

Convegno 28 febbraio 2015

Palazzo Segni Masetti
Strada Maggiore, 23 – Bologna

CONDOMINIO 2015

IL D. LGS. 102/2014 E RIFLESSI SUL CONDOMINIO

Introduzione

La tematica della cd. “Contabilizzazione del calore” ha assunto un particolare rilievo per effetto della Direttiva dell’Unione Europea 2012/27/UE, la quale sancisce il ruolo fondamentale dell’Efficienza energetica come strumento strategico nell’attuale scenario europeo al fine di affrontare “*sfide*” determinate da una maggiore dipendenza dalle importazioni di energia, dalla scarsità di risorse energetiche, nonché dalla necessità di limitare i cambiamenti climatici e di superare la crisi economica. L’efficienza energetica costituisce un valido strumento per fare fronte a tali “*sfide*”, mirando ad essa con la riduzione delle emissioni di gas serra e la promozione delle fonti rinnovabili per il soddisfacimento dei consumi energetici.

Ed al fine di conseguire gli obiettivi “concreti” della riduzione, entro il 2020, del 20% delle emissioni di gas serra e del fabbisogno di energia primaria, del soddisfacimento del 20% dei consumi energetici per mezzo di fonti rinnovabili, stabilisce un quadro comune di misure, tra cui la contabilizzazione del calore negli edifici esistenti.

“L’uso di contatori o contabilizzatori di calore individuali per misurare il consumo individuale di riscaldamento nei condomini alimentati dal teleriscaldamento o dal riscaldamento comune centralizzato comporta benefici se i clienti finali dispongono di un mezzo per controllare il proprio consumo individuale. Pertanto, il loro uso ha un

sensu solo negli edifici in cui i radiatori sono attrezzati di valvole termostatiche”.
(punto n. 28 dei considerando)

*“Nei condomini e negli edifici polifunzionali riforniti da una fonte di riscaldamento/raffreddamento centrale o da una rete di teleriscaldamento o da una fonte centrale che alimenta una pluralità di edifici, sono inoltre installati **entro il 31 dicembre 2016** contatori individuali per misurare il consumo di calore o raffreddamento o di acqua calda per ciascuna unità, se tecnicamente possibile ed efficiente in termini di costi. Nei casi in cui l'uso di contatori individuali non sia tecnicamente possibile o non sia efficiente in termini di costi, per misurare il riscaldamento, sono usati contabilizzatori di calore individuali per misurare il consumo di calore a ciascun radiatore, salvo che lo Stato membro in questione dimostri che l'installazione di tali contabilizzatori di calore non sarebbe efficiente in termini di costi. In tali casi possono essere presi in considerazione metodi alternativi efficienti in termini di costi per la misurazione del consumo di calore”.* (art. 9).

Dunque la contabilizzazione in ambito europeo assurge a misura volta alla *“promozione dell’efficienza energetica nell’Unione al fine di garantire il conseguimento dell’obiettivo principale dell’Unione relativo all’efficienza energetica del 20% entro il 2020 e di gettare le basi per ulteriori miglioramenti dell’efficienza energetica”.*

Ad onor del vero, in Emilia Romagna, ma anche in Lombardia, Piemonte, Liguria, Lazio, le rispettive Giunte Regionali avevano già provveduto a statuire l’obbligo di attuazione di interventi volti alla contabilizzazione del calore: si legge nella Deliberazione Giunta Regionale Emilia Romagna n. 1366 del 26.09.2011 che *“in tutti gli edifici esistenti con un numero di unità immobiliari superiore a 4, appartenenti alle categorie E1 ed E2, così come classificati in base alla destinazione d’uso all’art. 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 nel rispetto della normativa tecnica di settore, la contabilizzazione/ripartizione e la termoregolazione del calore per singola unità immobiliare”.

In adempimento all’obiettivo posto dalla Direttiva europea 2012/27/UE ed alla luce della normativa regionale, sempre più “sensibile” alla tematica dell’efficienza energetica, il Legislatore ha emanato il D.lgs. 4 luglio 2014, n.102 con cui, all’art. 3, fa proprio e “nazionalizza” l’obiettivo europeo di risparmio energetico, da attuare per mezzo delle misure in esso contemplate. Tale obiettivo europeo c.d. detto del 20-20-20 (riduzione, entro il 2020, del 20% delle emissioni di gas serra e del fabbisogno di energia primaria e del soddisfacimento del 20% dei consumi energetici per mezzo di fonti rinnovabili), viene reso, per così dire più “concreto” nella previsione della *“riduzione, entro l’anno 2020, di 20 milioni di tonnellate equivalenti di petrolio dei consumi di energia primaria, pari a 15,5 milioni di tonnellate equivalenti di petrolio di energia finale, conteggiati a partire dal 2010, in coerenza con la Strategia energetica nazionale”.*

Tra le misure che, congiuntamente contribuiranno all’attuazione di detto obiettivo è contemplata proprio la contabilizzazione e la termoregolazione del calore quali forme di misurazione e di fatturazione dei consumi energetici delle singole unità immobiliari servite da un impianto termico centralizzato condominiale.

Si legge nel D.lgs. 102/2014 all’art. 2, comma 2, lett. nn) che per **sistema di contabilizzazione** *“va inteso un sistema tecnico che consente la misurazione dell’energia termica o frigorifera fornita dalle singole unità immobiliari (utenze) servite da un impianto termico centralizzato o da teleriscaldamento o tele raffreddamento, ai fini della proporzionale suddivisione delle relative spese”,* mentre per **sistema di termoregolazione** deve intendersi *“un 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).

Dunque come può già evincersi dalle definizioni su riportate (definizioni che il Legislatore si è preoccupato di fornire al fine di una corretta applicazione dei dispositivi inerenti proprio gli strumenti di misurazione dei consumi energetici) la contabilizzazione e la termoregolazione del calore negli appartamenti attualmente riscaldati da impianti centralizzati, nel consentire di raggiungere l'obiettivo nazionale di risparmio energetico, permette altresì ai proprietari delle singole unità abitative di pagare in base ai propri consumi e non più alla luce di un consumo "presunto" così come previsto dai millesimi di riscaldamento fino ad ora adottati in tutti i fabbricati con impianto di climatizzazione invernale.

Giova chiarire che il D.lgs 102/2014 non sostituisce i disposti regionali che conserveranno efficacia vincolante per i cittadini, soprattutto nelle ipotesi in cui contemplino obblighi dal contenuto maggiormente dettagliato, la cui comprensione ed applicazione diviene certamente più agevole.

L'art. 9 – Misurazione e fatturazione dei consumi energetici

L'art. 9, comma 5, lettera b) del dl 102/2014 stabilisce che "nei condomini...riforniti da una fonte di riscaldamento ...centralizzata ..., è obbligatoria l'installazione entro il 31 dicembre 2016...di contatori individuali per misurare l'effettivo consumo di calore ...per ciascuna unità immobiliare". Nella successiva lettera c) del medesimo art. 9, comma 5, viene indicato che "nei casi in cui l'uso di contatori individuali non sia tecnicamente possibile, per la misura del riscaldamento si ricorre all'installazione di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore individuali per misurare il consumo di calore in corrispondenza di ciascun radiatore posto all'interno delle unità immobiliari dei condomini".

Questi strumenti di rilevazione hanno lo scopo di rispondere all'esigenza dell'utente finale, il condomino, di utilizzare il servizio messo a disposizione dal condominio

decidendo personalmente i tempi di fruizione e la quantità di calore desiderata , sempre nel rispetto dei parametri temporali e quantitativi normativamente previsti.

La contabilizzazione consente di responsabilizzare l'utente e remunerare comportamenti virtuosi come la scelta di una adeguata temperatura dell'ambiente, la conseguente corretta impostazione della termoregolazione, lo spegnimento dei corpi scaldanti nelle stanze che non usa.

Dunque la contabilizzazione favorisce il contenimento dei consumi energetici e la suddivisione delle spese in base ai consumi effettivi di ciascun *“centro di consumo individuale”*.

In particolare tale suddivisione delle spese in ragione del consumo effettivo si attuerà in concreto prendendo in considerazione una pluralità di dati che scaturiscono da **fattori volontari** riconducibili all'azione del singolo utente sul sistema di termoregolazione, consistenti quindi nell'effettivo prelievo, e da **fattori involontari**, che in quanto tali non sono riconducibili all'azione del singolo utente, quali le dispersioni della rete di distribuzione, la conduzione e la manutenzione dell'impianto, la gestione della contabilizzazione.

Questione pruriginosa, è quella che afferisce ai criteri per il calcolo dei consumi, espressamente indicati dall'art. 9, comma 5, lett. d), il quale statuendo che *“l'importo complessivo deve essere suddiviso in relazione agli effettivi prelievi volontari di energia termica utile e ai costi generali per la manutenzione dell'impianto”* rinvia alla norma tecnica UNI 10200.

Il richiamo a detta norma consente pertanto di affermare che, come già su anticipato, le spese vengono divise in due grandi categorie:

- SPESE VARIABILI, relative al prelievo di calore del singolo utente durante la stagione di riscaldamento – c.d. “consumo volontario”
- SPESE FISSE relative *“ai costi generali per la manutenzione dell'impianto”*, nonché al combustibile consumato per portare il calore dalla centrale termica, ai radiatori dei

vari appartamenti. Il calore che questa rete emette, va quasi tutto all'interno del condominio poiché i tubi sono installati nella parete interna dei muri per evitare il gelo. Queste spese sono quindi imputabili alle dispersioni della rete di distribuzione, alla conduzione dell'impianto ed alla manutenzione del medesimo, nonché alla gestione della contabilizzazione e vengono denominate "consumo involontario".

Pertanto, per **"prelievo di calore volontario"**, si intende il calore che esce dai corpi scaldanti e viene prelevato dall'utente in conseguenza delle sue azioni sul sistema di regolazione (valvole termostatiche e termostato ambiente). La rimanente parte del calore immesso in casa, è invece di tipo "Condominiale", ovvero è quello che giunge al condomino direttamente dalla centrale termica e che, pertanto, deve tenere conto delle dispersioni delle reti di distribuzione del riscaldamento. E' definito "prelievo involontario" proprio perché indipendente dalle azioni del singolo utente ed è ripartito in base ai "millesimi di riscaldamento".

Dunque ricapitolando:

- **il consumo volontario** verrà ripartito in base alla letture del contatore di calore in caso di contabilizzazione diretta e nel caso di contabilizzazione indiretta verrà invece determinato in base alle potenze dei corpi scaldanti;
- **il consumo involontario** verrà invece ripartito in base alla differenza tra l'energia utile prodotta dal generatore e quella delle unità immobiliari; in caso di contabilizzazione indiretta, invece, le perdite si calcolano mediante il metodo semplificato suggerito dalla UNI 10200 e pertanto in base ai millesimi di riscaldamento.

Sanzioni

L'obbligo della contabilizzazione e della termoregolazione viene sanzionato dal D.lgs. 102/2014 (art. 16, comma 7) con la sanzione amministrativa pecuniaria da euro 500 ad euro 2.500 comminata al condominio ed ai clienti finali che acquistano energia per un edificio polifunzionale non provvedendo ad installare sistemi di termoregolazione e

contabilizzazione del calore individuali per misurare il consumo di calore in corrispondenza di ciascun radiatore posto all'interno dell'unità immobiliare.

Nel medesimo articolo, al comma 8, viene altresì specificato che *“è soggetto a sanzione amministrativa da 500 a 2.500 euro il condominio alimentato da sistemi comuni di riscaldamento che non ripartisce le spese in conformità alle disposizioni di cui all'art. 9, comma 5, lettera d)”*.

Soggetti legittimati ad irrogare le predette sanzioni sono le Regioni competenti per territorio o Enti da esse delegate.

Al comma 18 si specifica che *“ in caso di accertata violazione delle disposizioni di cui ai commi 7, 8 il trasgressore e gli eventuali obbligati in solido sono diffidati a provvedere alla regolarizzazione entro il termine entro il termine di quarantacinque giorni dalla data della contestazione immediata o dalla data di notifica dell'atto di cui al comma 17”*.

Al comma 20 viene evidenziato *“in caso di ottemperanza alla diffida, il trasgressore o l'eventuale obbligato in solido è ammesso al pagamento di una somma pari al minimo della sanzione prevista dai commi...7, 8... entro il termine di trenta giorni dalla scadenza del termine di cui al comma 18. Il regolare pagamento della predetta somma estingue il procedimento limitatamente alle violazioni oggetto di diffida e a condizione dell'effettiva ottemperanza alla diffida stessa”*.

Immediata appare l'osservazione per cui resta difficile immaginare che nel termine di 45 giorni il condominio inadempiente all'obbligo di installazione dei dispositivi per la contabilizzazione del calore riesca a provvedervi, in considerazione del necessario apporto tecnico di ditte specializzate tenute ad elaborare un vero e proprio progetto.

Senza trascurare che, affinché si estingua il procedimento relativo alle violazioni, non solo deve essere ottemperata la diffida nello stringente termine dei 45 giorni, ma il condominio dovrà altresì corrispondere una somma pari al minimo della sanzione.

Problemi Applicativi

1. Il metodo di calcolo del “consumo involontario”

Il principio ispiratore del D.lgs. 102/2014 della suddivisione delle spese in funzione dell'effettivo singolo utilizzo del singolo è certamente condivisibile e l'utente finale, ovvero il condomino, per tale ragione, bene accetta tale metodo poiché meglio rispondente alle personali esigenze di utilizzazione.

Tuttavia, in alcune circostanze, può suscitare qualche perplessità l'applicazione di tale metodo di calcolo in considerazione di una realtà ampiamente variegata di fabbricati con climatizzazione invernale centralizzata.

Si fa cioè riferimento a quei fabbricati che, appartenendo ad un momento edilizio storico compreso tra gli anni '60-70-80, presentano caratteristiche strutturali sotto il profilo della coibentazione notevolmente differenti e più carenti rispetto a quelli degli anni '90 e successivi.

In questi ultimi fabbricati, le tecnologie costruttive adottate sulla base dell'avvento e dell'applicazione delle normative riguardanti il risparmio energetico rendono gli edifici predisposti al contenimento dei consumi e l'applicazione della nuova metodologia di calcolo è quanto mai opportuna ed efficace.

Diversamente per gli edifici costruiti dal dopoguerra ad oggi, connotati da tecniche e tecnologie costruttive differenti, questi fabbricati mostrano una minore propensione al contenimento energetico, tanto da essere stati definiti “energivori”.

Ebbene, per queste realtà immobiliari, il metodo di calcolo contemplato dalla UNI 10200 potrebbe presentare difficoltà applicative o meglio creare qualche problematica tra i condomini in ragione della differenziazione dei costi ripartiti tra i medesimi rispetto al passato.

Occorre infatti considerare che nei Condomini vi sono unità immobiliari maggiormente esposte e svantaggiate per le quali il consumo energetico è molto più elevato rispetto alle altre. Si tratta degli appartamenti posti al primo ed all'ultimo piano che, per effetto

delle maggiori dispersioni, consumano energia in più, a volte pare sino al doppio rispetto a quelli dei piani intermedi.

La diversità intrinseca degli appartamenti svantaggiati rispetto agli altri è dovuta al fatto di avere non solo le pareti perimetrali esposte, ma anche un soffitto o un pavimento disperdente, oltre al dato forse più incidente, di una scarsissima coibentazione.

Pertanto chi si trova ad essere proprietario di unità immobiliari poste alle estremità dello stabile e quindi meno coibentate rispetto a quelle intermedie, può temere di essere penalizzato dalla metodologia di calcolo prevista dalla UNI 10200, in quanto si troverebbe ad avere una quota fissa (consumi involontari), calcolata sui millesimi di riscaldamento, ed una quota variabile (consumi volontari), calcolata sul fabbisogno energetico della singola unità immobiliare, più elevate rispetto ai piani intermedi a parità di utilizzazione (tempi e temperature): quest'ultimi potrebbero limitare l'utilizzo del riscaldamento perché riscaldati – anche - dai confinanti.

A conclusioni diverse, invece, si perviene, negli edifici di nuova costruzione le cui caratteristiche sono tali da avere, tendenzialmente, una ben maggiore uniformità di dispersioni per cui, a parità di volumi riscaldati ed indipendentemente dalla ubicazione dell'unità immobiliare (orientamento o posizione), la quota fissa è pressoché identica per effetto delle coibentazioni realizzate.

Nelle vecchie costruzioni, per compensare il calore erogato e quello disperso dalle singole unità immobiliari ed al fine di cercare di garantire una uniformità di prestazione per tutti, a parità di utilizzazione, venivano a volte installati negli appartamenti posti alle estremità corpi scaldanti le cui dimensioni erano maggiorate, proprio per erogare calore idoneo a garantire una temperatura idonea in considerazione delle maggiori dispersioni. Nelle unità “centrali”, invece, venivano collocati corpi “scaldanti” più ridotti dal punto di vista dimensionale e quindi anche di erogazione del calore, essendo tali unità frapposte tra altre limitrofe e quindi con minore necessità di apporto calorico,

avendo minori dispersioni termiche dovute al fatto di essere “coibentate” dalle confinanti .

Ed allora, alla luce delle considerazioni appena svolte, appare immediato chiedersi se la metodologia di calcolo dei consumi introdotta dal D.lgs. 102/2014, per effetto del richiamo alla norma UNI 10200, sia in grado di cogliere le criticità degli edifici di vecchia costruzione: per garantire una equa distribuzione dei costi, riguardo tanto al “prelievo volontario” quanto al “prelievo involontario” che, a parità di tempo e di temperature, saranno più onerosi per le unità immobiliari poste ai primi ed agli ultimi piani, la ripartizione dei medesimi in base all’effettivo consumo il primo ed ai “millesimi riscaldamento” il secondo, si mostra efficace o per meglio dire equa?

A prima vista sembrerebbe di dover dare una risposta in senso negativo, in ragione del semplice dato contabile che ha come risultato costi decisamente più elevati per le unità immobiliari poste alle estremità e palesemente più ridotti per quelle “intermedie”.

Ed allora, per porre rimedio a tale disequilibrio evitando possibili animosità tra i condomini, non sarebbe più opportuno introdurre correttivi alla UNI 10200?

Correttivi che però dovrebbero essere a carico del Legislatore, il quale dovrebbe poter cogliere le criticità dei vecchi fabbricati? E’ decisamente un’ipotesi di difficile prospettazione, salvo che le difficoltà applicative della metodologia di calcolo non vengano portate al suo “orecchio” da associazioni di categoria o da tecnici.

Diversamente, la mente corre ad un potere/facoltà dell’assemblea condominiale di “modellare” le metodologie di calcolo nella ripartizione dei costi al fine di renderle rispondenti alle proprie specifiche realtà ed esigenze.

Detto in altro modo: potrà l’assemblea condominiale modificare i criteri di calcolo di cui al D.lgs. 102/2014 che rinvia alla UNI 10200? Se sì, con quali maggioranze?

Il primo quesito impone di fare qualche breve osservazione sulla natura delle norme del citato D.lgs. 102/2014: sono esse di natura imperativa e dunque come tali inderogabili? Laddove dovesse darsi risposta nel senso della loro imperatività, per effetto del

richiamo in esso contenuto, la UNI 10200 muta la sua natura? Da norma tecnica diviene anch'essa norma imperativa?

Difficile dare una risposta: di certo, come insegnano la dottrina e la giurisprudenza per norma imperativa deve intendersi una norma posta a tutela di un interesse generale. Più nello specifico, secondo una certa dottrina, assumerebbe carattere imperativo la norma posta a tutela di un interesse pubblico e dunque occorre valutare gli interessi che essa vuole proteggere: se si accerta la loro generalità, il loro trascendere le parti negoziali, o comunque il tendere della norma alla protezione di fini fondamentali dell'ordinamento giuridico, allora vi è imperatività e conseguentemente il divieto, per le parti, di derogare, nell'esercizio della loro autonomia, alla regola legislativa. Non va, tuttavia trascurata la posizione di chi precisa che la imperatività di una norma non può cogliersi attraverso una valutazione contenutistica o di merito, bensì attraverso un'analisi strutturalista, volta ad accertare se l'ordinamento costruisca la fattispecie alla stregua di regola derogabile o meno.

Alla luce di tali definizioni, il D.lgs. 102/2014 con l'obiettivo di contenere il consumo energetico nazionale, sembra essere posto a tutela di un interesse generale, ovvero dello interesse di cui è portatore il Paese alla riduzione delle spese per l'approvvigionamento di combustibili ed al contenimento dell'inquinamento atmosferico, limitando le immissioni. Nonché da un'analisi "strutturalista" l'art. 9, comma 5, lett. d) impone, attraverso l'uso del "*deve*", l'applicazione dei criteri di calcolo di cui alla UNI 10200, consentendo che solo per la prima stagione termica successiva all'installazione dei dispositivi la suddivisione delle spese di riscaldamento avvenga ai millesimi di proprietà.

A ciò si aggiunga la configurabilità dell'illecito amministrativo, cui consegue l'irrogazione della relativa sanzione pecuniaria di cui all'art. 16, comma 7, in caso di mancata ottemperanza alle statuizioni.

Ciò dovrebbe portare alla conclusione secondo cui, fermo l'obbligo della contabilizzazione del calore, è inequivocabile l'inderogabilità dei metodi di calcolo per la relativa ripartizione.

In effetti, la conclusione ha un impatto forte, perché significa che l'assemblea non potrebbe intervenire e modificarli.

Ed allora se così è, dovendo il Condominio di fatto “subire” un metodo di calcolo che reputa potenzialmente sperequativo ci si domanda se potrebbe, addirittura, richiedere una modifica delle tabelle millesimali di proprietà. O meglio, in ragione del “disvalore” che le unità immobiliari poste alle estremità dello stabile subiscono per effetto di spese di riscaldamento elevate, potrebbero i proprietari di dette unità immobiliari rivendicare una modifica di alcuni coefficienti per il calcolo dei millesimi di proprietà? Ciò potrebbe indurli nella convinzione di tentare di riportare la situazione verso un originario (e solo presunto) equilibrio posto che, almeno per quanto riguarda le altre voci di spesa, i proprietari degli appartamenti più esposti potrebbero vedere applicata una piccola riduzione, che andrebbe a compensare quella più corposa prevista per il riscaldamento?

Francamente non credo proprio si possa giungere a tanto e la risposta pressoché unanime a tali quesiti sarà orientata ad affermare che con l'avvento del D.lgs. 120/2014 si giungerà a che ognuno pagherà in base ai propri consumi e gli appartamenti posti agli ultimi o ai primi piani, proprio per il fatto di essere alle estremità scontano uno svantaggio che – ahiloro - è in *re ipsa*.

2. Delibera assembleare per l'adozione dei contabilizzatori / termoregolatori: quale maggioranza?

Si premette che il Legislatore (art. 26, comma 5, Legge n. 10/1991) utilizza impropriamente il termine “innovazione” riferendosi all'installazione dei contabilizzatori / termoregolatori.

Dal punto di vista giuridico non si tratta infatti di una innovazione vera e propria poiché tale installazione non comporta un *quid novi* (si tratta di Condomini in cui l'impianto di riscaldamento centralizzato è già presente); non vi è alcuna alterazione, in tutto o in parte, nella materia o nella forma, ovvero nella destinazione di fatto o di diritto, di una cosa comune (Cassazione Civile, Sez. II - Sent. del 21.02.2013, n. 4340: *“Le modificazioni che potenziano o rendono più comodo il godimento della cosa comune e ne lascino immutate la consistenza e la destinazione, non sono innovazioni ma migliorie Ad avviso della giurisprudenza di questa Corte (cfr., ad es., Cass. n. 15460 del 2002; Cass. n. 12654 del 2006 e, da ultimo, Cass. n. 18052 del 2012), in tema di condominio, per innovazioni delle cose comuni devono intendersi non tutte le modificazioni (qualunque "opus novum"), ma solamente quelle modifiche che, determinando l'alterazione dell'entità materiale o il mutamento della destinazione originaria, comportano che le parti comuni, in seguito all'attività o alle opere eseguite, presentino una diversa consistenza materiale ovvero vengano ad essere utilizzate per fini diversi da quelli precedenti”*).

Tuttavia, soffermandoci sul dato letterale, l'art. 26, 5 comma, L. 10/91 così definisce i sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore, per la cui adozione richiede, come si vedrà in seguito, le maggioranze di cui all'art. 1120, 2 comma, c.c..

A ciò si aggiunga la previsione proprio dell'art. 1120, comma 2, n. 2: tra le innovazioni vengono annoverate *“le opere e gli interventi previsti per il contenimento del consumo energetico degli edifici”*. Sebbene non vi sia l'esplicito riferimento alla contabilizzazione del calore, il richiamo agli interventi per il contenimento del consumo energetico consente di ritenere che in essi siano da includere anche quelli per la misurazione termica, per la cui approvazione sono richieste le maggioranze di cui al secondo e terzo comma dell'art. 1136 c.c., (ovvero la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio in prima convocazione e, in seconda

convocazione, la maggioranza degli intervenuti che rappresenti un terzo del valore dell'edificio).

Pertanto al medesimo risultato si perviene anche non considerando la contabilizzazione del calore come un'innovazione, bensì come una semplice "miglioria" sulla quale vengono chiamati a pronunciarsi i condomini (le maggioranze richieste restano pur sempre quelle dell'art. 1136, 2 e 3 comma, c.c.).

Pertanto può concludersi che, indipendentemente dal voler considerare l'installazione dei contabilizzatori / termoregolatori come una innovazione o una miglioria, le maggioranze necessarie per approvare l'adozione dei medesimi sono le stesse.

In passato, è forse utile ricordare che la questione inerente le maggioranze necessarie all'adozione delle misure volte al contenimento del consumo energetico aveva trovato la sua disciplina nella legge 10/1991, considerata senza alcun dubbio come il primo intervento normativo compiuto in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia.

In particolare l'art. 26, 5 comma, dopo aver espressamente qualificato come "innovazioni" le adozioni di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore, disponeva che *«l'assemblea di condominio decide a maggioranza, in deroga agli articoli 1120 e 1136 del codice civile»*, peraltro senza però chiarire se tale maggioranza fosse riferibile ai millesimi presenti in assemblea oppure al valore dell'intero edificio e apparentemente abbandonando il criterio della c.d. doppia maggioranza, cioè quella riferita sia alle teste dei partecipanti al condominio e sia al valore millesimale che queste rappresentano.

Successivamente con la modifica del su citato art. 26, 5 comma, L. 10/91, ad opera della Legge 220/2012, venivano risolte tali difficoltà applicative ingenerate per effetto della previsione di una generica "maggioranza": i nuovi criteri sono quelli di cui all'art. 1120, 2 comma, c.c..

Sul punto il D.lgs. 102/2014 tace e alla luce della Legge di riforma del Condominio, pur ritenendo tali interventi una semplice miglioria e non una innovazione, sarà necessario ottenere le maggioranze così come sopra individuate ed è bene ricordare che in caso di mancata adozione di tali delibere - e di conseguenza di mancata installazione dei dispositivi per la contabilizzazione del calore – entro il termine stabilito per la data del 31 dicembre 2016, sono previste le sanzioni già ricordate.

3. Modifica delle attuali tabelle millesimali riscaldamento.

Altro aspetto da prendere in considerazione alla luce della imposizione normativa prevista dal D.lgs. 102/2014 e relativa alla metodologia di riparto dei costi del prelievo involontario, è l'indispensabile necessità di adozione di detti nuovi criteri le cui modalità per giungere a tale traguardo credo siano così prospettabili:

A) trattandosi di una norma obbligatoria, l'applicazione della nuova tabella millesimale riguardante la quota involontaria viene automaticamente applicata (o accettata), senza ricorrere ad alcuna approvazione assembleare, in quanto rispondente a dettati normativi. Questa, nella prassi applicativa, ad alcuni è parsa la naturale conseguenza di quanto su detto a proposito della natura inderogabile dell'art. 9 del D.lgs.;

B) trattandosi di una modificazione di tabella millesimale, riconducibile ai casi di possibile rettifica o modifica previsti dall'art. 69 Disp. Att. c.c., l'approvazione potrebbe essere assoggettata alla necessaria e indispensabile unanimità dei consensi.

C) trattandosi di una modificazione di un criterio di ripartizione già esistente, l'applicazione della nuova tabella millesimale riguardante la quota involontaria viene approvata secondo quanto previsto dall'art. 1136, 2 comma, c.c.;

Si ritiene preferibile quest'ultima opzione, sulla considerazione che trattasi della modifica di parametri di calcolo già in uso e modificati (o modificabili) a maggioranza purché nel rispetto dei criteri di legge.

Relatore: Avv. Tiziano Dozza