

In vigore la nuova UNI 10200

E' entrata in vigore, lo scorso mese di ottobre, la norma UNI 10200:2018 sui criteri di ripartizione costi per la climatizzazione nei condomini ad impianto centralizzato. Il documento è indirizzato ai progettisti, ai gestori del servizio di contabilizzazione, ai manutentori e utilizzatori degli impianti di climatizzazione nonché agli amministratori condominiali, quali soggetti preposti alla ripartizione delle spese di climatizzazione invernale, climatizzazione estiva ed acqua calda sanitaria.

Aspetti tecnici e
aspetti giuridici e
giurisprudenziali

Le novità introdotte
e il riparto spese
in condominio

Contributo a cura di
Angelo Pesce
e Maurizio Tarantino

Impianti termici centralizzati, in vigore la nuova UNI 10200

Dall'11 ottobre scorso, dopo una fase di inchiesta pubblica che ha portato a una riscrittura della norma UNI 10200 e a una revisione delle metodologie di calcolo per la ripartizione delle spese e non solo, è entrata in vigore la UNI 10200:2018 *"Impianti termici centralizzati di climatizzazione invernale, estiva e produzione di acqua calda sanitaria - Criteri di ripartizione delle spese di climatizzazione invernale, estiva e produzione di acqua calda sanitaria"*.

Angelo Pesce

Consulente tecnico

Maurizio Tarantino

Avvocato

Le fasi evolutive

Il 30 giugno 2017 è scaduto il termine per l'installazione obbligatoria dei sistemi di termoregolazione e contabilizzazione dei consumi individuali per riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria, nei condomini dotati di impianto centralizzato ("decreto Milleproroghe"); a quella data erano anche fissate le metodologie di calcolo e ripartizione delle spese (sulla base dei criteri stabiliti dalla norma UNI 10200), così come indicato dal D.Lgs. 102/2014, modificato e integrato successivamente dal D.Lgs. 141/2016 e dal D.L. 244/2016.

La finalità di installare questi sistemi di

regolazione e contabilizzazione del calore, era ed è quella di razionalizzare i consumi e favorire il contenimento degli sprechi a salvaguardia dei consumatori, approntando schemi di ripartizione delle spese per la climatizzazione (invernale, estiva e acqua calda sanitaria) nei condomini a impianto centralizzato, distinguendo i consumi volontari delle singole unità immobiliari da quelli involontari:

- › *consumi volontari*: sono dovuti all'azione dell'utente mediante i dispositivi di termoregolazione; vengono calcolati a partire dalle indicazioni fornite dai dispositivi di lettura (contabilizzatori di calore);
- › *consumi involontari*: derivanti dalle dispersioni di calore della rete di distribuzione; vengono stimati in base ai millesimi termici calcolati secondo il fabbisogno di energia termica utile dell'unità abitativa calcolati secondo le specifiche tecniche UNI/TS 11300.

La norma UNI 10200, ritenuta migliorabile

sotto diversi aspetti, forniva tuttavia un metodo oggettivo e chiaro per la ripartizione della spesa tra i condomini, ma poneva forti perplessità in merito alla sua applicabilità sul singolo condomino: non consentiva, cioè, di differenziare i costi per quei condomini che, nei casi specifici degli edifici datati e quindi non correttamente coibentati, erano costretti, a causa della posizione planimetrica o di piano sfavorevole della propria unità immobiliare, a pagare consumi volontari e involontari (cioè derivanti da dispersioni termiche) più elevati rispetto ad altri (la norma UNI, infatti, ripartisce i costi involontari in base al fabbisogno dei singoli appartamenti).

A queste perplessità facevano seguito altre critiche derivanti soprattutto dal fatto che la norma imponeva ai condomini il ricorso ad un progetto e ad una diagnosi energetica per adeguare gli impianti alle finalità di efficientamento energetico, con indubbi aggravii di costi. Questi interventi in realtà, non avevano nulla a che fare con la contabilizzazione e la termoregolazione che avrebbe richiesto semplicemente l'installazione e la messa in opera dei ripartitori di calore senza modificarne l'impianto; all'atto dell'installazione delle valvole termostatiche, che prevedono invece un bilanciamento dell'impianto termico, sarebbe stato sufficiente il coinvolgimento di un termotecnico, senza dover ricorrere ad un progettista.

La norma dunque viene revisionata e dopo una seconda versione, quella del 2015, trova nuovi ostacoli sul percorso; nei successivi tre anni, infatti, ha dovuto confrontarsi anche con una serie di disposizioni legislative e di regolamenti intercorsi nel frat-

tempo, dai decreti di recepimento della Direttiva europea sull'efficienza energetica, ai regolamenti condominiali, dai dettami della normazione alle disposizioni del codice civile.

Viene avviata così una fase di inchiesta pubblica che ha portato la CT271, la Commissione Tecnica "Contabilizzazione del Calore", a revisionare e dunque a riscrivere la norma UNI 10200, focalizzando gli interventi correttivi proprio ai criteri di calcolo e alla ripartizione delle spese. La nuova versione UNI 10200:2018 stabilisce i criteri di ripartizione delle spese di climatizzazione invernale (riscaldamento), climatizzazione estiva (raffrescamento) ed acqua calda sanitaria (ACS) in edifici dotati di impianto centralizzato, provvisti o meno di dispositivi per la contabilizzazione (diretta o indiretta) dell'energia termica utile, distinguendo i consumi volontari delle singole unità immobiliari da tutti gli altri consumi.

La nuova versione della norma entrata in vigore

La nuova versione, pur confermando i criteri di riparto della precedente edizione¹⁾, apporta comunque degli aggiornamenti ed integrazioni relativamente, in particolare, a:

- › razionalizzazione e ottimizzazione dell'intero processo di calcolo per la ripartizione;
- › ripartizione delle spese relative alla climatizzazione estiva o raffrescamento (non prevista in precedenza);
- › ripartizione delle spese per edifici ad uso discontinuo o saltuario (per esempio case vacanza, o in fase di vendita); in questi casi il consumo involontario (che inciderebbe molto se rapportato al poco uso

1. La UNI 10200 suddivide l'energia termica utile prodotta dal generatore (o più generatori), in base ai consumi volontari (dovuti all'azione volontaria del consumatore mediante i termoregolatori) e ai consumi involontari (derivanti da dispersioni della rete di distribuzione).

dell'unità) viene calcolato in funzione dell'effettivo uso dell'edificio e su base annuale; il consumo involontario non va dunque applicato al fabbisogno ideale dell'intero immobile, ma all'energia stagionale effettivamente erogata ed immessa in rete annualmente;

- › descrizione dettagliata delle condizioni d'uso dei ripartitori di calore nel rispetto della UNI-EN 834;
- › indicazioni diversificate per le procedure di calcolo della ripartizione delle spese, sulla base di particolari configurazioni impiantistiche, come per esempio condomini con contabilizzazione sia diretta che indiretta (supercondomini, immobili polifunzionali ecc.); in presenza di più edifici, la ripartizione va distinta per singolo edificio tenendo conto sia della distribuzione comune (da ripartirsi tra i fabbricati) sia dei tratti di distribuzione interna a ciascun fabbricato; altro caso per esempio, quello delle tubazioni correnti all'interno della singola unità immobiliare (di pertinenza e non);
- › classificazione in 4 livelli per la determinazione della potenza dei corpi scaldanti, così come indicato nelle norme UNI-EN 442-2 (*Radiatori e convettori – Pt. 2: Metodi di prova e valutazione*) e UNI-EN 834

(*Ripartitori dei costi di riscaldamento per la determinazione del consumo dei radiatori - Apparecchiature ad alimentazione elettrica*);

- › modalità di valutazione in merito ai fabbisogni dell'edificio e della singola unità immobiliare: i millesimi di fabbisogno devono essere calcolati in funzione dei fabbisogni ideali delle singole unità immobiliari mediante la modalità di valutazione A2 (*Asset Rating*) che si basa sulle condizioni standard dell'edificio.

Questi i principali aggiornamenti della nuova versione della norma, ma cerchiamo di dettagliarne alcuni partendo dalla determinazione dei consumi per quanto riguarda gli **edifici a utilizzazione discontinua o saltuaria** (*riquadro 1*), tipo le case vacanza o gli immobili di nuova costruzione con unità immobiliari ancora in vendita, dove i consumi involontari incidono maggiormente in rapporto al minore utilizzo. Il fattore d'uso viene calcolato come il rapporto tra il consumo totale effettivo e il fabbisogno in ingresso alla distribuzione: per valori che superano la soglia di 0,8, siamo in presenza di edifici normalmente occupati, al di sotto di quel valore, invece, si rientra nella casistica delle occupazioni saltuarie. Nella *tabella 1*, dettagliata-

Riquadro 1 - Determinazione del consumo involontario per edifici a uso discontinuo o saltuario

- › Nel caso di contabilizzazione indiretta (*tabella 1*), il consumo involontario viene calcolato in funzione dell'effettivo uso dell'edificio: la quota involontaria è calcolata in base all'eventuale utilizzo parziale o saltuario dell'immobile;
- › questo "fattore d'uso" dell'immobile, va calcolato su base annuale, al fine di quantificare in maniera adeguata il fattore finv (consumo involontario), che incide in maniera inversamente proporzionale rispetto al minore utilizzo dell'edificio (meno è utilizzato, maggiore è l'incidenza della componente involontaria);
- › il fattore finv non va applicato al fabbisogno ideale del condominio bensì all'energia stagionale effettivamente erogata e immessa in rete annualmente.

mo la differenza fra il sistema di contabilizzazione diretta e indiretta.

TABELLA 1

Sistema di contabilizzazione diretta	E' quello relativo agli impianti centralizzati a distribuzione orizzontale, ove ciascuna unità immobiliare è collegata alla rete di distribuzione tramite una sola derivazione d'utenza, che richiede la dotazione di sottocontatori; può ritenersi non eseguibile laddove risulti onerosa rispetto ai potenziali risparmi conseguibili.
Sistema di contabilizzazione indiretta	E' impiegato quanto vi è impossibilità di installazione di quello diretto e prevede l'installazione di sistemi di misura del calore su ogni singolo corpo scaldante con l'adozione anche di valvole termostatiche (se dovesse risultare troppo onerosa rispetto ai potenziali risparmi, ci si può ritenere esonerati).

Le novità introdotte dalla versione 2018 della norma

Un'altra novità introdotta dalla versione 2018 della norma riguarda le **modalità di installazione e funzionamento dei ripartitori di calore**, che restano le stesse della versione 2015, mantengono il riferimento alla normativa europea UNI EN 834, ma vengono aggiunte delle precisazioni.

- › La norma europea prevede l'impiego di ripartitori sia programmati che non:
- › per quelli programmati, i fattori di valutazione (che tengono conto sia della potenza termica del corpo scaldante che del contatto termico fra le superfici) sono inseriti nell'algoritmo di calcolo del ripartitore e vengono dunque visualizzati nelle unità di ripartizione;
- › per quelli non programmati, tali fattori di valutazione non vengono visualizzati, ma

applicati successivamente alle unità di conteggio;

- › la UNI 10200:2018, in linea con la legislazione europea e nazionale in termini di "trasparenza verso il consumatore", non obbliga, ma raccomanda, che i ripartitori programmabili siano programmati;
- › inoltre, nel condominio non sarà ammesso l'impiego congiunto di ripartitori sia programmati che non programmati;
- › infine, il consumatore deve essere messo a conoscenza del tipo di ripartitore installato nella propria unità immobiliare, in maniera tale da agevolare la lettura dei valori visualizzati sul display (se sono unità di ripartizione o di conteggio).

Altro aggiornamento introdotto dalla norma, riguarda la procedura di ripartizione delle spese nei casi di **particolari configurazioni impiantistiche** (riquadro 2).

Riquadro 2 - Configurazioni impiantistiche particolari

- › la procedura di ripartizione delle spese cambia nei casi di configurazioni impiantistiche particolari, come per esempio, edifici con contabilizzazione sia diretta che indiretta (supercondomini, immobili polifunzionali ecc.); in presenza di più edifici, la ripartizione va distinta per singolo edificio tenendo conto sia della distribuzione comune (da ripartirsi tra i fabbricati) sia dei tratti di distribuzione interna a ciascun fabbricato;
- › un caso particolare è quello delle tubazioni correnti all'interno della singola unità immobiliare; queste si distinguono in:
 - › tubazioni di "pertinenza" (per esempio, anello monotubo): sono equiparabili a corpi scaldanti aggiuntivi e vanno pertanto calcolate le emissioni che incrementano la potenza installata e dunque anche i millesimi (con ulteriore spesa, denominata "consumo obbligato");
 - › tubazioni di "non pertinenza" (per esempio, montanti verticali a vista), sono ritenute di servitù per cui le emissioni non sono attribuibili all'unità immobiliare e pertanto ricomprese nel consumo involontario;

- › altro caso particolare, la singola unità immobiliare priva di contabilizzazione per impossibilità tecnica o per rottura di un dispositivo di contabilizzazione che ne impedisce la misurazione:
 - › si deve prima eseguire una stima del consumo involontario totale (come frazione del fabbisogno, calcolato in base alla UNI/TS 11300);
 - › poi si effettua il calcolo del consumo volontario della singola unità, ripartendo il fabbisogno complessivo fra le varie unità immobiliari dell'immobile;
- › ancora, i locali a uso collettivo: sono da considerarsi alla stregua di ogni altra unità immobiliare; le spese per consumo volontario, involontario e di gestione, vanno ripartite fra i vari condomini in base alle tabelle millesimali di proprietà.

Per il calcolo dei millesimi di potenza termica installata, necessari per la ripartizione del consumo involontario negli **impianti privi di contabilizzazione e termoregolazione**, è necessario determinare la **potenza termica dei corpi scaldanti in-**

stallati in ogni singola unità immobiliare. Per far ciò, la UNI 10200:2018 ha introdotto una serie di metodi integrativi che vanno a sopperire all'eventuale impossibilità tecnica di una prova di laboratorio (*riquadro 3*).

Riquadro 3 - Potenza termica dei corpi scaldanti

- › La potenza termica va calcolata in base alla norma europea UNI EN 442-2 del 1996;
- › in caso di installazione precedente alla pubblicazione della norma europea, la potenza dovrà determinarsi in base ad una norma UNI nazionale o di altro paese europeo (nel rispetto dei requisiti previsti dalla EN 834);
- › se non può rispettarsi neanche la norma nazionale, il corpo scaldante dovrà sottoporsi a prove di laboratorio eseguite da organismi qualificati;
- › come ultima possibilità, è ammesso qualunque metodo di calcolo purché validato sperimentalmente.

Come detto la UNI 10200 stabilisce che l'energia termica per i consumi involontari deve ripartirsi in base ai **millesimi di fabbisogno**, calcolati secondo le specifiche tecniche UNI/TS 11300 (parte 1 e 2).

Nello specifico, i millesimi di fabbisogno vanno rapportati ai fabbisogni ideali delle singole unità immobiliari in base alla modalità di valutazione A2 (*asset rating*), cioè alle condizioni standard dell'immobile; pertanto i parametri energetici necessari per eseguire questo calcolo, dovranno determinarsi basandosi sugli interventi eseguiti sulle parti comuni o sulle eventuali innovazioni intercorse (cappotto termico,

isolamento del tetto ecc.), ma non relative alle singole unità immobiliari. Per quanto riguarda invece il calcolo dei parametri necessari alla ripartizione delle spese, la valutazione da utilizzare è di tipo A3 (*tailored rating*), basata sulle condizioni reali, effettive dell'edificio.

È stata revisionata anche la procedura per la formulazione del **prospetto previsionale** per ovviare all'erronea sottostima del consumo involontario (*riquadro 4*).

Infine, si fa cenno anche alla **diagnosi energetica** (*riquadro 5*).

In conclusione, data la complessità della materia e le modifiche introdotte nella nuo-

Riquadro 4 - Formulazione della previsione di consumo involontario

- › Nel prospetto previsionale, al fine della rendicontazione stagionale, viene rivista la procedura di calcolo e pertanto il consumo involontario totale dovrà essere stimato a priori per ottenere poi, per differenza, il consumo volontario.

Riquadro 5 - Diagnosi energetica

- › Si introduce un nuovo paragrafo relativo alla diagnosi energetica, dettagliando i parametri energetici teorici necessari per il calcolo e le modalità di valutazione; tali parametri sono finalizzati ai millesimi, al prospetto previsionale e a quello consuntivo e rapportati a diverse modalità di valutazione (A2 e A3); nel dettaglio:
 - › dati finalizzati ai millesimi: modalità di valutazione A2;
 - › dati finalizzati al prospetto previsionale: modalità di valutazione A3;
 - › dati finalizzati al prospetto a consuntivo: modalità di valutazione A3.

va versione della norma UNI 10200:2018 che richiedono standard elevati in termini di competenza tecnica, il CTI prevede **corsi di formazione** per amministratori condominiali, tecnici, gestori impianti, manutentori e installatori.

Aspetti giuridici e giurisprudenziali

Dopo aver esaminato gli aspetti tecnici, occorre soffermarsi sugli aspetti giuridici. In argomento abbiamo visto che la norma è indirizzata ai progettisti, ai gestori del servizio di contabilizzazione, ai manutentori e utilizzatori degli impianti di climatizzazione nonché agli amministratori condominiali, quali soggetti preposti alla ripartizione delle spese di climatizzazione invernale, climatizzazione estiva e acqua calda sanitaria.

Difatti, nelle appendici della UNI 10200 vengono fornite una sintesi delle differenti soluzioni impiantistiche, una linea guida per la progettazione dei sistemi di contabilizzazione, le indicazioni in merito alla rendicontazione dei costi di climatizzazione invernale, estiva e acqua calda sanitaria con

lo scopo di favorire la trasparenza nei confronti dell'utilizzatore finale dei servizi considerati dalla norma.

Il riparto spese in condominio

Il D.Lgs. 102/2014 (art. 9, comma 5, lett. d) stabilisce – una volta installati i sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore – che le spese di riscaldamento fra i singoli condòmini siano ripartite in base ai criteri stabiliti dalla norma UNI 10200. Ricordiamo che tale norma è stata elaborata dalla Commissione tecnica del Comitato termotecnico italiano e si basa su un principio presente nell'art. 26, comma 5, della legge 10 del 9 gennaio 1991, ossia che **ciascun utente paga in base all'effettivo consumo registrato**. In proposito, secondo alcuni autori^[2], è stato osservato che per quanto riguarda la **maggioranza necessaria per l'approvazione dei nuovi criteri di riparto**, esistono *due orientamenti*:

- a. il primo prevede che la tabella UNI e le regole debbano essere approvati dall'assemblea, con il voto utile della maggio-

ranza degli intervenuti che rappresentino almeno i 500 millesimi, come previsto anche dall'art. 26, comma 5, della legge 10/1991. Ferma restando la possibilità per ogni condomino di contestare la tabella e il criterio approvato in concreto, mediante l'impugnazione della delibera, a norma dell'art. 1137 cod. civ. In presenza di una prestazione energetica o una diagnosi energetica realizzata da un tecnico abilitato, le delibere possono essere assunte con la maggioranza degli intervenuti e almeno 333 millesimi (art. 26, comma 2, della legge 10/1991);

b. il secondo orientamento, invece, sostiene che – visto il carattere inderogabile della norma – non è necessaria alcuna delibera, e l'assemblea deve limitarsi a votare (con la maggioranza semplice) l'affidamento dell'incarico al tecnico che andrà a compilare la relazione tecnica sulle eventuali differenze di fabbisogno termico. Anche in questa circostanza, tuttavia, resta fermo il diritto del condomino a impugnare il voto dell'assemblea che approva il rendiconto usando un criterio di riparto delle spese ritenuto illegittimo.

Invero, nel denegato caso di una eventuale contestazione da parte dei condomini (*in questo caso del rendiconto*), si evidenzia che i principi, da tempo consolidatisi nell'interpretazione della Suprema Corte, circoscrivono le ipotesi di nullità ai soli casi di anomalie tali da rendere la delibera un mero simulacro (perché priva degli elementi essenziali, con oggetto impossibile o illecito o che esorbiti dalle competenze assembleari o che incida sui diritti o la proprietà individuale), dovendosi ogni altro vizio ricondurre alla categoria dell'annullabilità, la cui deduzione resta preclusa dal decorso del termine decadenziale di cui all'art. 1137, cod. civ. (Cass. civ., Sez. II, sent. 6 dicembre 2016, n. 24948).

Le spese di gestione

Le spese di gestione, per i condomini che hanno adottato i sistemi di contabilizzazione del calore nelle singole unità immobiliari, vanno ripartite secondo i consumi effettivi.

Detto ciò, diremo che la *regula iuris* secondo cui il riparto degli oneri di riscaldamento negli edifici condominiali, in cui siano stati adottati dei sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore per ogni singola unità immobiliare, va fatto per legge in base al consumo effettivamente registrato.

Alla luce degli argomenti trattati, è importante soffermarsi sui alcuni aspetti. In particolare, sugli orientamenti della giurisprudenza (sia di merito che di legittimità).

Il riparto errato delle spese di gestione

Per la Suprema Corte è indispensabile che il condomino, che intende proporre l'impugnativa di una delibera assembleare nella dedotta erroneità della ripartizione delle spese di gestione, deve allegare e, soprattutto, dimostrare di avervi interesse consistente in una apprezzabile e personale conseguenza pregiudizievole (Cass. civ., Sez. VI, ord. 9 marzo 2017, n. 6128). Dunque, secondo il ragionamento della citata pronuncia, in via di principio, sono da considerare **nulle per impossibilità dell'oggetto**, e perciò anche impugnabili indipendentemente dal decorso del termine perentorio di trenta giorni *ex art. 1137, comma 2, cod. civ.*, tutte le deliberazioni dell'assemblea adottate in violazione dei criteri normativi oppure regolamentari di ripartizione delle spese. Ciò in quanto si tratterebbe di delibere che esercitano un "potere in eccesso" rispetto alle attribuzioni dell'organo collegiale, seppure limitato alla suddivisione di un determinato affare oppure di una specifica gestione, non potendo la maggioranza dei

partecipanti incidere sulla misura degli obblighi dei singoli condomini fissata per legge oppure per contratto, e occorrendo, piuttosto, a tal fine, un accordo unanime in quanto espressione della autonomia negoziale.

L'erronea applicazione del D.Lgs. 102/2014 e della norma UNI 10200:2015

Un condomino chiedeva l'annullamento della delibera asserendo che l'assemblea del condominio convenuto, con il proprio voto contrario, aveva approvato un progetto gravemente erroneo in merito alla contabilizzazione e ripartizione delle spese di riscaldamento. Secondo l'attore, il progetto redatto dal tecnico (ingegnere) incaricato dal condominio non aveva fatto corretta applicazione delle previsioni contenute nel D.Lgs. 102/2014 e della norma UNI 10200:2015. Diversamente, secondo le motivazioni del condomino, il progetto del tecnico incaricato non teneva conto del punto 11.6.1.1 della normativa UNI, in quanto non avrebbe adeguatamente considerato il calore erogato alle singole unità immobiliari dalle tubazioni a vista verticali, costituenti appunto i montanti verticali di alimentazione dei radiatori. E ciò sul presupposto che l'impianto di cui trattasi rientrava nelle previsioni di cui all'art. 9, comma 5, lett. c) e d), del citato D.Lgs. e, dato il tipo di impianto, che presenta tubature a vista all'interno delle singole unità immobiliari, si sarebbe imposta l'applicazione di detta normativa UNI.

A seguito di tali censure, il giudice adito autorizzava la CTU. Con la relazione tecnica d'ufficio, il tecnico incaricato dal giudice non condivideva la tesi dell'attore. Secondo il CTU era corretta l'indicazione dell'Ingegnere (incaricato dal condominio) in cui quantificava il consumo involontario pari a circa il 20%, **ma errata era la considerazione**

ne secondo la quale la quota involontaria di consumo dovrebbe essere suddivisa in base ai millesimi di proprietà; la stessa, a parere del tecnico, doveva essere suddivisa in base ai millesimi di fabbisogno energetico di ciascuna unità immobiliare costituente il condominio, con espressa esclusione delle parti comuni

Nonostante tale puntuale ricostruzione del CTU, tuttavia il Tribunale di Bologna è stato di diverso avviso. Secondo il giudice, nella vicenda si discuteva di impianto di riscaldamento in cui l'elemento termoconvettore era l'acqua; pertanto il problema imponeva che si dovesse procedere al calcolo delle dispersioni di calore relative alle tubature dell'impianto, sia esterne, sia murate o interrato, e anche, come nel caso di specie, correnti in ambienti climatizzati. In conclusione, secondo il giudice adito, le dispersioni di calore di cui fruiscono le unità immobiliari attraversate dalle tubazioni finiscono per incidere proprio su coloro che, non fruendo del beneficio di tale dispersione, **sono costretti ad aumentare il consumo "volontario"**; esse avrebbero dovuto essere invece calcolate in seno al consumo dei singoli appartamenti attraversati dalle tubature di cui trattasi, con incidenza, se non analiticamente determinata, quanto meno forfettariamente determinata. La delibera è stata annullata (Trib. Bologna, 9 novembre 2017).

Il problema delle spese involontarie

In una vicenda, alcuni condomini citavano in giudizio il condominio chiedendo l'accertamento della piena legittimità del distacco dall'impianto di riscaldamento da essi operato, ed osservando che in seguito al distacco, gli stessi erano obbligati solo a partecipare alle spese per la manutenzione straordinaria dell'impianto, nonché per la conservazione e messa a norma. Pertanto gli

attori, in seguito all'accertamento di un risparmio di spesa conseguito dal condominio, chiedevano all'ente di gestione la **restituzione di parte della somma versata**. Premesso ciò, il giudice adito (Trib. Ancona, sent. 28 febbraio 2018, n. 321) ha osservato che «il consumo involontario accertato dal CTU, lungi dall'essere ipotetico, è stato da questi accertato con metodo scientifico, come espressamente previsto dalla norma UNI 10200, secondo la quale alla spesa per l'impianto centralizzato concorrono due componenti, consumo volontario e consumo involontario, e deriva dal fatto che mentre il distacco ha determinato una diminuzione del consumo volontario, non ha ridotto, in analogia proporzione, il consumo volontario che, pertanto, resterebbe integralmente a carico dei condomini rimasti attaccati, aggravandone la spesa. Né rileva, in senso contrario, il fatto che il consumo involontario esistesse anche prima del distacco o che l'aggravio sia di lieve entità, considerato che l'art. 1118, comma 4, cod. civ., non pone, quanto ad aggravii di spesa, limiti di tollerabilità». Nel caso di specie, a seguito dell'istruttoria di causa, i condòmini non avevano dimostrato che dal consumo non sarebbero derivati squilibri di funzionamento ed aggravii di spesa, sicché, a parere del giudice, è principio importante quello in base al quale, chi intende distaccarsi dovrà, in presenza di squilibri nell'impianto condominiale e/o aggravii per i restanti condomini, **rinunciare a porre in essere il distacco perché diversamente potrà essere chiamato al ripristino dello status quo ante**. Difatti l'interessato, ai sensi dell'art. 1118 cod. civ., potrà effettuare il distacco e ritenere di essere tenuto semplicemente a concorrere al pagamento delle sole spese per la manutenzione straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione e messa a norma, poiché tale possibilità è prevista solo per

quei soggetti che abbiano potuto distaccarsi per aver provato che dal loro distacco non derivano squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condomini (principio espresso da Cass. civ., Sez. VI, sent. 3 novembre 2016, n. 22285).

In conclusione, i condomini sono stati condannati a riallacciarsi all'impianto sostenendone la relativa spesa.

Il cattivo funzionamento del sistema di rilevamento dei consumi

Un condominio citava in giudizio la ditta costruttrice e venditrice dell'immobile lamentando la sussistenza di gravi difetti strutturali che caratterizzano i singoli immobili rientranti nel complesso condominiale e deducendo, fra i difetti più gravi, il malfunzionamento del sistema di contabilizzazione dei consumi relativi alla produzione di calore e acqua sanitaria. Secondo il condominio, tale malfunzionamento del sistema di rilevamento dei consumi impediva l'applicazione del criterio previsto dal regolamento condominiale che stabiliva la contabilizzazione delle spese per i consumi per il 60% in base a quota volontaria calcolata in base ai consumi rilevati dal sistema e per il 40 % mediante il ricorso ai millesimi di riscaldamento. Secondo il giudice adito (Trib. Milano, sent. 21 aprile 2017, n. 4501), il cattivo funzionamento del sistema di contabilizzazione dei consumi di calore pur essendo un difetto che rendeva inservibile il sistema di rilevazione dei consumi dei singoli condomini, non comprimeva il godimento dell'immobile rispetto al suo normale utilizzo e non comportava l'insorgere di una responsabilità per gravi difetti ex art. 1669 cod. civ. in capo alla ditta costruttrice e venditrice dell'immobile.

In virtù di quanto esposto, è stata respinta la richiesta risarcitoria formulata dal condominio fondata sui gravi difetti del si-

stema di contabilizzazione del consumo di calore, in quanto queste non comprimevano il godimento degli immobile poiché non pregiudicano il suo normale utilizzo.

Regolamento condominiale e distacco dall'impianto centralizzato

Un condomino impugnava dinanzi al Tribunale alcune delibere condominiali, nelle parti relative all'approvazione del preventivo e della gestione del riscaldamento, in cui si rigettava la sua richiesta di distaccarsi dall'impianto di riscaldamento centralizzato. Chiedeva, quindi, che fosse accertato di non esser più tenuto a contribuire alle spese di gestione dell'impianto di riscaldamento centralizzato. Dal canto suo, il condomino, resisteva affermando che anche in caso di distacco dall'impianto centralizzato da parte del singolo condomino, così come stabilito dal regolamento condominiale, lo stesso non poteva sottrarsi alle spese di manutenzione, riparazione, consumo ed esercizio del riscaldamento, rimanendo così obbligato a contribuire alle spese di uso. I giudici del merito respingevano la domanda.

In Cassazione, invece, gli ermellini ribaltano la decisione dei due gradi di giudizio precedenti, ritenendo fondato il ricorso proposto dal condomino. La corte di legittimità (Cass. civ., Sez. II, sent. 12 maggio 2017, n. 11970) precisa che, in tema di condominio negli edifici, è **nulla la clausola del regolamento** che, in ipotesi di legittimo distacco dall'impianto di riscaldamento centralizzato - perché operato senza pregiudicarne il fun-

zionamento - ponga, a carico del condomino distaccatosi, l'obbligo di contribuzione alle spese per il relativo uso in aggiunta a quelle, comunque dovute, per la sua conservazione, in quanto il regolamento costituisce un contratto atipico, meritevole di tutela solo in presenza di un interesse generale dell'ordinamento, mentre una clausola siffatta, oltre a vanificare il principale e auspicato beneficio che il condomino mira a perseguire distaccandosi dall'impianto comune, si pone in contrasto con l'intento del legislatore di correlare il pagamento delle spese di riscaldamento all'effettivo consumo, come emergente dagli artt. 1118, comma 4, cod. civ. (nel testo successivo alla novella apportata dalla legge 220/2012), 26, comma 5, della legge 10/1991 e 9, comma 5, del D.Lgs. 102/2014. Alla luce di tale principio, il condomino interessato al distacco dovrà dare prova, tramite perizia tecnica, dell'assolvimento dei presupposti normativi di cui all'art. 1118 cod. civ. e cioè che dal distacco deriva un'effettiva proporzionale riduzione delle spese di esercizio, nonché l'assenza di squilibri termici, pregiudizievoli al regolare funzionamento dell'impianto centrale. In presenza, dunque, di tali requisiti, il condomino non potrà vedersi negata dall'assemblea condominiale l'autorizzazione al distacco, pena la nullità della delibera. Di conseguenza, al ricorrere dei presupposti anzidetti, il condomino sarà tenuto a sostenere solo le spese inerenti alla conservazione dell'impianto stesso, con conseguente esonero di quelle per l'uso, così come stabilito dall'art. 1123, comma 2, cod. civ.