

## INTERVISTA/Riscaldamento condomini e leggi vigenti: caos su chi fa che cosa

[pueconomia.com/2016/07/20/intervistariscaldamento-condomini-e-leggi-vigenti-caos-su-chi-fa-che-cosa/](http://pueconomia.com/2016/07/20/intervistariscaldamento-condomini-e-leggi-vigenti-caos-su-chi-fa-che-cosa/)

By Alfredo Picariello

20/07/2016

- [Politics](#)



L'Italia oggi è alla prese con uno degli ennesimi “**obblighi Legislativi imperativi**[1]”: l'adozione dei sistemi di contabilizzazione e termoregolazione sugli impianti termici centralizzati (condominiali) da effettuarsi entro il 31 dicembre 2016. L'obbligo è sancito dal decreto Legislativo 102/2014, all'articolo 9 comma 5 lettere b) e c in attuazione della Legge 10/91-DPR53/2009-DM26/6/2015. In questo contesto diverse sono le figure che si intrinsecano, così come le competenze. Un complesso scenario legislativo **spesso induce – cosa che sta già accadendo – a scelte in netto contrasto con la legge.**

Abbiamo provato a fare un po' di chiarezza con **Ernesto De Rosa, vicepresidente ConfAmministratori**. “Partiamo – ci dice – dal contesto europeo. L'impianto di riscaldamento pone sulla bilancia, quale contrappeso al comfort generato dal calore, il conseguente consumo energetico e l'emissione in atmosfera dei prodotti inquinanti della combustione. Il panorama europeo e nazionale vede un forte impegno per la riduzione del consumo energetico e dell'emissione di gas responsabili del così detto “effetto serra”. In questo senso venivano emanate la Direttiva 2002/91/CE, poi abrogata e sostituita dalla Direttiva 2010/31/UE del 19 maggio 2010 del Parlamento Europeo e del Consiglio, e la Direttiva 2012/27/UE del 25 ottobre 2012 del Parlamento e del Consiglio. Oltre a ciò, il Consiglio Europeo dell'8 e del 9 marzo 2007 ha sottolineato la necessità di aumentare l'efficienza energetica nell'Unione per conseguire l'obiettivo di ridurre del 20% il consumo energetico dell'Unione entro il 2020. A tal fine il Parlamento

Europeo, nella risoluzione del 3 febbraio 2009, ha chiesto di rendere vincolante tale obiettivo di miglioramento dell'efficienza energetica. Anche sul fronte delle emissioni in atmosfera sono state prese ferme posizioni”.

### **Quali, ad esempio, dottore De Rosa?**

La decisione n. 406/2009/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 23 aprile 2009, concernente gli sforzi degli Stati membri per ridurre le emissioni dei gas a effetto serra al fine di adempiere agli impegni della Comunità in materia di riduzione delle emissioni di gas a effetto serra entro il 2020, fissa obiettivi nazionali vincolanti di riduzione delle emissioni di CO<sub>2</sub> per i quali l'efficienza energetica nel settore edilizio riveste importanza cruciale. Inoltre, l'Unione si trova di fronte a sfide senza precedenti 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 è stata riconosciuta quale valido strumento per affrontare tali sfide. Le conclusioni del Consiglio Europeo del 4 febbraio 2011 hanno riconosciuto che l'obiettivo di efficienza energetica dell'Unione non è in via di realizzazione e che sono necessari interventi decisi per cogliere le notevoli possibilità di risparmio energetico anche nel settore dell'edilizia. L'8 marzo 2011 la Commissione ha confermato che l'Unione non è sulla buona strada per conseguire il proprio obiettivo di efficienza energetica.

### **Questo cosa comporta?**

Le conclusioni del Consiglio del 10 giugno 2011 sul piano di efficienza energetica 2011, hanno sottolineato che gli immobili rappresentano il 40% del consumo finale di energia dell'Unione. Inoltre, gli edifici sono stati ritenuti fondamentali per conseguire l'obiettivo dell'Unione di ridurre dell'80-95% le emissioni di gas serra entro il 2050 rispetto al 1990. Pertanto, la riduzione del consumo energetico nel settore dell'edilizia costituisce una misura importante e necessaria per ridurre la dipendenza energetica dell'Unione e le emissioni di gas a effetto serra. Le misure adottate consentirebbero all'Unione di conformarsi al protocollo di Kyoto (del quale l'Italia è Paese sottoscrittore) allegato alla convenzione quadro delle Nazioni Unite sui cambiamenti climatici (UNFCCC) e di rispettare sia l'impegno a lungo termine di mantenere l'aumento della temperatura globale al di sotto di 2 °C, sia l'impegno di ridurre entro il 2020 le emissioni globali di gas a effetto serra di almeno il 20% di cui si è fatto cenno. Un'utilizzazione efficace, accorta, razionale e sostenibile dell'energia riguarda, tra l'altro, i prodotti petroliferi, il gas naturale e i combustibili solidi, che, pur costituendo fonti essenziali di energia, sono anche le principali sorgenti delle emissioni di biossido di carbonio.

### **In particolare in Italia cosa succede?**

Lo Stato Italiano ha recepito la Direttiva 2012/27/UE con il Decreto Legislativo 4 luglio 2014 n. 102. Di particolare interesse è l'articolo 9 comma 5 del citato Decreto che impone obblighi in materia di contabilizzazione e termoregolazione. **Le figure coinvolte sono:** amministratore; assemblea condominiale; progettisti; impiantisti. **L'amministratore del condominio**, nel rispetto del mandato assegnatogli, dei doveri assunti, ai sensi della Legge 220/2012 comma 1.17.3 è tenuto a “disciplinare l'uso delle cose comuni e alla prestazione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a tutti i condomini”.

### **Ma per meglio comprendere quando sia importante e fondamentale il ruolo dell'amministratore è necessario definire l'impianto termico, giusto dottore?**

Esatto. L'impianto termico è composto da 4 sistemi : 1) produzione, 2) distribuzione, 3) regolazione 4) emissione. Il primo e buona parte del secondo **sono beni comuni** ai sensi dell'articolo 1117 comma 1

1. 3 Codice Civile. La parte terminale della distribuzione, ovvero dal punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, la regolazione del calore e l'emissione dello stesso sono, invece, di proprietà individuale. Ancora è importante definire chi è il Responsabile dell'Impianto Termico secondo il DPR 74/2013 art 5. *Criteri generali, requisiti e soggetti responsabili per l'esercizio, la conduzione, il controllo e la manutenzione degli impianti termici per la climatizzazione invernale ed estiva*. 1. L'esercizio, la conduzione, il controllo, la manutenzione dell'impianto termico e il rispetto delle disposizioni di legge in materia di efficienza energetica sono affidati al responsabile dell'impianto, che può delegarle ad un terzo; 2. In caso di impianti non conformi alle disposizioni di legge, la delega di cui al comma 1 non può essere rilasciata, salvo che nell'atto di delega sia espressamente conferito l'incarico di procedere alla loro messa a norma. Il delegante deve porre in essere ogni atto, fatto o comportamento necessario affinché il terzo responsabile possa adempiere agli obblighi previsti dalla normativa vigente e garantire la copertura finanziaria per l'esecuzione dei necessari interventi nei tempi concordati. Negli edifici in cui sia instaurato un regime di condominio, la predetta garanzia è fornita attraverso apposita delibera dell'assemblea dei condomini. In tale ipotesi la responsabilità degli impianti resta in carico al delegante, fin alla comunicazione dell'avvenuto completamento degli interventi necessari da inviarsi per iscritto da parte del delegato al delegante entro e non oltre cinque giorni lavorativi dal termine dei lavori.
3. Il responsabile o, ove delegato, il terzo responsabile rispondono del mancato rispetto delle norme relative all'impianto termico, in particolare in materia di sicurezza e di tutela dell'ambiente. L'atto di assunzione di responsabilità da parte del terzo, anche come destinatario delle sanzioni amministrative, applicabili ai sensi dell'articolo 11, deve essere redatto in forma scritta contestualmente all'atto di delega.
4. Il terzo responsabile, ai fini di cui al comma 3, comunica tempestivamente in forma scritta al delegante l'esigenza di effettuare gli interventi, non previsti al momento dell'atto di delega o richiesti dalle evoluzioni della normativa, indispensabili al corretto funzionamento dell'impianto termico affidatogli e alla sua rispondenza alle vigenti prescrizioni normative. Negli edifici in cui vige un regime di condominio il delegante deve espressamente autorizzare con apposita delibera condominiale il terzo responsabile a effettuare i predetti interventi entro 10 giorni dalla comunicazione di cui sopra, facendosi carico dei relativi costi. In assenza della delibera condominiale nei detti termini, la delega del terzo responsabile decade automaticamente.

Pertanto l'**amministratore** nel caso in cui i condomini decidessero di non procedere all'adeguamento, oppure non riuscissero a raggiungere il quorum necessario per la validità della delibera, deve informare<sup>[2]</sup> gli organi competenti.

#### **DPR 742013 Art. 11. Sanzioni**

1. In relazione agli adempimenti di cui al presente decreto vigono le sanzioni previste dall'articolo 15, comma 5, del decreto legislativo, a carico di proprietario, conduttore, amministratore di condominio e terzo responsabile, e comma 6, a carico dell'operatore incaricato del controllo e manutenzione.

#### **Parliamo dell'assemblea condominiale...**

Abbiamo visto sopra come l'amministratore ed in solido il condominio nel deliberare non possono non tener conto di quanto previsto dalla Legge. **"Qualsiasi delibera anche unanime che non sia in linea con la Legge è da considerarsi nulla"**. Per fornire un percorso, chiaro e intuitivo vi riporto uno degli ultimi dettami Legislativi che inequivocabilmente spiega come procedere in queste situazioni. **DM 26 giugno 2015, detto dei "requisiti minimi", capitolo 5.3 dell'allegato 1**: "Nel caso di ristrutturazione di impianti termici o nuova installazione di potenza termica nominale del generatore maggiore o uguale a 100 kW, ivi compreso il distacco dall'impianto centralizzato anche di un solo utente/condomino, **deve essere realizzata una diagnosi energetica dell'edificio e dell'impianto** che metta a confronto le diverse soluzioni impiantistiche compatibili e la loro efficacia sotto il profilo dei costi complessivi (investimento, esercizio e manutenzione). Omissis... Si ricorda che solo attraverso la diagnosi energetica, il termotecnico potrà decretare l'obbligatorietà dell'intervento, 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. In tali

casi sono presi in considerazione metodi alternativi efficienti in termini di costi per la misurazione del consumo di calore". "Eventuali casi di impossibilità tecnica alla installazione dei suddetti sistemi di contabilizzazione devono essere riportati nella relazione tecnica redatta dal progettista incaricato per l'effettuazione della Diagnosi Energetica.

### **In estrema sintesi, dottore...**

L'assemblea condominiale e di conseguenza l'amministratore devono come prima scelta rivolgersi ad un professionista di provata esperienza nel mondo della termotecnica finalizzata al risparmio energetico chiedendo una diagnosi del loro impianto termico (intervento obbligatorio per qualsiasi successiva decisione). Volendo la stessa assemblea condominiale potrebbe come "ulteriore servizio" richiedere al tecnico prescelto anche la preparazione di un capitolato/computo e non per ultimo per dare continuità e certezza delle prescrizioni inserite nella diagnosi energetica (da lui redatta) nominarlo direttore dei lavori. E' a questo punto che dal capitolato i singoli condomini potranno richiedere agli impiantisti le offerte. Attraverso questa Diagnosi Energetica, verrebbe generato anche un capitolato tecnico/computo metrico come servizio richiesto.

[1] **"Tribunale di Milano, Sezione distaccata di Legnano, con ordinanza del 30 gennaio 2009**, il quale ha ritenuto che l'articolo 26 comma 5 Legge 10/91, "per evidenti connotazioni pubblicitiche 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".

–**Tribunale di Roma del 20 aprile 2009**, il quale ha ritenuto "che le disposizioni di cui alla Legge citata (Legge 10/91 -ndr-), recante norme in tema di uso razionale dell'energia e per il risparmio energetico, per il loro carattere pubblicitico prevalgono sulla disciplina privatistica, donde l'autonomia negoziale dei privati risulta limitata".

[2] **articolo 1105 del Codice Civile** (in forza del rinvio contenuto nell'articolo 1139 Cod. Civ.) il quale, testualmente, recita al V comma: "Se non si prendono i provvedimenti necessari per l'amministrazione della cosa comune o non si forma una maggioranza, ovvero se la deliberazione adottata non viene eseguita, ciascun partecipante può ricorrere alle autorità competenti"

PER MAGGIORI INFORMAZIONI:

<http://www.confamministratori.net/contattaci/>

### **Correlati**

**Mutui, 240mila famiglie in ritardo con pagamenti**

In "Economy"

**Campania, D'Amelio: grave occupare le istituzioni**

In "Politics"

**Istat: 3 milioni le famiglie in difficoltà**



In "Economy"

[Leggi ancora](#)

