

# LA CONTABILIZZAZIONE DEL CALORE: NORMATIVE E SCADENZE



**Tutti gli impianti termici a servizio di più unità immobiliari, anche se alimentati da reti di teleriscaldamento, dovranno essere dotati di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore. Il focus tecnico sul quadro normativo in continua evoluzione tenta di chiarire le scadenze regionali attualmente in vigore.**

## LA DIRETTIVA EUROPEA



### DIRETTIVA 2012/27/UE

del 25 ottobre 2012 sull'efficienza energetica nell'Unione Europea

Stabilisce un quadro comune di misure per la promozione dell'efficienza energetica nell'Unione Europea, al fine di garantire il conseguimento dell'obiettivo 20-20-20 entro il 2020 (ridurre del 20% le emissioni di gas serra e il fabbisogno di energia primaria, soddisfare il 20% dei consumi energetici con fonti rinnovabili).

Riguardo la contabilizzazione in edifici esistenti la Direttiva si esprime nell'articolo 9.

#### Articolo 9

*"Nei condomini e negli edifici polifunzionali riforniti da una fonte di riscaldamento/raffreddamento centrale o da una rete di teleriscaldamento [...], 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 [...]."*



**Come si può notare nel testo dell'articolo, anche la direttiva sottolinea che è preferibile, in prima battuta, l'installazione di contatori diretti di calore e, solo nel caso in cui ciò non sia possibile, l'utilizzo di contabilizzatori indiretti.**



## LEGGE 10

**“Norme per l’attuazione del piano energetico in materia di uso razionale dell’energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia”.**

del 9 gennaio 1991

È fondamentale per quanto riguarda la definizione delle maggioranze per le delibere nell’adozione di sistemi di regolazione e contabilizzazione del calore in assemblea condominiale.

Il vecchio articolo 26, comma 5 della legge 10 viene modificato in base alle indicazioni dell’art. 28, comma 2, della legge n° 220 del 2012 inerente le modifiche alla disciplina del condominio negli edifici. Sulla base di tali indicazioni il nuovo articolo 26, comma 5 recita:

### Articolo 26, comma 5, Legge 10

*“per le innovazioni relative all’adozione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore e per il conseguente riparto degli oneri di riscaldamento in base al consumo effettivamente registrato, l’assemblea di condominio delibera con le maggioranze previste dal secondo comma dell’articolo 1120 del Codice Civile”*

### Articolo 1120, comma 2, Codice Civile

*“i condomini, con la maggioranza indicata dal secondo comma dell’articolo 1136, possono disporre le innovazioni che, nel rispetto della normativa di settore, hanno ad oggetto: [...]”*

### Articolo 1136, comma 2, Codice Civile

*“sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell’edificio.”*

**Le delibere inerenti la contabilizzazione e termoregolazione del calore devono essere approvate in assemblea condominiale con la maggioranza degli intervenuti che corrisponda almeno alla metà del valore dell’edificio.**



## D.P.R. 551

**“Regolamento recante modifiche al decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, in materia di progettazione, installazione, esercizio e manutenzione degli impianti termici degli edifici, ai fini del contenimento dei consumi di energia.”**

del 21 dicembre 1999

L’articolo 5 rende obbligatoria la contabilizzazione del calore negli edifici di nuova costruzione.

### Articolo 5

*“[...] Ai sensi del comma 3 dell’articolo 26 della legge 9 gennaio 1991, n° 10, gli impianti termici al servizio di edifici di nuova costruzione, la cui concessione edilizia sia rilasciata dopo il 30 giugno 2000, devono essere dotati di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del consumo energetico per ogni unità immobiliare. ”*



## D.P.R. 74

**“Regolamento recante definizione dei criteri generali in materia di esercizio, conduzione, controllo, manutenzione e ispezione degli impianti termici per la climatizzazione invernale ed estiva degli edifici e per la preparazione dell’acqua calda per usi igienici sanitari, a norma dell’articolo 4m comma 1, lettere a) e c), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n°192”**

del 16 aprile 2013

Il decreto ha ridefinito i valori massimi di riferimento per le medie delle temperature estive ed invernali negli edifici da climatizzare in funzione delle regioni geografiche (art. 4, comma 2, 3,4).

Tuttavia tali disposizioni riguardanti la durata giornaliera di attivazione dell’impianto non si applicano nei seguenti casi:

### Articolo 4, comma 6, lettera f)

*“impianti termici al servizio di più unità immobiliari residenziali e assimilate nei quali sia installato e funzionante, in ogni singola unità immobiliare, un sistema di contabilizzazione del calore e un sistema di termoregolazione della temperatura ambiente dell’unità immobiliare stessa dotato di un programmatore che consenta la regolazione almeno su due livelli di detta temperatura nell’arco delle 24 ore. ”*





## D.P.R. n° 59

“Regolamento di attuazione dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e b), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, concernente attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia.”  
del 2 aprile 2009

Il D.P.R. pubblicato è uno dei tre decreti che il Governo è tenuto ad emanare per l'attuazione dei D.Lgs. 192/2005 e 311/2006 che recepiscono in Italia la Direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia.

Il provvedimento, oltre a ribadire (art. 3) l'adozione delle norme tecniche nazionali della serie UNI/TS 11300 oggi disponibili (parte 1 e parte 2), stabilisce:

- **adozione di contabilizzazione nel caso di mera sostituzione di generatore**

### Articolo 4, comma 6

Per tutte le categorie di edifici, [...], nel caso di mera sostituzione di generatori di calore, [...], si intendono rispettate tutte le disposizioni vigenti in tema di uso razionale dell'energia, [...], qualora coesistano le seguenti condizioni:

[...]

e) nel caso di installazione di generatori di calore a servizio di più unità immobiliari, [...] al fine di consentire contemporaneamente, in ogni unità immobiliare, il rispetto dei limiti minimi di comfort e dei limiti massimi di temperatura interna; eventuali squilibri devono essere corretti in occasione della sostituzione del generatore, eventualmente **installando un sistema di contabilizzazione del calore che permetta la ripartizione dei consumi per singola unità immobiliare;**”

- **obbligo di contabilizzazione in caso di ristrutturazione o installazione dell'impianto termico**

### Articolo 4, comma 10

“In tutti gli edifici esistenti con un numero di unità abitative superiore a 4, appartenenti alle categorie E1 ed E2, [...], in caso di ristrutturazione dell'impianto termico o di installazione dell'impianto termico devono essere realizzati gli interventi necessari per permettere, ove tecnicamente possibile, la contabilizzazione e la termoregolazione del calore per singola unità abitativa. [...]”

- **mantenimento di impianto centralizzato sopra alle 4 unità abitative**

### Articolo 4, comma 9

“In tutti gli edifici esistenti con un numero di unità abitative superiore a 4, e in ogni caso per potenze nominali del generatore di calore dell'impianto centralizzato maggiore o uguale a 100 kW, appartenenti alle categorie E1 ed E2, [...], è preferibile il mantenimento di impianti termici centralizzati laddove esistenti; [...]”

- **errore massimo di misura dei contabilizzatori inferiore al 5%**

### Articolo 4, comma 11

“Le apparecchiature installate ai sensi del comma 10 devono assicurare un errore di misura, nelle condizioni di utilizzo, inferiore a più o meno il 5%, con riferimento alle norme UNI in vigore. Anche per le modalità di contabilizzazione si fa riferimento alle vigenti norme e linea guida UNI”.

## NORME TECNICHE NAZIONALI



### UNI 10200

“Impianti termici centralizzati di climatizzazione invernale e produzione di acqua calda sanitaria - Criteri di ripartizione delle spese di climatizzazione invernale ed acqua calda sanitaria”.  
del 2013

La norma tecnica stabilisce i principi per una corretta ed equa ripartizione delle spese di climatizzazione invernale e acqua calda sanitaria in edifici di tipo condominiale, provvisti o meno di dispositivi per la contabilizzazione dell'energia termica, distinguendo i consumi volontari di energia delle singole unità immobiliari da tutti gli altri consumi.

Fornisce i principi e le indicazioni per la ripartizione delle spese in proporzione ai consumi volontari delle singole unità immobiliari al fine di incentivare la razionalizzazione dei consumi e la riduzione degli sprechi.

È una norma tecnica 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.

## LEGGI, DELIBERE E REGOLAMENTI REGIONALI

Il D.P.R. 59, la Direttiva 2012/27/UE e i regolamenti regionali attualmente in vigore, dove esistenti, prevedono che l'installazione di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore, nella maggior parte delle regioni, venga attuata:

- **contestualmente agli interventi effettuati** sull'impianto (mera sostituzione del generatore, ristrutturazione di impianto termico o nuova installazione di impianto termico in edifici esistenti);
- **in ogni caso**, anche senza interventi sull'impianto, **entro il 31 dicembre 2016**.

Le regioni che hanno legiferato prevedono disposizioni vincolate o non vincolate a scadenze temporali, in ogni caso restrittive rispetto alla normativa nazionale ed europea; nella tabella seguente sono riportate le scadenze regionali per l'installazione di sistemi di contabilizzazione nel caso in cui non vengano eseguiti, nel contempo, ulteriori interventi sull'impianto.

| REGIONE / PROVINCIA           | NORMA REGIONALE   | SCADENZA   |
|-------------------------------|---|--|
| PIEMONTE                      | D.G.R. n° 85- 3795 del 27 aprile 2012   | 01 settembre 2014  |
| LOMBARDIA                     | D.G.R. n° IX - 2601 del 30 novembre 2011  | vedi approfondimento 1   |
|                               | D.G.R. n° IX - 3522 del 23 maggio 2012  | vedi approfondimento 2   |
|                               | D.G.R. n° IX - 3855 del 25 luglio 2012  |  |
| PROVINCIA AUTONOMA DI BOLZANO | Delibera 15 Aprile 2013 n° 573  | 01 gennaio 2015  |
| LAZIO                         | Piano per il risanamento della qualità dell'aria<br>(da legge regionale 24 dicembre 2010 n° 9)  | 31 dicembre 2015<br>(Roma e Frosinone)   |
|                               |   | 31 dicembre 2014<br>(tutti gli altri comuni)   |
| VALLE D'AOSTA                 | Deliberazione della Giunta Regionale n° 488 del 22 marzo 2013<br>(ai sensi della Legge Regionale 1 agosto 2012 n° 26)                       | Nessuna scadenza temporale regionale.<br><br>Per gli effetti della Direttiva 2012/27/UE scadenza 31 dicembre 2016. |
| LIGURIA                       | Regolamento Regionale 13 novembre 2012 n°6  |  |
| EMILIA ROMAGNA                | Deliberazione Giunta Regionale 26 settembre 2011 n°1366   |  |
| FRIULI VENEZIA GIULIA         | NESSUNA DISPOSIZIONE REGIONALE.<br>IN QUESTE REGIONI IL RIFERIMENTO NORMATIVO È COSTITUITO DALLA DIRETTIVA 2012/27/UE E DAL D.P.R. 59/2009. | 31 dicembre 2016   |
| VENETO                        |   |  |
| TRENTINO ALTO ADIGE           |   |  |
| UMBRIA                        |   |  |
| MARCHE                        |   |  |
| MOLISE                        |   |  |
| ABRUZZO                       |   |  |
| TOSCANA                       |   |  |
| CAMPANIA                      |   |  |
| CALABRIA                      |   |  |
| PUGLIA                        |   |  |
| BASILICATA                    |   |  |
| SICILIA                       |   |  |
| SARDEGNA                      |   |  |

## Approfondimenti per regione Lombardia

### Approfondimento 1

| TIPOLOGIA IMPIANTO   | SCADENZA      |
|--|---------------|
| Potenza termica > 350 kW - Installazione ante 01/08/1997   | 1 agosto 2012 |
| Potenza termica > 116,4 kW - Installazione ante 01/08/1998 | 1 agosto 2013 |
| I restanti impianti  | 1 agosto 2014 |

### Approfondimento 2

Tabella A valida per i comuni di: Bergamo, Cremona, Lecco, Milano, Sondrio

| TIPOLOGIA IMPIANTO  | SCADENZA      |
|---|---------------|
| Impianti termici non alimentati a gas naturale<br>Potenza termica > 350 kW - Installazione ante 01/08/1997  | 1 agosto 2012 |
| Impianti termici alimentati a gas naturale<br>Potenza termica > 350 kW - Installazione ante 01/08/1997  | 1 agosto 2013 |
| Potenza termica > 116,4 kW - Installazione ante 01/08/1998  |               |
| Potenza termica > 35 kW - Installazione ante 01/08/1998   | 1 agosto 2014 |
| Impianti termici per i quali il cambio di combustibile sia avvenuto dopo il 01/08/1997  |               |
| Impianti termici che sono stati collegati a reti di teleriscaldamento dopo il 01/08/1997  |               |
| Impianti termici per i quali viene approvato un progetto di ristrutturazione complessiva che consenta un miglioramento dell'efficienza energetica non inferiore al 40% rispetto al rendimento dell'impianto originario. |               |

Tabella B valida per i comuni di: Varese, Pavia, Lodi (nota 1), comune di Rho, provincia di Lecco (nota 2).

Per gli impianti con potenzialità e vetustà diversa vale la tabella A.

| TIPOLOGIA IMPIANTO  | SCADENZA      |
|---|---------------|
| Impianti termici alimentati da qualunque tipo di combustibile.<br>Potenza impianto > 350 kW - Installazione ante 1/8/97 | 1 agosto 2013 |

**Nota 1:** la deroga è accordata purchè i condomini si impegnino ad elaborare un progetto di riqualificazione energetica dell'immobile che contempli interventi quali al sostituzione del generatore, riduzioni delle dispersioni dell'involucro, ecc.

**Nota 2:** la deroga non si applica ai seguenti comuni: *Airuno, Brivio, Calco, Cernusco Lombardone, Imbersago, Lomagna, Merate, Olgiate Molgora, Osnago, Paderno D'Adda, Robbiate, Verderio Inferiore e Superiore*. Per questi comuni resta in vigore, per impianti con potenza termica superiore ai 350 kW ed installati prima del 01/08/1997, la scadenza del 01/08/2012.

Tabella C valida per il comune di Como.

| TIPOLOGIA IMPIANTO   | SCADENZA      |
|--|---------------|
| Potenza termica > 350 kW - Installazione ante 01/08/1997   | 1 agosto 2012 |
| Potenza termica > 116,4 kW - Installazione ante 01/08/1998 | 1 agosto 2013 |
| I restanti impianti  | 1 agosto 2014 |

Tabella D valida per i comuni di: Brescia, Mantova, provincia di Mantova, comune di Cologno Monzese, Vigevano.

| TIPOLOGIA IMPIANTO                           | SCADENZA      |
|--|---------------|
| Impianto di qualunque potenzialità e vetustà | 1 agosto 2014 |

## ...INOLTRE...

### ▷ Cosa succede se un palazzo non si attiene alla scadenza?

Le varie disposizioni regionali prevedono sanzioni pecuniarie. In alcuni casi per far fronte alla crisi economica in atto (come in regione Lombardia), pur rimanendo l'obbligo di installazione e la scadenza, le sanzioni sono sospese o ritardate per dare la possibilità a tutti i condomini di mettersi in regola.

### ▷ La ripartizione evidenzia i problemi negli edifici: chi ha unità immobiliari più esposte vedrà bollette più elevate, esattamente come un impianto autonomo. Esistono dei coefficienti correttivi nella ripartizione?

La UNI 10200:2013 non li prevede. Tuttavia se l'assemblea condominiale volesse suddividere le spese compensando gli alloggi maggiormente sfavoriti in termini di esposizione, è possibile adottare il principio di compensazione, che ha lo scopo di tener conto delle situazioni sfavorevoli a causa dell'ubicazione dell'alloggio all'interno della palazzina, ad esempio l'esposizione verso nord o la posizione dell'alloggio sotto il tetto.

### ▷ È possibile continuare a ripartire le spese sempre in millesimi?

No, le spese devono essere ripartite secondo i consumi: lo indica il Codice Civile, la Legge 10 e la UNI 10200. Non possono avere valore decisioni condominiali che ripartiscano esclusivamente secondo i millesimi.

### ▷ È possibile staccarsi dall'impianto centralizzato?

Nonostante la disciplina statale relativa al contenimento dei consumi energetici degli edifici enuncia in linea di principio che "è preferibile il mantenimento di impianti termici centralizzati laddove esistenti", ammette in via eccezionale che l'impianto termico centralizzato possa essere trasformato in impianti con generazione di calore separata per ogni singola unità abitativa, qualora sussistano cause tecniche o di forza maggiore dichiarate in un'apposita relazione tecnica. (art. 4, comma 9 e comma 25 del D.P.R. 59/2009)

Con la legge n° 220 del 11 dicembre 2012 ("Modifiche alla disciplina del condominio") viene modificato l'articolo 1118 del Codice Civile.

#### Articolo 3

*"Il condomino può rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento, se dal suo distacco non derivano notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condomini".*

*"In tal caso il rinunziante resta tenuto a concorrere al pagamento delle sole spese per la manutenzione straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione e messa a norma".*

Tuttavia le regioni possono legittimamente dettare discipline più rigorose di quella nazionale. Alcune regioni infatti, provvedendo al recepimento della Direttiva 2002/91/CE, hanno emesso leggi regionali nelle quali si prevede l'impossibilità di distacco dall'impianto centralizzato.

La regione Piemonte, per esempio, vieta il distacco da un impianto centralizzato (D.G.R. 4 agosto 2009 n°46-11968) e impone una sanzione amministrativa da 5000 € a 15000 € irrogabile finché permane l'impianto individuale. (art. 20, comma 14 delle legge regionale 13/2007)