quadro” .... Ma lordo? Netto?
- Sarà quasi sempre accertato che i fabbisogni riferiti al metro quadrato presentino scostamenti superiori al 50% per il servizio di riscaldamento e quasi mai per il servizio di acqua calda sanitaria. Occorre dividere le spese in modo diverso? E cioè col criterio di deroga per il riscaldamento ed osservare UNI 10200 per l'acqua calda sanitaria?
- L'ipotetico riferimento di riparto della quota fissa (tra le varie ipotesi) sono superfici o volumi. Anche in questo caso: lordi, netti?
- Nel caso di contabilizzazione diretta la quota “fissa” è calcolata; perché fissarla al massimo al 30% quando il dato reale esiste ed è disponibile?
- Limitare la quota fissa al 30% nel caso di edifici non completamente abitati è tecnicamente sbagliato e può portare ad imputazioni di spesa abnormi per i residenti “permanenti”
- Le spese da ripartirsi sono quelle “connesse” al consumo di calore; per queste si intendono solo le spese per energia (elettrica e combustibile) o anche (come UNI 10200 prevede) quelle inerenti la gestione ordinaria dell'impianto e dei sistemi di lettura?

## **L'utilizzo dei criteri “non UNI 10200”: quali convenienze?**

Come scritto più sopra è evidente che la scelta di un criterio di riparto per quanto attiene alla quota “fissa” piuttosto che un altro agevola o danneggia le diverse tipologie di unità immobiliari; vediamo alcuni esempi e le relative problematiche di calcolo:

- Utilizzo dei vecchi millesimi: per determinare eventuali convenienze o meno a favore di Tizio o Caio occorre verificare sulla scorta di quali parametri erano stati costruiti i vecchi millesimi stessi e quindi non è possibile dare un giudizio a priori. Quello che si nota e che accade che spazi quali negozi e magazzini che hanno mutato nel tempo le destinazioni d'uso hanno millesimi risibili rispetto all'oggettivo utilizzo del riscaldamento (in quanto probabilmente “nati” per mantenere 12°C e poi con superfici riscaldanti maggiorate per ottenere i 20°C senza che siano mai state rifatte le tabelle millesimali). Cosa si fa in questi casi?
- Utilizzo delle superfici: l'uso delle superfici (metri quadrati) agevola senz'altro i proprietari dei negozi ai piani terra normalmente più alti degli appartamenti. Ma eventuali verande che sono state chiuse negli anni come vanno conteggiate nelle superfici? Allo stesso modo eventuali mansarde, normalmente con altezza media inferiore, vengono svantaggiate

- Utilizzo dei volumi: viceversa l'uso dei volumi agevolerebbe i proprietari degli appartamenti rispetto ai negozi ed eventuali magazzini particolarmente alti. Ma eventuali controsoffitti come andranno conteggiati?
- Utilizzo delle potenze installate: l'uso delle potenze installate danneggerebbe senz'altro gli abitanti degli ultimi piani e piani terra mentre agevolerebbe coloro che abitano i piani intermedi o coloro che hanno dismesso parte dei corpi scaldanti (ma in questo caso "vale" lo stato di fatto da aggiornarsi ad ogni variazione di radiatori oppure quale altro criterio si applica?)
- Stante inoltre che il D. Lgs. elenca i parametri sopra come esemplificativi e non esaustivi: quali altri parametri potrebbero essere scelti? E a che titolo?
- Ed infine ancora: quali maggioranze per stabilire questi millesimi?

### **E se a molti convenisse utilizzare ancora UNI 10200 ?**

Come noto la versione attuale di UNI 10200 (vedremo poi come verrà aggiornata) favorisce gli occupanti dei piani intermedi che sono numericamente sempre in numero maggiore rispetto agli "sfavoriti".

Non è del tutto remota quindi la possibilità che in assemblea questi scelgano con ampia maggioranza, nonostante la possibilità di deroga, di continuare ad utilizzare UNI 10200 a loro favorevole.

### **Libertà di scelta o caos assembleare**

Viene da chiedersi a questo punto come ci si comporterà in assemblea.

L'amministratore dovrebbe proporre 4 o 5 diverse ipotesi di riparto (quindi anche quello di cui ad UNI 10200 anche se derogabile) per lasciare libera l'assemblea di scegliere in modo "informato" .... oppure no?

Ma non basta; una volta definito il criterio di riparto (nel caso di non UNI 10200) come decidere l'entità della quota fissa che incide notevolmente sulla spesa annua dei singoli condomini?

Più è prossima allo zero e più agevola i piani intermedi se si scelgono i vecchi millesimi, i metri quadri o i metri cubi; viceversa più la quota fissa si approssima al 30% (massimo ammesso) meno ne risentiranno quelli delle unità immobiliari energeticamente sfavorite ... a meno che questa quota non venga ripartita per potenza installata!

In sintesi avendo "aperto" mille strade ci si potrà trovare in assemblea con mille volontà diverse e la determinazione dei criteri di riparto non sarà legata a nessun criterio tecnico (più o meno oggettivo e più o meno sbagliato) ma solo legato alla convenienza economica di un gruppo di condomini prevalenti sugli altri.

## **Edifici già dotati di sistemi di contabilizzazione e termoregolazione**

L'adozione dei criteri di riparto indicato nel D. Lgs. 102/2014 così come modificato dal D. Lgs. 141/2016 è facoltativa laddove siano stati già installati sistemi di termoregolazione e contabilizzazione e dove si sia già eseguita la ripartizione delle spese.

Da una lettura semplificata della disposizione parrebbe intendersi che chi ha già ripartito almeno una volta con un qualsiasi criterio può fare, sostanzialmente, ciò che vuole.

Giova però annotare che nella relazione illustrativa accompagnatoria al Decreto si legge:

..." è previsto inoltre che, al fine di non prevedere ulteriori oneri per i soggetti che hanno già provveduto in anticipo ad adeguarsi alla normativa, le disposizioni di cui alla presente lettera siano facoltative ove alla data di entrata in vigore del presente Decreto si sia già provveduto alla installazione dei dispositivi e si sia già provveduto alla relativa suddivisione delle spese"....

Parrebbe, interpretando tale scritto, che sia consentito l'uso di un diverso criterio di riparto alla sola condizione che il criterio di riparto stesso sia conforme alle disposizioni precedenti (e cioè D. Lgs. 102/2014 e quindi UNI 10200 precedente).

Nulla osta al fatto che sia invece applicabile il criterio indicato come da modifiche introdotte dal D. Lgs. 141/2016 (quindi col criterio di applicabilità della eventuale deroga da UNI 10200).

Pare, a leggere dai pareri legali pubblicati su autorevoli quotidiani, che l'applicazione di coefficienti correttivi (comunque tassativamente esclusi dal D. Lgs. 141/2016) essendo "fuori legge" in precedenza siano in ogni caso da escludersi così come qualsiasi criterio di riparto precedentemente non ammesso.

Ma su tale aspetto, difficilmente scrivibile in modo peggiore, ne sentiremo decine e decine di interpretazioni.

## **Progetto legge 10/91**

È il caso di ricordare che, deroga o meno dalla UNI 10200, il progetto di cui alla legge 10/91 rimane obbligatorio.

## **Conclusioni**

La questione principale delle modifiche apportate al Decreto 102/2014, per quanto attiene al riparto delle spese di riscaldamento, verte sul fatto che laddove vi siano scostamenti di fabbisogni di energia tra le varie unità immobiliari superiori al 50% UNI 10200 diventa derogabile come se, una volta derogata UNI 10200, le spese dei vari appartamenti si riallineassero in qualche modo.

Facendo questo però impone da un lato che la spesa sia ripartita secondo i prelievi volontari effettivi (cancellando qualsiasi possibilità di compensazione con eventuali coefficienti correttivi) ed impone una quota "fissa" massima limitata al 30% (potendo sceglierne anche una quota inferiore).

Tali imposizioni portano, di fatto, alla penalizzazione delle unità immobiliari più sfavorite andando esattamente in senso inverso al "pensiero" di aiutare tali unità immobiliari.

Di fatto bastava correggere la norma UNI 10200 andando ad addebitare le spese per le strutture orizzontali (pavimenti e soffitti che delimitano l'edificio) su tutti gli utenti anziché al singolo appartamento.

Quindi: volontà di fare una scelta ed effetto ottenuto esattamente contrario!

È chiaro che ora anche UNI non potrà modificare, a meno di variazioni legislative non prevedibili ad oggi, la propria norma in senso diverso dal ripartire secondo i consumi effettivi.

Il fatto che un appartamento che abbia un soffitto che confina con l'esterno consumi di più di uno che non l'ha è un fatto "fisico" e solo una norma avrebbe potuto modificare uno stato di fatto ineluttabile.

Così non è stato.

Motta Visconti, 26/08/16

***Per. Ind. Gino De Simoni***