

Termoregolazione e contabilizzazione tra norme e scadenze

Il tema della contabilizzazione e termoregolazione del calore, da sempre di estremo interesse, è tornato alla ribalta con la pubblicazione del D.Lgs. 141/2016 e con la bozza di nuova norma UNI 10200, che andrà a modificare la versione del 2015. L'argomento ha molteplici aspetti, che partono dal diritto (codice civile e norme di attuazione), passano per la legge di Riforma del condominio, sino ad arrivare alla termotecnica e alle norme a questa collegate. Analizziamo, in questa sed, l'attuale stato legislativo, cercando di definire un quadro giuridico solido all'interno del quale si possano inserire efficaci ragionamenti termotecnici. Con la consapevolezza che le risposte esatte in questa materia "fluida e magmatica" non esistono, ma saranno solo fornite delle indicazioni dalle future sentenze della Cassazione e del Consiglio di Stato.

Misurazione e
fatturazione dei
consumi energetici

Introduzione
dei coefficienti
correttivi (?)

Termoregolazione e contabilizzazione del calore tra norme e scadenze

È entrato in vigore lo scorso 26 luglio il D.Lgs. 141/2016 ed è andato a modificare il D.Lgs. 102/2014. In particolare, è stato riscritto quasi interamente il comma 5 dell'art. 9, che regola l'obbligo di termoregolazione e contabilizzazione del calore negli impianti centralizzati di riscaldamento, di raffrescamento e di fornitura di acqua calda sanitaria. Alcuni concetti sono stati esplicitati, ma una formulazione ancora non totalmente chiara, nonché l'assenza di precisazioni su aspetti del D.Lgs. 102/2014 che avevano destato perplessità, fanno temere una stagione piena di dubbi e di contenziosi, in un contesto naturalmente predisposto alla nascita di battaglie giudiziarie. Ad abundantiam, l'autunno si preannuncia ulteriormente "caldo" poiché dovrebbe uscire la nuova norma UNI 10200, che il legislatore ha indicato come principale strumento per la ripartizione delle spese. L'obiettivo di questo documento è quello di analizzare l'attuale stato legislativo, cercando di definire un quadro giuridico solido all'interno del quale si possano inserire efficaci ragionamenti termotecnici. Con la consapevolezza che le risposte esatte in questa materia "fluida e magmatica" non esistono, ma saranno solo fornite dalle indicazioni dalle future sentenze della Cassazione e del Consiglio di Stato.

Luca Rollino

Ingegnere e architetto, consulente nel settore dell'energetica edilizia

Il D.Lgs. 102 del 4 luglio 2014 (pubblicato sulla G.U. 165 del 18 luglio 2014 e in vigore dal giorno seguente a quello della data

di pubblicazione), recepisce e rende attuativa sul territorio italiano la direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica e stabilisce un quadro di misure per la promozione e il miglioramento dell'efficienza energetica che concorrono al conseguimento dell'obiettivo nazionale di risparmio energetico.

Il D.Lgs. 102/2014 è stato modificato e integrato dal D.Lgs. 141 del 18 luglio 2016, pub-

blicato sulla G.U. 172 del 25 luglio 2016 e in vigore dallo scorso 26 luglio (*Disposizioni integrative al decreto legislativo 4 luglio 2014, n. 102, di attuazione della direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica, che modifica le direttive 2009/125/CE e 2010/30/UE e abroga le direttive 2004/8/CE e 2006/32/CE*).

L'art. 1 del D.Lgs. 141/2016 modifica e integra l'art. 2 del decreto del 2014, in cui vengono date alcune definizioni essenziali al fine della presente trattazione. In particolare, il nuovo art. 2, comma 2, specifica che cosa si intenda per:

- › lett. nn) **sistema di contabilizzazione**: sistema tecnico che consente la misurazione dell'energia termica o frigorifera fornita alle singole unità immobiliari (utenze) servite da un impianto termico centralizzato o da teleriscaldamento o tele raffreddamento, ai fini della proporzionale suddivisione delle relative spese;
- › lett. qq) **sistema di termoregolazione**: sistema tecnico che consente all'utente di regolare la temperatura desiderata, entro i limiti previsti dalla normativa vigente, per ogni unità immobiliare, zona o ambiente;
- › lett. qq-bis) **sotto-contatore**: contatore dell'energia, con l'esclusione di quella elettrica, che è posto a valle del contatore di fornitura di una pluralità di unità immobiliari per la misura dei consumi individuali o di edifici, a loro volta formati da una pluralità di unità immobiliari, ed è atto a misurare l'energia consumata dalla singola unità immobiliare o dal singolo edificio.

Da sottolineare che, con la modifica apportata dal D.Lgs. 141/2016, viene finalmente re-inserita nel corpus legislativo italiano una definizione completa di diagnosi energetica: per **audit o diagnosi energetica** si intende una «procedura sistematica finalizzata a ottenere un'adeguata conoscenza del profilo di consumo energetico di un edificio o gruppo di edifici, di una attività o impianto indu-

striale o commerciale o di servizi pubblici o privati, a individuare e quantificare le opportunità di risparmio energetico sotto il profilo costi-benefici e a riferire in merito ai risultati» (comma 2, lett. b-bis).

Viene poi chiarito chi sia il **cliente finale**, cui si rivolge il D.Lgs. 102/2014: si tratta del «cliente che acquista energia, anche sotto forma di vettore energetico, per uso proprio» (comma 2, lett. d-bis).

Il legislatore fornisce una nuova definizione di **rete di teleriscaldamento e teleraffreddamento** (o teleraffrescamento): «qualsiasi infrastruttura di trasporto dell'energia termica da una o più fonti di produzione verso una pluralità di edifici o siti di utilizzazione, realizzata prevalentemente su suolo pubblico, finalizzata a consentire a chiunque interessato, nei limiti consentiti dall'estensione della rete, di collegarsi alla medesima per l'approvvigionamento di energia termica per il riscaldamento o il raffreddamento di spazi, per processi di lavorazione e per la copertura del fabbisogno di acqua calda sanitaria» (comma 2, lett. gg). Purtroppo chi ha formulato tale definizione non ha considerato le molte polemiche passate quando si sono usati aggettivi e/o avverbi quantitativi (e non quantità definite!) nello scrivere i testi legislativi. La formulazione della facoltà di distacco dal centralizzato in contesto condominiale (i *"notevoli squilibri"* della legge 220/2012) avrebbe dovuto essere un riferimento didattico importante e recente! Appare evidente che la definizione di rete di teleriscaldamento e teleraffrescamento genera non poche perplessità. A parte il fatto che non si può dire che l'infrastruttura sia realizzata *"su suolo pubblico"* (semmai è *"sotto il suolo pubblico"*), non è poi chiaro cosa si intenda per "prevalentemente". Quantitativamente, quando si ha la "prevalenza"? E nel conteggio per stabilire la "prevalenza" di passaggio come si considerano le sottosta-

zioni e le tubazioni che adducono il fluido allo scambiatore posto nella sottostazione?

Non è stata chiarita e neppure riformulata la definizione di **edificio polifunzionale**, altra entità edilizia che, con i condomini, è soggetta all'obbligo di contabilizzazione. Il D.Lgs. 102/2014 definiva un edificio polifunzionale come «destinato a scopi diversi e occupato da almeno due soggetti che devono ripartire tra loro la fattura dell'energia acquistata». La definizione non era chiara, ma nessuna specifica è stata fornita dal legislatore. Persiste quindi il dubbio se, nel caso vi sia un unico proprietario e/o una unica destinazione d'uso senza necessità di ripartire le spese energetiche (si pensi per esempio a un fabbricato residenziale di proprietà di un unico soggetto che fa pagare ai propri inquilini un affitto omni-comprendente), il fabbricato in questione sia un edificio polifunzionale e, quindi, sia soggetto all'obbligo di adeguarsi a quanto previsto dal D.Lgs. 102/2014. Se si considera il parco immobiliare detenuto da fondi immobiliari o, più semplicemente, gli edifici residenziali pubblici, dove vi è un unico proprietario e un'unica destinazione d'uso, ci si rende conto che una così ampia platea di potenziali soggetti interessati, avrebbe meritato qualche certezza (e qualche parola) in più.

Misurazione e fatturazione dei consumi energetici

Il D.Lgs. 141/2016 incide pesantemente sull'art. 9, comma 5, del D.Lgs. 102/2014, articolo di fondamentale importanza in quanto è quello in cui si specifica chi è soggetto all'obbligo di contabilizzazione (e termoregolazione), entro quale termine, e come devono poi essere ripartite le spese per riscaldamento, raffrescamento e acqua calda sanitaria. La nuova formulazione, unita alle parziali modifiche dell'art. 16 (contenente l'impianto sanzionatorio), chiarisce finalmente chi è re-

sponsabile in caso di mancato rispetto degli obblighi previsti, nonché i casi eccezionali di non applicabilità. Allo stesso tempo, però, introducendo nuove esclusioni alla generica applicazione cogente della norma UNI 10200, il legislatore ha aperto la strada a valutazioni soggettive da discutersi nelle varie assemblee condominiali, un contesto fortemente litigioso, che necessiterebbe di regole certe, chiare e non soggette a un'applicazione discrezionale.

Tuttavia, alcuni concetti già presenti nella precedente versione del D.Lgs. 102/2014 sono ribaditi con forza dal legislatore attraverso il nuovo provvedimento:

- a. la contabilizzazione dei consumi individuali è utile a favorire il **contenimento dei consumi energetici**, e quindi, indirettamente, un minor inquinamento ambientale;
- b. la suddivisione delle spese deve essere fatta in base ai **consumi effettivi**: nessun coefficiente correttivo è accettabile. Questo principio non è derogabile poiché ci viene imposto dalla Comunità Europea, che lo ha inserito nella direttiva 2012/27/UE;
- c. non è solo il servizio di riscaldamento ad essere soggetto all'obbligo di contabilizzazione, ma **anche il raffrescamento e la produzione di acqua calda sanitaria**;
- d. l'obbligo è da intendersi per **edifici polifunzionali e condomini**, dove il termine "condominio" non ha lo stesso valore presente all'interno del codice civile, bensì significa «edificio con almeno due unità immobiliari, di proprietà in via esclusiva di soggetti che sono anche comproprietari delle parti comuni» (art. 2, comma 2, lett. f).
- f). Un casa bifamiliare, con cortile comune, con due proprietari e un'unica caldaia, necessita, entro il 31 dicembre 2016, di contabilizzazione separata dei consumi di energia termica per riscaldamento e/o acqua calda sanitaria;

e. la *deadline* è il **31 dicembre 2016**: questo implica che entro tale data (e non a partire da tale data) è obbligatoria l'installazione dei sistemi atti alla contabilizzazione. Considerando le passate "abitudini italiane", fatte di proroghe estive alle scadenze previste per il successivo inverno, questa è una buona notizia: i cittadini che si sono mossi per tempo non vedranno vanificati (e tantomeno derisi!) i loro sforzi. Tuttavia, questo non deve stupire. Chi predicava l'immane proroga, non considerava il riferimento che aveva imposto la scadenza di fine 2016: è la direttiva 2012/27/CE, alla cui applicazione lo Stato italiano non poteva (impunemente) sottrarsi.

Il decreto del 2014, nella sua nuova formulazione, prevede all'art. 9, comma 5, che: «per favorire il contenimento dei consumi energetici attraverso la contabilizzazione dei consumi di ciascuna unità immobiliare e la suddivisione delle spese in base ai consumi effettivi delle medesime, qualora il riscaldamento, il raffreddamento o la fornitura di acqua calda ad un edificio o a un condominio siano effettuati tramite allacciamento a una rete di teleriscaldamento o di teleraffrescamento, o tramite una fonte di riscaldamento o raffreddamento centralizzata, è obbligatoria, entro il 31 dicembre 2016, l'installazione, a cura degli esercenti l'attività di misura, di un contatore di fornitura in corrispondenza dello scambiatore di calore di collegamento alla rete o del punto di fornitura dell'edificio o del condominio».

Per individuare il soggetto cui tale obbligo si riferisce, bisogna risalire al comma 1 (modificato dall'art. 6 del D.Lgs. 141/2016), in cui si specifica che per "**esercente l'attività di misura**" si intende l'impresa distributrice dell'energia e/o del fluido termovettore.

«La ripartizione dei costi relativi alle informazioni sulla fatturazione per il consumo individuale di riscaldamento e di raffresca-

mento nei condomini e negli edifici polifunzionali è effettuata senza scopo di lucro. L'Autorità per l'energia elettrica, il gas e il sistema idrico, entro il 31 dicembre 2016, stabilisce costi di riferimento indicativi per i fornitori del servizio» (art. 8, comma 8-*bis*). Qualora l'esercente l'attività di misura non fornisca ai clienti finali i contatori di fornitura è soggetto a una sanzione amministrativa pecuniaria da € 500 a € 2.500, per ciascuna omissione (art. 16, commi 2 e 5).

Nei condomini e negli edifici polifunzionali 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, a cura del proprietario, di sotto-contatori per misurare l'effettivo consumo di calore o di raffreddamento o di acqua calda per ciascuna unità immobiliare, nella misura in cui sia tecnicamente possibile, efficiente in termini di costi e proporzionato rispetto ai risparmi energetici potenziali. L'efficienza in termini di costi può essere valutata con riferimento alla metodologia indicata nella norma UNI EN 15459. Eventuali casi di impossibilità tecnica alla installazione dei suddetti sistemi di contabilizzazione o di inefficienza in termini di costi e sproporzione rispetto ai risparmi energetici potenziali, devono essere riportati in apposita relazione tecnica del progettista o del tecnico abilitato (art. 9 comma 5, lett. b). Il proprietario dell'unità immobiliare che non installa, entro il termine previsto, un sotto-contatore, è soggetto a una sanzione amministrativa pecuniaria da € 500 a € 2.500 per ciascuna unità immobiliare. Tale disposizione non si applica quando da una relazione tecnica di un progettista o di un tecnico abilitato risulta che l'installazione del contatore individuale non è tecnicamente possibile, o non è efficiente in termini di co-

sti, o non è proporzionata rispetto ai risparmi energetici potenziali (art. 16, comma 6).

La nuova formulazione della lett. b), e la relativa sanzione, sono decisamente più chiare, in quanto individuano in modo immediato **il responsabile** (il proprietario dell'unità immobiliare, che, ai sensi del D.P.R. 74/2013, è anche proprietario o comproprietario dell'impianto), **la scadenza** (il 31 dicembre 2016) e **la sanzione** in caso di mancato rispetto dell'obbligo (da € 500 a € 2.500). Sono anche specificati i casi in cui si può derogare: non fattibilità tecnica o non convenienza economica in funzione dei risparmi attivati dalla spesa iniziale per effettuare l'intervento. Entrambe devono però essere attestate, tramite una relazione, da un professionista abilitato alla progettazione di impianti centralizzati. Il legislatore propone (senza però imporla) la norma UNI EN 15459 come riferimento per effettuare le valutazioni analitiche di convenienza economica. Si sottolinea che, diversamente dal passato, anche la convenienza economica è considerata come occasione di deroga all'installazione di sotto-contatori per la contabilizzazione diretta dell'energia.

«Nei casi in cui l'uso di sotto-contatori non sia tecnicamente possibile o non sia efficiente in termini di costi e proporzionato rispetto ai risparmi energetici potenziali», per la misura del riscaldamento si ricorre, a cura del proprietario dell'unità immobiliare, all'installazione di «sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore individuali per quantificare il consumo di calore in corrispondenza a ciascun corpo scaldante posto all'interno delle unità immobiliari dei condomini o degli edifici polifunzionali, secondo quanto previsto [dalle] norme tecniche vigenti, 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» (art. 9,

comma 5, lett. c). Se non provvede, è soggetto alla sanzione amministrativa pecuniaria da € 500 a € 2.500 per ciascuna unità immobiliare, salvo che da una relazione tecnica di un progettista o di un tecnico abilitato risulti che l'installazione dei predetti sistemi non è efficiente in termini di costi (art. 16 comma 7). In questo caso il ricorso alla UNI EN 15459:2008 "*Prestazione energetica degli edifici - Procedura di valutazione economica dei sistemi energetici degli edifici*" è esplicitamente reso cogente dal legislatore.

Si sottolinea che la lett. c) del comma 5 dell'art. 9 si riferisce solo alla contabilizzazione dell'energia per il riscaldamento: per acqua calda sanitaria e raffrescamento, qualora non sia fattibile tecnicamente o economicamente la contabilizzazione diretta, l'obbligo decade. Per contro, viene ribadito, nuovamente, che sono **utilizzabili e ugualmente validi i sistemi di contabilizzazione indiretti**.

La lett. d) del comma 5 dell'art. 9 del D.Lgs. 102/2014 è stata totalmente riscritta dal punto v, lett. I, comma 1, dell'art. 5 del D.Lgs. 141/2016. Viene infatti asserito che «quando i condomini o gli edifici polifunzionali sono alimentati da 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, il raffreddamento delle unità immobiliari e delle aree comuni, nonché per l'uso di acqua calda per il fabbisogno domestico, se prodotta in modo centralizzato, l'importo complessivo è suddiviso tra gli utenti finali, in base alla norma tecnica UNI 10200 e successive modifiche e aggiornamenti». Il condominio alimentato da teleriscaldamento o da teleraffreddamento o da sistemi comuni di riscaldamento o raffreddamento, che non ripartisce le spese in conformità alla UNI 10200, è soggetto a una sanzione amministrativa da € 500 a € 2.500 (art. 16, comma 8). Il passag-

gio è molto importante perché, oltre a sancire la coerenza della UNI 10200, se ne accetta la versione modificata e/o aggiornata, consentendo quindi il riferimento alla versione più “moderna” di tale norma, non ancorando il riparto alla versione vigente alla data di entrata in vigore del decreto.

Tuttavia, il legislatore ha introdotto, all'interno dello stesso paragrafo, **potenziali eccezioni** che genereranno sicuramente non pochi problemi agli operatori del settore. Ha previsto, infatti, che quando la norma UNI 10200 «non sia applicabile, o laddove siano comprovate, tramite apposita relazione tecnica asseverata, differenze di fabbisogno termico per metro quadro tra le unità immobiliari costituenti il condominio o l'edificio polifunzionale superiori al 50%, è possibile suddividere l'importo complessivo tra gli utenti finali attribuendo una quota di almeno il 70% agli effettivi prelievi volontari di energia termica. In tal caso gli importi rimanenti possono essere ripartiti, a titolo esemplificativo e non esaustivo, secondo i millesimi, i metri quadri o i metri cubi utili, oppure secondo le potenze installate». L'espressione è decisamente ambigua. Innanzitutto, si consideri che, per esplicita ammissione della UNI 10200, tale norma è sempre applicabile, quindi non si capisce quali casi avesse in mente il legislatore. Poi, si consideri la facoltà che è stata lasciata alla discrezionalità dell'assemblea, seppur in presenza di relazione numerica di un professionista che attesti differenze di fabbisogno specifico superiori al 50%: l'assemblea può decidere di non utilizzare la UNI 10200 attribuendo una suddivisione forfettaria della spesa complessiva. Ponendo “70%” come valore minimo per la quota da ripartire in base agli effettivi consumi volontari, il legislatore ha consentito all'assemblea di ripartire anche il 100% del totale sulla base degli effettivi consumi volontari. Evidentemente, chi ha la “sfortuna”

di essere l'unico inquilino stabile di un edificio scarsamente abitato (e con forti differenze di fabbisogno specifico), rischia di dover pagare bollette del riscaldamento molto alte. E, tutto questo, senza che vi sia un effettivo risparmio per i condomini nella non applicazione della 10200: non si dovrà incaricare un tecnico per la il calcolo dei millesimi di fabbisogno, ma lo si dovrà comunque contattare per valutare e attestare l'esistenza di elevate differenze tra i fabbisogni specifici.

“È fatta salva la possibilità, per la prima stagione termica successiva all'installazione dei dispositivi di contabilizzazione, che la suddivisione si determini in base ai soli millesimi di proprietà”.

Nei condomini o negli edifici polifunzionali ove, alla data di entrata in vigore del D.Lgs. 141/2016, si sia già provveduto all'installazione dei dispositivi e si sia già provveduto alla relativa suddivisione delle spese secondo la UNI 10200, è possibile scegliere se verificare la possibilità di utilizzare la ripartizione “forfettaria minima” 70-30.

Introduzione dei coefficienti correttivi (?)

È opportuno capire se sia possibile l'uso di coefficienti correttivi, introdotti magari tramite leggi regionali volte a dare per il territorio di competenza una diversa metodologia di ripartizione delle spese energetiche.

Una lettura attenta del D.Lgs. 102/2014, modificato dal D.Lgs. 141/2016, li esclude categoricamente: nell'art. 9 comma 5, il riferimento è sempre agli effettivi prelievi volontari, derivando tale concetto dalla direttiva Europea 2012/27/CE.

Tuttavia, non è il solo riferimento importante a livello nazionale. Ve ne è un altro, più antico e, forse, più interessante. Si tratta della

legge quadro in materia di efficienza energetica, ovvero la legge 10 del 9 gennaio 1991, che - tra l'altro - reca norme per l'attuazione del piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia e di risparmio energetico. Tra le finalità del provvedimento vi è la riduzione dei consumi di energia, il miglioramento delle condizioni di compatibilità ambientale dell'utilizzo dell'energia a parità di servizio reso e di qualità della vita, l'uso razionale dell'energia, il contenimento dei consumi di energia. L'art. 26, comma 5, della legge 10/1991 è, al pari di tutta la legge, imperativo e impone il riparto degli oneri di riscaldamento in base al consumo effettivamente registrato. Tanto basterebbe per definire non accettabili i coefficienti correttivi per la ripartizione delle spese energetiche. Tuttavia, qualcuno potrebbe obiettare che, a livello condominiale (nuovamente inteso in senso civilistico), la deroga potrebbe essere ottenuta tramite una delibera assembleare ovvero tramite un regolamento, di natura contrattuale o meno.

Per rispondere a questa obiezione si deve capire se la legge 10/1991 (e, successivamente, il D.Lgs. 102/2014) possa essere considerata "norma imperativa". Tale controllo si risolve nell'indagine sullo scopo della legge, e in particolare sulla natura della tutela apprestata, se cioè di interesse pubblico o privato. In tali casi è compito del Giudice stabilire se la norma contraddetta dal contratto privato abbia carattere imperativo, e sia, cioè, dettata a tutela dell'interesse pubblico (Cass. civ., Sez. Unite, sent. 21 agosto 1972, n. 2697; Cass. civ., sent. 4 dicembre 1982, n. 6601 e sent. 18 luglio 2003, n. 11256). Per quanto attiene alla materia in esame, ogni disposto in cui il legislatore ha previsto la contabilizzazione è contenuto in normative tendenti al contenimento dei consumi energetici.

La stessa Comunità Europea, undici anni dopo la legge 10/1991, nella direttiva 2002/91/CE (recepita dallo Stato Italiano con

il D.Lgs. 192/2005), ha ritenuto che la fatturazione, per gli occupanti degli edifici, dei costi relativi al riscaldamento, al condizionamento dell'aria e all'acqua calda, calcolati in proporzione al reale consumo, potrebbero contribuire a un risparmio energetico nel settore residenziale.

Infine, il D.Lgs. 102/2014 ha come obiettivo il contenimento dei consumi energetici, attraverso la contabilizzazione dei consumi di ciascuna unità immobiliare e la suddivisione delle spese in base ai consumi effettivi delle medesime.

Dalle finalità che si è imposto il legislatore nazionale, si desume che l'interesse che la normativa in esame mira a tutelare, è non solo nazionale, ma anche sovranazionale, tendendo alla preservazione della "salute" del pianeta Terra. Quindi è un interesse sicuramente di ordine pubblico. In questo senso si è espresso il Tribunale di Milano, Sez. distaccata di Legnano (Giudice unico Dott.ssa Grazia Fedele), con ord. 30 gennaio 2009, il quale ha ritenuto che l'art. 26, comma 5, della legge 10/1991, «per evidenti connotazioni pubblicistiche che la caratterizzano, essendo volta a perseguire l'obiettivo del contenimento energetico, va intesa quale norma imperativa di legge, comunque sovraordinata ai regolamenti condominiali, sia pure contrattuali».

Dello stesso orientamento anche il Tribunale di Roma del 20 aprile 2009, il quale ha ritenuto che «le disposizioni di cui alla legge citata [NdR legge 10/1991], recante norme in tema di uso razionale dell'energia e per il risparmio energetico, per il loro carattere pubblicistico prevalgono sulla disciplina privatistica, donde l'autonomia negoziale dei privati risulta limitata».

Conseguentemente, una norma regionale speciale non può derogare alla citata norma.

E neppure può farlo un patto stipulato da tutti i condomini e contenuto in un regola-

mento contrattuale. Infatti, l'art. 1418 cod. civ. (applicabile ai regolamenti avente natura contrattuale) sanziona con la nullità il contratto quando è contrario a norme imperative. In conclusione, l'art. 26, comma 5, legge 10/1991 è da considerarsi norma imperativa e, pertanto, non derogabile nemmeno con accordo unanime di tutti i condomini.

I **coefficienti correttivi**, introdotti tra privati, non hanno senso di esistere: potranno affascinare, ma non sono legali!

Considerazioni conclusive

Il tema della contabilizzazione e termoregolazione del calore, da sempre di estremo interesse, è tornato alla ribalta con la pubblicazione del D.Lgs. 141/2016 e con la bozza di nuova norma UNI 10200, che andrà a modificare la versione del 2015.

L'argomento ha molteplici aspetti, che partono dal diritto (codice civile e norme di attuazione), passano per la legge di Riforma del condominio, sino ad arrivare alla termotecnica e alle norme a questa collegate.

L'aspetto giuridico è preminente e ad esso le valutazioni tecniche devono essere assoggettate: non si possono proporre autonome soluzioni tecniche che non siano state suggerite e validate dal punto di vista legale.

Pur restando una tematica "magnetica", si deve riconoscere, finalmente, la definizione di alcuni punti fissi. Esiste finalmente una metodologia per la ripartizione delle spese energetiche in contesto centralizzato (la norma UNI 10200) e non esistono più (salvo eccezioni) né coefficienti correttivi né "numeri del lotto" per la definizione di quota fissa e quota variabile.

Tuttavia, se l'obiettivo è quello (ambizioso) di ridurre i consumi energetici e, quindi, migliorare la qualità ambientale, il legislatore avrebbe potuto fare di più nello scrivere il decreto correttivo del D.Lgs. 102/2014. Sarebbe bastata una maggior chiarezza e un minor potere deliberativo lasciato alle assemblee: si sarebbero garantite meno interpretazioni soggettive (dubbe) e meno diatribe giudiziarie (certe).