

RELAZIONE DELL'AVV. MARCO GAITO
AL CONVEGNO DI ANCONA DEL 11/11/2016

LA ATTUAZIONE DELLA CONTABILIZZAZIONE DEL
CALORE SECONDO IL DLGS 102/2014 E SUCCESSIVE
MODIFICHE DI CUI AL DLGS 141/2016.

INDICE:

- **1. INCONGRUENZE, PROBLEMI ATTUATIVI E SCENARI POSSIBILI:**
- **1.1. Disparita' di trattamento rispetto alla p.a.**
- **1.2. Incongruenze e profili di illegittimita' del sistema delle sanzioni amministrative**
- **1.3. complessità del processo formativo della volontà condominiale**
- **1.4. Inadempimento della P.A. Agli obblighi di informazione e formazione**
- **1.5. Appartamenti svantaggiati: ultimi piani, piano pilotis. Profili di irrazionalità e disparità di trattamento. I correttivi del dlgs 141/2016. Derogabilità della norma Uni 10200**
- **2. LA ATTUAZIONE DEL DLGS 102/2014.PROFILI ATTUATIVI E SCENARI POSSIBILI:**
- **2.1. Il Distacco e la Dismissione dall'impianto centralizzato a seguito della entrata in vigore del dlgs 102/2014 e delle recenti normative in materia. Deve ritenersi desueta la loro attuazione?**
- **2.2. Obbligatorietà della contabilizzazione. Procedimento formativo della volontà condominiale. Delibera di approvazione dell'intervento. Maggioranza degli aventi diritto ed oggetto della deliberazione**
- **2.3. Scenari attuativi: obbligatorietà dell'intervento anche per chi si sia distaccato, nonché per il soggetto che sia contrario, anche per gli interventi all'interno delle unità immobiliari in proprietà esclusiva. Nuova definizione di impianto. Concetto di "impianto unitario"**
- **2.4. Scenari attuativi: approvazione delle delibere e presenza di condomini inadempienti**
- **2.5. Scenari attuativi. assenza delle delibere attuative**
- **2.6. Caratteristiche e natura degli obblighi conseguenti alla delibera di adozione degli interventi di legge. destinatari dell'obbligo di cui all'art. 9 dlgs 102/2014. la nuova definizione di edificio polifunzionale e l'obbligo di trasparenza e corretta informazione**
- **3. IL NUOVO SISTEMA DELLA RIPARTIZIONE DEI COSTI IN MATERIA DI RISCALDAMENTO:**
- **3.1. Le nuove tabelle dei consumi volontari ed involontari**
- **3.2. Gli appartamenti svantaggiati. Ultimi piani. Piani pilotis. Piani terreni. Inesistenza di coefficienti correttivi. La recente modifica introdotta dal Dlgs 141/2016**
- **3.3. Attribuzione di quote sanzionatorie in caso di comportamenti contrari**

alla legge o più in generale alla diligenza del buon padre di famiglia

- **3.4 Criterio di spesa per la ripartizione delle opere di adeguamento alla normativa deliberate dalla assemblea**
- **4. IL NUOVO SISTEMA DELLE SANZIONI NEI CONFRONTI DEL CONDOMINIO E DEI PROPRIETARI ANCHE A SEGUITO DEL DLGS 141/2016.**

- 1. PREMessa: INCONGRUENZE, PROBLEMI ATTUATIVI E SCENARI POSSIBILI: Oggi parliamo ancora di contabilizzazione obbligatoria cercando di concentrare la attenzione sulle numerose questioni che si stanno verificando a seguito della imminente attuazione della legge e soprattutto sulle conseguenti numerose problematiche operative.

Voglio iniziare il mio intervento richiamando le questioni sollevate nel recente intervento dell'Uppi Nazionale in occasione della conferenza stampa del 27/10/2016 a Roma ed esaminando ed approfondendo da un punto di vista giuridico le problematiche ivi sollevate.

Nella occasione l'Uppi, insieme alle altre associazioni rappresentative della proprietà ha richiesto una proroga alla attuazione della legge sulla contabilizzazione del calore.

Ed allora iniziamo ad elencare ed esaminare le criticità di questa legge che sono molte e pesanti, ed ancora una volta in danno dei soliti piccoli proprietari:

- 1.1. Disparità di trattamento rispetto alla p.a.: l'intervento svolto dal Presidente dell'Uppi Avv. Gabriele Bruyere si concentra sulle numerose incongruenze della legge accennando anzitutto a possibili profili di incostituzionalità. Infatti riferisce testualmente l'intervento:” . *Ciò che sconcerta è il citato art. 9 della Direttiva Europea che fa riferimento specifico ai condomini e agli edifici polifunzionali e che, specificatamente il Titolo II del DLgs 102/2014 art. 1 comma 2 specifica che la proposta di interventi riguarda gli edifici privati e pubblici, ma per gli edifici pubblici il termine è il 2020 (art. 5) e non sono previste ovviamente sanzioni mentre nulla si sa sugli edifici polifunzionali dello stato che sono interessati dalla normativa come i condomini.*”

Non vi è dubbio che si possano segnalare tali profili di illegittimità ed ingiustizia sostanziale, per quanto di seguito.

Il decreto legislativo stabilisce infatti un termine per adeguarsi agli obiettivi di risparmio energetico, differente per la Pubblica Amministrazione ed i privati come visto sopra e segnatamente il 31/12/2016 per i privati ed il 31/12/2020 per la P.A con conseguenti sanzioni, in caso di inottemperanza dei privati non previste peraltro per la P.A.

Riscontriamo quindi anzitutto una effettiva disparità di trattamento con conseguente possibile profilo di incostituzionalità per contrasto con l'art. 3 della costituzione, anche se non si può non segnalare che è consueto che nei provvedimenti legislativi che riguardano la Pubblica Amministrazione esista tale disparità che è giustificata per garantire il miglior funzionamento della pubblica amministrazione o comunque da oggettive differenze che renderebbero eccessivamente difficoltoso un trattamento eguale. E' infatti presupposto del principio di eguaglianza costituzionale, che le medesime situazioni possano essere trattate in modo differente a condizione che il differente trattamento sia giustificato da motivazioni ragionevoli.

Ed il principio di ragionevolezza è pertanto presupposto del principio di eguaglianza per

cui la Legge deve regolare in modo uguale situazioni uguali ed in modo diverso situazioni diverse, con la conseguenza che la disparità di trattamento trova giustificazione nella diversità delle situazioni disciplinate. (*“si ha violazione dell’art. 3 della Costituzione quando situazioni sostanzialmente identiche siano disciplinate in modo ingiustificatamente diverso, mentre non si manifesta tale contrasto quando alla diversità di disciplina corrispondono situazioni non sostanzialmente identiche”* (sent. n. 340 del 2004)”).

Peraltro, nel caso di specie non pare che la disparità possa ritenersi giustificabile e giustificata atteso che la situazione dei privati da un punto di vista operativo, nonché da un punto di vista delle norme applicabili è spesso ben più difficoltosa e complessa rispetto a quella del parco immobili della pubblica amministrazione. Infatti, considerato che la maggior parte degli impianti centralizzati si trovano in immobili che costituiscono dei condomini e che la volontà del condominio si forma in ambito assembleare tramite delibere che debbono tenere conto delle conseguenti regole formali, appare evidente che la attuazione della legge in ambito condominiale è certamente molto più laboriosa e complessa che al di fuori del condominio, come vedremo meglio di seguito nei paragrafi sugli scenari attuativi, per cui appare irrazionale e conseguentemente illegittimo dal punto di vista costituzionale ed amministrativo il differente termine a beneficio della Pubblica Amministrazione per adeguarsi alle prescrizioni del dlgs 102/2014.

- **1.2. Incongruenze e profili di illegittimità del sistema delle sanzioni amministrative:** altro motivo di criticità pure evidenziato nel citato intervento e che intendo esaminare, sono le sanzioni previste in caso di inottemperanza alle prescrizioni della legge.

Effettivamente, almeno per quanto attiene la parte in cui viene prevista la sanzione a carico del condominio all’art. 16 co. 8 riscontriamo una importante incongruenza nella misura in cui non viene rispettato il consolidato principio di personalità delle sanzioni amministrative. Infatti la materia delle sanzioni amministrative è regolata come noto dalla legge 689/81 per cui gli articoli da 1 a 6. 1. 689/1981 stabiliscono il principio secondo cui la responsabilità è personale e che alcuni soggetti possono essere ritenuti responsabili in solido con l’autore materiale della violazione per il pagamento della sanzione amministrativa. Fra tali soggetti vi è l’imprenditore o l’ente per la violazione commessa dal dipendente o dal legale rappresentante nell’esercizio delle sue funzioni o incombenze.

Ma tale prescrizione può ritenersi applicabile al condominio e poi in via diretta come invece avviene con l’art. 16 co. 8 del dlgs 102 ?

Ebbene la giurisprudenza ha chiaramente distinto la posizione dell’autore della violazione, che può essere soltanto una persona fisica (sulla base dei principi sanciti dalla l. 689/1981), da quella del responsabile solidale per il pagamento della somma dovuta a titolo di sanzione. Eppure l’art. 16 del dlgs 102 al commi 6,7 e 8 non opera alcuna distinzione statuendo che sono soggetti alle sanzioni amministrative relative ai comportamenti rispettivamente previsti i “proprietari” al co. 6 e 7 ed il condominio in via diretta al punto 8. Occorre a questo punto considerare la peculiare natura giuridica del condominio che viene comunemente definito come “ente di gestione” e che non ha personalità giuridica, unitamente al fatto che le sanzioni amministrative si applicano soltanto alle persone fisiche e che semmai gli enti possono rispondere quali obbligati in

solido, per comprendere come il sistema delle sanzioni amministrative introdotto dal dlgs sia ancora una volta a forte rischio di illegittimità anche costituzionale con le conseguenze che ancora una volta vedremo a seguire nel paragrafo dedicato a questo punto.

- 1.3. complessità del processo formativo della volontà condominiale: Occorre anche evidenziare come alle difficoltà di formazione della volontà condominiale e conseguente attuazione degli obblighi di cui al dlgs 102 si aggiunga una vera e propria difficoltà operativa conseguente ad un prevedibile esaurimento o comunque carenza di materiali, mano d'opera e tecnici progettisti insieme con la stagionalità dell'intervento di installazione degli apparati di termoregolazione che lo rende inattuabile nella stagione invernale dovendosi associare spesso a massicci interventi di adeguamento dell'impianto (quantomeno la sostituzione delle pompe è quasi sempre necessaria negli impianti tradizionali). E non dimentichiamo anche come la spesa sia completamente a carico dei privati che molto spesso si troveranno in difficoltà visto anche il periodo di grave crisi finanziaria in atto e visto che lo Stato non appare avere previsto particolari misure di sostegno. Ciò confligge tra l'altro con la natura obbligatoria ed imperativa delle disposizioni e con l'interesse pubblico sotteso alle obbligazioni conseguenti. Si pensi che permane il termine decennale, della detrazione fiscale che pure è prevista e che la rende peraltro ben poco appetibile.

Di qui un ulteriore profilo di illegittimità o quantomeno giustificabilità dell'inadempimento per la evidente irrazionalità della normativa ove ha previsto un termine che non appare congruo e coerente oltre che ragionevole. Si pensi tra l'altro, che la normativa è stata modificata ed integrata soltanto cinque mesi fa con la recente modifica avvenuta con l'entrata in vigore del dlgs 141/2016 del luglio scorso.

- 1.4. Inadempimento della P.A. Agli obblighi di informazione e formazione: l'intervento del Presidente Uppi Bruyere segnala poi *“ che proprio il Dlgs 102/2014 nelle disposizioni di cui all'art. 13 disponeva espressamente che l'ENEA in collaborazione con le associazioni di categoria, con le associazioni dei consumatori doveva predisporre un programma triennale di informazione e formazione finalizzato “a promuovere e facilitare l'uso efficiente dell'energia” e, tra l'altro a stimolare comportamenti dei dipendenti pubblici a ridurre i consumi energetici della pubblica amministrazione, ad educare gli studenti delle scuole di ogni ordine e grado all'uso consapevole dell'energia, a sensibilizzare le famiglie in particolare quelle che vivono in condominii rispetto ai benefici delle diagnosi energetiche e rispetto ad un uso consapevole dell'energia, a favorire la partecipazione delle Banche e degli istituti finanziari al finanziamento degli interventi di miglioramento dell'efficienza energetica, a sensibilizzare le imprese e i clienti domestici all'uso efficiente dell'energia, a promuovere programmi di formazione per la qualificazione dei soggetti che operano nell'ambito dei servizi energetici e degli installatori di elementi edilizi connessi all'energia. Non consta che tutto questo sia stato fatto, soprattutto l'educazione degli studenti e, per quanto ci interessa, la sensibilizzazione delle famiglie e la partecipazione delle Banche al finanziamento degli interventi. Questo significava un lavoro immane che prevedeva lo stanziamento di un 1 milione di euro per ciascuno degli anni 2015, 2016 e 2017. Nessuna associazione di categoria dei*

proprietari e degli amministratori di condominio è stata interessata, e non si sa a chi e dove siano finiti i suddetti fondi stanziati nel provvedimento.” L’inadempimento a tale prescrizione aggrava ulteriormente un quadro di generale incongruenza ed ingiustificabilità della normativa ove non si ritenga di differire la data ultima della attuazione del dlgs 102 o quantomeno della conseguente applicazione delle sanzioni in caso di inadempimento da parte dei privati e legittima e giustifica anche, a mio avviso, eventuali ricorsi in opposizione alle sanzioni amministrative. L’argomento, insieme con i precedenti, potrà certo essere utilizzato al fine di ricorrere avverso la eventuale irrogazione delle sanzioni chiedendo al Giudice di rinviare il provvedimento alla Corte Costituzionale per la verifica di legittimità per i motivi appena indicati, nonché contestando la esimente della impossibilità incolpevole.

- 1.5. Appartamenti svantaggiati: ultimi piani, piano pilotis. Profili di irrazionalità e disparità di trattamento. I correttivi del dlgs 141/2016. Derogabilità della norma Uni 10200: Altro elemento di incongruenza ed irrazionalità della normativa, stavolta per quanto attiene la norma Uni 10200 è la evidente posizione di svantaggio delle unità con dispersione termica elevata e maggiore rispetto alle altre, insieme con la assenza di correttivi applicabili all’interno dei criteri prescritti dalla norma Uni 10200.

E’ il caso delle unità immobiliari all’ultimo piano e di quelle ai piani pilotis o anche i piani terreni quando svolgono funzione di scudo termico.

La questione era già stata sollevata ed appariva come motivo di probabile forte illegittimità del sistema poiché soprattutto la tabella del consumo involontario a detta di molti tecnici risultava essere fortemente sproporzionata a svantaggio dei suddetti appartamenti.

In tal senso occorre a mio avviso vedere la recentissima modifica apportata al sistema dal dlgs 141/2016 all’art. 9 co. 5 lett. D ove è stato previsto che in caso di differenze di fabbisogno energetico teorico (leggi dispersione) superiori al 50% metro quadrato, tra l’unità immobiliare più svantaggiata ed un altra è possibile ripartire i consumi complessivi quanto al 70% del consumo in base gli effettivi prelievi e quanto al restante 30% in base ad un criterio che la legge indica in via esemplificativa e non tassative in “ valori millesimali, metri quadrati, metri cubi utili o potenze installate.

E’ chiaro che da parte di coloro che si stanno occupando della formazione e redazione del sistema attuativo normativo di cui alla norma Uni, vi sia stata una presa di coscienza che la norma così come era strutturata era a forte rischio di legittimità anche costituzionale, oltre che evidentemente incongrua ed ingiustificata e dunque di qui la modifica che ha forse parzialmente risolto il problema per quanto attiene la quota del consumo involontario.

Ma certo non risolve il problema, che permane inalterato per la quota di consumo volontario, ove si pensi che le unità immobiliari svantaggiate, vista la loro funzione di scudo termico, per mantenere un livello termico accettabile dovranno certo sostenere prelievi di energia termica maggiori rispetto alle altre unità immobiliari in favore delle quali, anzi, svolgono la funzione di isolamento.

Oltre a ciò, anche per la tabella del consumo involontario, è prevedibile che sorgano

numerosi contenziosi sia in ordine alla sussistenza dei presupposti per la deroga, sia in ordine alla scelta del criterio in deroga da parte della assemblea ed in ogni caso appare anche di principio contestabile la scelta di consentire la deroga soltanto in caso di differenze superiori al 50%.

Per cui alla fine, la “salomonica” soluzione data dal dlgs 141/2016, che consente la deroga alla norma Uni 10200 soltanto per quanto concerne la quota di consumo involontario, costituisce una evidente “spallata” alla tassatività e presunta inderogabilità del sistema di ripartizione dei consumi di cui alla norma Uni, con conseguente ritorno alla autonomia dei privati, ma apre anche la porta ad una prevedibile situazione di incertezza che verrà a verificarsi sul punto sia per quanto attiene l'accertamento della esistenza dei presupposti di applicazione della deroga, sia sulle giustificate istanze di modifica del sistema di riparto anche nell'ambito della quota di volontario.

E' dunque prevedibile che la questione sarà in via preliminare oggetto di futuri contenziosi che potranno configurarsi sia in ordine alla illegittimità di principio della previsione di riparto sopra evidenziata, ma anche in generale in ordine all'intero sistema di riparto dei consumi per quanto sopra riferito, sia anche, nel merito, in ordine alla fondatezza delle richieste di deroga sulla esistenza e fondatezza dei presupposti, nonché infine immagino, anche in ordine ad eventuali pretese di adeguamento strutturale da parte dei condomini proprietari delle unità immobiliari svantaggiate nei confronti del condominio.

Tale ultimo punto nel contesto di un recente filone giurisprudenziale che tende a responsabilizzare il condominio in merito ad eventuali carenze e vizi costruttivi originari dei fabbricati, che interessano soltanto alcune unità immobiliari.

- 2. LA ATTUAZIONE DEL DLGS 102/2014. PROFILI ATTUATIVI E SCENARI POSSIBILI: Svolta tale premessa proviamo ad esaminare alcuni scenari attuativi da un punto di vista giuridico e poiché parliamo di riscaldamento occorre una breve disamina delle conseguenze su dismissione e distacco:

- 2.1. Il Distacco e la Dismissione dall'impianto centralizzato a seguito della entrata in vigore del dlgs 102/2014 e delle recenti normative in materia. Deve ritenersi desueta la loro attuazione? : la prima domanda che ci dobbiamo fare è se debba ritenersi desueta la loro applicazione. Ed in effetti a questo punto sia la attuazione del distacco che della dismissione dall'impianto centralizzato risultano essere alquanto più difficoltose se non addirittura desuete a seguito della entrata in vigore del dlgs 102/2014. Come noto della dismissione si occupa la legge 10/91 ed il distacco dall'impianto di riscaldamento è ora regolato dall'art. 1118 cc. quarto comma.

Ovviamente la dismissione è un fatto che riguarda il condominio ed in particolare le maggioranze necessarie per potere legittimamente dismettere l'impianto di riscaldamento centralizzato.

Invece il distacco è questione che riguarda il singolo condomino ed in particolare il diritto di rinunciare all'uso dell'impianto centralizzato e dotarsi di un impianto autonomo.

- In merito alla dismissione ed al distacco dell'impianto centralizzato riscontriamo storicamente diverse fasi:

una prima fase appunto sino agli anni 90 in cui vi era una netta prevalenza degli impianti centralizzati a gasolio con suddivisione della spesa in base a valori millesimali normalmente strutturati in base alle dimensioni degli appartamenti ed al numero degli elementi radianti.

Dagli anni 90, con la maggiore attenzione al problema dell'inquinamento e dei consumi e con il cambiamento delle abitudini delle famiglie, si sceglie invece di favorire la dismissione dei grandi impianti centralizzati per passare agli impianti autonomi sfruttando la capillare rete distributiva del gas metano.

In questo contesto venne emanata la legge 10/91 che per quanto ora ci interessa rendeva possibile la dismissione dell'impianto centralizzato a mezzo di delibera condominiale a maggioranza ed a condizione che fosse certificato il vantaggio in termini energetici da un tecnico specializzato.

La nuova disposizione normativa, legittima la delibera a maggioranza di quel che prima era possibile soltanto con la unanimità dei consensi da parte dei condòmini e pone per così dire le condizioni per una massiccia dismissione dei centralizzati e passaggio agli impianti autonomi il che avviene effettivamente.

E peraltro a questo punto si deve dubitare ed a ragione della concreta possibilità di dismettere gli impianti centralizzati.

Infatti con il dpr 59/2009 all'art. 4 co.9 era anzitutto stabilito che *“in tutti gli edifici esistenti con un numero di unità abitative superiore a quattro e in ogni caso È preferibile il mantenimento di impianti termici centralizzati laddove esistenti; le cause tecniche o di forza maggiore per ricorrere a eventuali interventi finalizzati alla trasformazione degli impianti termici centralizzati agli impianti con generazione di calore separata per singole unità abitative devono essere dichiarate nella relazione di cui al comma 25”*.

Da notare che, nonostante l'uso del termine “preferibile” che appare non richiamare all'interprete il concetto di obbligatorietà, di fatto poi si condiziona il passaggio agli impianti autonomi alla esistenza di cause tecniche ed addirittura di forza maggiore da certificarsi in apposita relazione da parte del tecnico asseveratore.

Ma soprattutto stà emergendo in dottrina la tesi per cui per operare la dismissione dell'impianto centralizzato si sarebbe ritornati alle origini e cioè alla necessaria unanimità dei consensi.

Infatti è stata recentemente emanata la sentenza della Cassazione n. 862 del 2015 con cui la Suprema Corte avrebbe a detta di molti sancito che la dismissione dell'impianto centralizzato di riscaldamento deve essere deliberata all'unanimità. Non sarebbe infatti sufficiente la sola maggioranza qualificata a rendere legittima la delibera. Secondo i giudici, addirittura i condòmini contrari alla dismissione dell'impianto centrale avrebbero diritto al risarcimento dei danni derivanti dalla soppressione del servizio comune di riscaldamento.

In verità la sentenza riguarda una dismissione avvenuta a cavallo (riguarda due delibere di cui solo la seconda è successiva alla legge 10) della entrata in vigore della legge 10/91 e pertanto avrei dubbi che possa essere ritenuta come precedente assimilabile alla attuale situazione.

Vero è che effettivamente, come molti hanno fatto notare, a favore della tesi del ritorno all'unanimità per la dismissione vi sarebbe la avvenuta abrogazione del riferimento all'art.8 contenuto nella vecchia formulazione dell'art. 26, punto 2, che prevedeva

testualmente, «per gli interventi in parti comuni volti al contenimento del consumo energetico, compresi quelli di cui all'art. 8» – trasformazione di impianti di riscaldamento centralizzati in impianti unifamiliari, l'approvazione, con maggioranze ridotte. Il riferimento all'art. 8 è stato infatti eliminato dall'art. 7 del D.Lgs. 311/2006 (modificato dall'articolo 27, comma 22, della legge 99/2009) e di qui sembrerebbe essere nuovamente necessaria la unanimità dei consensi per la dismissione, con i dubbi del caso, ma certo con evidente disfavore per tale istituto che sembra essere davvero desueto a questo punto. Vedremo in futuro le applicazioni giurisprudenziali con l'auspicio che siano più rapide a manifestarsi (la sentenza del 2015 citata riguarda una dismissione avvenuta prima del 1990).

- Forse un po' meno desueto potrebbe ritenersi il distacco, per il quale, come noto, la Cassazione si era attestata sino agli anni 90 nel senso di negarne il diritto per poi aprirsi ad una sostanziale libertà seppure con il limite tecnico di non cagionare danni all'impianto e di pagare una quota di dispersione, orientamento che è stato poi ripreso dalla recente riforma, ma della cui attualità a questo punto appare legittimo dubitare a seguito della introduzione della normativa sulla contabilizzazione obbligatoria. Infatti se è pur vero che, nel 2012, con la recente riforma del condominio viene pure sancito stavolta da una legge il diritto del singolo condomino al distacco con la nuova norma introdotta al quarto comma dell'art. 1118 è anche vero che tale norma è stata ritenuta, secondo me, un po' a torto la bomba libera tutti dagli impianti centralizzati.

Dico a torto perché seppure la norma in oggetto legittima quel che finora era soltanto oggetto di sentenze della Cassazione, in verità pone diverse condizioni che se dovessero essere interpretate rigorosamente (magari proprio nel contesto del nuovo atteggiamento di favore per i centralizzati) limiterebbero non poco le possibilità di distacco dei singoli condomini.

In particolare, è richiesto insieme con la assenza di danno per l'impianto, la assenza di aggravii di spesa ed è prevista la persistenza degli obblighi di contribuzione alle spese di conservazione dell'impianto, per consentirsi il distacco.

Se consideriamo anche la successiva emanazione della normativa in materia di contabilizzazione obbligatoria il distacco sembra addirittura più difficile di prima.

E soprattutto, in concreto, chi è che deciderà di staccarsi pur continuando a pagare le spese di manutenzione straordinaria dell'impianto, il consumo involontario e le spese che saranno poste comunque a carico del condomino che si stacchi?

Non è difficile immaginare che dismissione e diritto al distacco, ammesso che se ne possa ancora parlare in fatto, e seppure esistenti in diritto e pertanto in astratto applicabili, troveranno molti ostacoli tecnici e giuridici.

Infatti risulta evidente che questa normativa che è stata emanata nel contesto dei principi in materia di risparmio energetico, facendo ampio ricorso alla inderogabilità degli obblighi ivi connessi, nonché ad un pesante regime sanzionatorio, è in via di principio, in netto contrasto con la facoltà di autonomizzazione dei condomini, sia in termini di dismissione dal centralizzato, ma anche in termini di distacco del singolo condomino.

- 2.2. Obbligatorietà della contabilizzazione. Procedimento formativo della volontà condominiale. Delibera di approvazione dell'intervento. Maggioranza degli aventi diritto ed oggetto della deliberazione: Altra problematica di natura attuativa conseguente alla normativa di cui si discute è quella inerente la formazione della volontà condominiale in ordine alle opere da realizzare, alle modifiche dei valori millesimali ed

alle decisioni da prendere al fine di addivenire alla attuazione della legge, nonché infine al sistema delle sanzioni. Di qui sarà agevole rendersi conto come i tempi siano necessariamente lunghi e non compatibili con i termini previsti dalla legge: infatti, come noto dal 31/12/2016 ogni condominio dovrà obbligatoriamente dotarsi di un sistema di termoregolazione e di contabilizzazione obbligatoria secondo i principi tecnici previsti dalle leggi in materia (art. 9 co. 5 dpr 102/2014).

L'art. 9 della citata legge stabilisce che ogni condominio debba infatti dotarsi o di contatori individuali (contacalorie) che dovranno conteggiare il consumo di ogni singola unità immobiliare, o di sistemi di contabilizzazione del calore ad ogni radiatore e di un sistema di termoregolazione il tutto entro il 31/12/2016.

La scelta tecnica dipenderà dalle caratteristiche dell'impianto (a distribuzione orizzontale oppure a distribuzione verticale) . L'unica deroga consentita è che nel caso specifico la nuova dotazione non sia efficiente in termini di costi o che sia sproporzionata rispetto ai risparmi energetici potenziali cioè non conveniente in termini di risparmio energetico, circostanza che andrà espressamente asseverata da parte di un tecnico a mezzo idonea relazione tecnica.

E' pure vero che quasi sempre si renderanno necessari interventi di adeguamento della caldaia (quasi sempre la sostituzione delle pompe), se non in molti casi la sua sostituzione e che alla spesa per la parte impiantistica si aggiungerà certamente la spesa per il compenso del tecnico progettista che dovrà anche avere l'incarico di redigere i valori millesimali. Infine si dovrà incaricare la ditta che si occuperà delle letture.

Tutte queste cose, come si diceva, devono necessariamente passare dalle conseguenti delibere essendo in assemblea che si forma la volontà del condominio.

Dovrà anzitutto esservi una delibera con cui il condominio nomina un tecnico specializzato conferendogli incarico di accertare la situazione dell'impianto centralizzato, redigere il progetto attuativo o la relazione di non convenienza nei casi previsti dalla legge.

Il progetto attuativo avrà ad oggetto la indicazione degli interventi per adeguarsi alla legge ed una previsione di spesa e successiva redazione di un capitolato a seconda delle ipotesi proposte al condominio che dovrà quindi anzitutto deliberare quale soluzione adottare e successivamente scegliere la ditta incaricata del lavoro tra quelle che avranno presentato i preventivi.

Vi lascio immaginare che queste scelte non sono mai facili poiché le questioni sia giuridiche che tecniche e le decisioni conseguenti da assumere sono molteplici e danno origine a svariate discussioni quali a mero titolo esemplificativo:

- se si debba procedere alle opere di cui al dlgs 102 o se a causa delle caratteristiche del fabbricato e dell'impianto magari vetusto e malfunzionante il tecnico non possa invece asseverare la non convenienza con conseguente facoltà di deroga ed in che limiti ciò sia legittimo (la legge è generica sul punto e la responsabilità del termotecnico sul punto è alquanto pesante);

- se si debba intervenire sulla caldaia e sull'impianto, nonché la entità delle opere da realizzare. E' chiaro che tale decisione è fortemente influenzata dalla disponibilità economica dei condomini nonché dalle condizioni dell'impianto e molto spesso i condomini colgono la occasione per effettuare opere di manutenzione e/o miglioramento dell'impianto se non la sua sostituzione, con conseguente sacrificio economico per alcuni insostenibile (tenendo conto che alcuni interventi sugli impianti tradizionali,

quali ad esempio la sostituzione delle pompe, sono quasi sempre inevitabili);

- come si debbano suddividere le relative spese per gli interventi sull'impianto: teoricamente andrebbero ripartite in tabella generale soltanto per coloro che sono serviti dall'impianto di riscaldamento (Cass. 1420/2004 sulla spettanza delle spese di manutenzione straordinaria e sostituzione dell'impianto di riscaldamento per le sole unità immobiliari con vincolo di accessorietà). Capite bene che in questo ambito possono nascere discussioni infinite in ordine alla interpretazione delle norme, dei regolamenti di condominio che spesso non sono chiari, alla posizione dei distaccati, all'eventuale utilizzo della vecchia tabella riscaldamento piuttosto che la tabella A;

- la approvazione dei nuovi valori millesimali con la incertezza se anche tale questione debba passare in assemblea oppure se i valori redatti dal termotecnico in applicazione del dlgs 102 e norma Uni 10200 si applichino automaticamente in quanto conseguenti a normativa imperativa, oltre che le nuove questioni conseguenti alla entrata in vigore del dlgs 141/2016 e facoltà di deroga per le unità immobiliari molto svantaggiate.

- Solo a questo punto a seconda delle decisioni e degli eventi si potrà indire la assemblea con cui si porrà all'odg la approvazione degli interventi, la scelta della ditta ed i relativi criteri di ripartizione.

Non dimentichiamoci che in astratto, ai sensi dell'art. 1135 cc quarto comma, in caso di opere di manutenzione straordinaria od innovazioni quale ad esempio la sostituzione dell'impianto o altre opere che siano qualificate come tali, dovrebbe essere applicabile la suddetta norma con conseguente obbligo di creazione del fondo speciale.

Ovviamente vi sarà la incognita del conseguimento dei relativi quorum, il che non è assolutamente scontato.

E successivamente, in fase di attuazione, si dovrà auspicare che tecnici e ditte siano diligenti e tempestivi, che i condomini adempiano diligentemente sia al pagamento, che a consentire la effettuazione dei lavori nelle proprietà esclusive.

Non è difficile immaginare che il tempo necessario per addivenire alla conclusione del procedimento sarà piuttosto lungo

- Vediamo ora chi avrà il diritto di voto e con quali maggioranze.

Anzitutto il diritto di voto e le conseguenti obbligazioni saranno in capo a tutti i condomini, anche coloro che eventualmente si siano distaccati dall'impianto centralizzato e ciò sia perché il novellato art. 1118 cc così dispone, sia perché anche ove il distacco fosse stato effettuato in precedenza rispetto alla entrata in vigore della legge 220, in applicazione dei principi generali in materia condominiale (obbligazione propter rem alla conservazione delle parti comuni ex art. 1104 cc) la proprietà dell'impianto centralizzato resta in capo al condomino che si fosse distaccato.

Semmai non dovranno votare e conseguentemente non saranno soggetti alla relativa spesa tutti coloro che non siano serviti dall'impianto di riscaldamento centralizzato perché abbiano la proprietà di unità immobiliari che ne sono prive dall'origine.

Richiamo in tal senso la recente sentenza della Suprema Corte 1420/2004, già sopra citata, per cui le spese di conservazione dell'impianto di riscaldamento fanno carico ai condomini secondo la quota dei valori millesimali tabella generale di proprietà escludendo quei locali che non hanno vincolo di accessorietà con l'impianto di riscaldamento (es. box e garage).

- In secondo luogo per quanto concerne la maggioranza prevista dalla legge per la deliberazione degli interventi rivolti alla adozione dei sistemi di termoregolazione e

contabilizzazione del calore essa è quella di cui all'art.1120 cc secondo comma per le innovazioni di interesse sociale e cioè maggioranza degli intervenuti ed almeno il 50% del valore dell'edificio come espressamente riferisce l'art. 26 comma 5 .

Da notare che il medesimo art. 26 al comma 2 prevede invece per le delibere che attengono agli interventi sugli edifici e sugli impianti, rivolti al contenimento del consumo energetico ed alla utilizzazione di fonti di energia rinnovabile, il quorum agevolato della maggioranza degli intervenuti ed un terzo del valore dell'edificio, a condizione che l'intervento deliberato sia accompagnato da una relazione che asseveri il risparmio energetico.

E da notare altresì che le due fattispecie potrebbero anche astrattamente coincidere ove nel caso degli interventi di cui al comma 5 si effettuino anche ulteriori interventi (accompagnati dalla anzidetta relazione accompagnatoria) per esempio ove si sostituisca anche la caldaia oltre ad installare il sistema di termoregolazione.

Evidentemente in tal caso avremo la necessità di due delibere distinte ognuna con la sua specifica maggioranza prevista dalla legge.

Sembra a tutta evidenza trattarsi di due diverse tipologie di interventi che il legislatore ha inteso tenere distinte e differenti, ognuna con la sua specifica maggioranza anche se mi pare non proprio giustificata tale distinzione più onerosa per l'intervento che risulta essere obbligatorio.

- Infine, sarà necessaria o meno una delibera con cui si approvi la variazione dei valori millesimali dalle vecchie tabelle del riscaldamento al nuovo sistema introdotto dalla legge? E con quali maggioranze?

A mio avviso una delibera si rende necessaria anche per la adozione dei nuovi valori millesimali che saranno stati redatti dal medesimo tecnico che ha avuto incarico di progettista, anche se, aderendo all'indirizzo della imperatività della normativa ivi compresa la normativa Uni, questo dovrebbe essere un atto dovuto e vi sono anche taluni amministratori che applicano direttamente i nuovi valori millesimali, forse anche solo per evitare ulteriori prevedibili discussioni.

Peraltro è pur vero che la volontà del condominio si forma in ambito assembleare e che una variazione dei valori millesimali, seppure dovuta ed obbligatoria appare comunque richiedere un atto di volontà e così una delibera.

Oltretutto, a seguito della recente modifica normativa di cui al dlgs 141/2016 vi sarà la possibilità di derogare al criterio di ripartizione di cui alla norma Uni nel caso in cui sia possibile da parte di un solo condomino dimostrare tramite relazione tecnica del solito tecnico specializzato, che il fabbisogno termico teorico del proprio appartamento sia superiore più del 50% rispetto a quello di uno degli altri appartamenti.

In tal caso il 70% del consumo complessivo andrà ripartito secondo il prelievo effettivo mentre il restante 30% andrà ripartito secondo valori millesimali o superficie o volume dell'appartamento oppure potenze installate.

Da notare che in questo caso, il condomino che ritenesse di avere una unità immobiliare corrispondente a tali caratteristiche premunitosi di adeguata relazione tecnica, potrebbe anche iniziare una causa di accertamento della erroneità dei valori millesimali ex art. 69 disp. Att. cc e notificando la citazione al solo amministratore di condominio.

Di qui mi pare che, portare in assemblea la approvazione dei valori millesimali sia un atto quanto meno conveniente se non dovuto, poiché se è vero che potrebbero verificarsi delle discussioni in sede assembleare, almeno si evitano contenziosi successivi.

- La delibera che approva o prende atto dei valori millesimali redatti dal termotecnico dovrà essere assunta con la medesima maggioranza di cui al comma 5 e cioè quella del 50 % del valore e se si aderisce alla tesi della applicabilità automatica della norma Uni, potrà variare i valori millesimali anche se aventi natura contrattuale.

Ovviamente i valori millesimali che ne dovranno derivare saranno determinati secondo i principi stabiliti dalle medesime norme in materia che vedremo in seguito ed in particolare dai principi espressi dal dlgs 102 e norma Uni 10200 salva comunque la possibilità di deroga appena richiamata di cui al dlgs 141/2016.

Tale possibilità di deroga certo va ad aggravare un sistema attuativo che già mi risultava faticoso e complicato da conseguire, poiché ogni singolo condomino potrà impugnare la delibera di approvazione dei nuovi valori millesimali o procedere ad una causa rivolta ad accertare la nullità dei valori millesimali e comunque causerà non poche discussioni in sede di approvazione dei nuovi valori millesimali come anche detto in premessa.

- Capite bene a questo punto quale sia il grado di difficoltà della attuazione della nuova normativa che, a mio sommo avviso, con troppa disinvoltura, i nostri governanti ci hanno fatto calare dall'alto.

E' evidente che, salvo per quei fabbricati che si erano già tempestivamente adeguati alle prescrizioni in materia, saranno ben pochi i fabbricati che riusciranno ad adeguarsi nei termini stante la estrema complessità delle procedure attuative appena descritte.

Per non parlare anche della probabile scarsità della manodopera specializzata e dei tecnici specializzati che sono evidentemente oberati di incarichi.

E per non parlare infine delle difficoltà interpretative per la formazione dei nuovi valori millesimali.

- Si rende pertanto quantomeno opportuno il rinvio del termine come richiesto dall'Uppi, o quantomeno il rinvio della applicazione delle sanzioni e comunque andiamo avanti ad esaminare gli scenari attuativi ivi compresi quelli che potranno verificarsi ove, come è probabile, molti condomini restino inadempienti agli obblighi di legge nel termine previsto e gli enti preposti dovessero procedere a comminare le sanzioni amministrative previste.

-2.3. Scenari attuativi: obbligatorietà dell'intervento anche per chi si sia distaccato, nonché per il soggetto che sia contrario, anche per gli interventi all'interno delle unità immobiliari in proprietà esclusiva. Nuova definizione di impianto. Concetto di "impianto unitario": l'intervento legittimamente deliberato da parte del condominio e che riguarda la adozione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione deve ritenersi obbligatorio per tutti i condomini e ciò anche per quegli interventi da effettuarsi all'interno della unità immobiliare di proprietà esclusiva del singolo condomino quale ad esempio la installazione ai radiatori delle valvole termostatiche.

Ciò tra l'altro è conforme con la definizione di impianto di riscaldamento che è stata licenziata con la riforma, che ha modificato l'art. 1117 cc., introducendo la ipotesi dell'impianto "inteso in senso unitario" che deve essere inteso condominiale non sino al punto di diramazione alla singola unità immobiliare, come era nella precedente formulazione, sibbene al punto di utenza, probabilmente proprio a volere ricomprendere gli impianti comprensivi degli apparati installati sui radiatori e certamente i contabilizzatori posti prima delle singole unità immobiliari nel caso degli impianti orizzontali (contabilizzazione diretta).

- **2.4. Scenari attuativi: approvazione delle delibere e presenza di condomini**

inadempienti: esaminiamo ora il caso in cui a seguito dell'avvenuta assunzione da parte del condominio delle necessarie delibere, il singolo condomino dovesse rifiutarsi di consentire la installazione degli apparati previsti dalla delibera. In tal caso l'amministratore avrà facoltà di conferire incarico ad un legale per garantire l'adempimento della delibera legittimamente assunta tramite ricorso d'urgenza attesa la necessità di garantire e conseguire il completamento della attuazione del sistema di contabilizzazione del calore.

- In tale ipotesi e sino al momento della installazione coattiva dei dispositivi previsti dalla legge alcuni commentatori ipotizzano una sorta di attribuzione di spesa sanzionatoria nella misura della massima potenza calorica poiché non essendovi le valvole di chiusura sembra ragionevole presumere che il consumo sia sempre pari al massimo, ciò che del resto risulta anche stabilito in una sentenza recente del tribunale di Roma.

Come vedremo più avanti, la circostanza potrà a mio avviso trovare fondamento solo ove supportata da una adeguata giustificazione tecnica in ordine all'effettività della presunzione di consumo alla massima potenza calorica in ottemperanza ai nuovi principi in materia di ripartizione dei costi secondo il consumo volontario.

- **2.5. Scenari attuativi. assenza delle delibere attuative:** è questo il caso in cui il condominio non intenda o non possa deliberare la adozione degli interventi previsti dalla legge, poiché ad esempio non sia conseguibile il numero legale per la validità della delibera, oppure per la contrarietà o la astensione di un numero tale di condomini che non si possa addivenire ad una delibera valida ed efficace.

In tal caso qualsiasi dei condomini diligenti potrà adire la autorità giudiziaria ex art. 1105 cc depositando un ricorso in volontaria giurisdizione rivolto ad ottenere in via coattiva l'adempimento agli obblighi di legge. Come noto la norma richiamata consente infatti a qualsiasi condomino di ricorrere alla autorità giudiziaria quando non vengano assunti i provvedimenti necessari per la amministrazione della cosa comune.

Appare senz'altro applicabile la fattispecie sopra richiamata vista la obbligatorietà degli interventi e le sanzioni conseguenti in caso di inottemperanza.

Pertanto non è legittimato ad agire l'amministratore, coerentemente con la assenza di personalità giuridica del condominio e la conseguente assenza di natura organica dell'incarico.

L'amministratore dunque, una volta che abbia provveduto ad indire la assemblea con all'ordine del giorno la questione in oggetto, informando correttamente i condomini degli obblighi gravanti in materia potrà ritenersi esente da responsabilità in caso di mancata assunzione della delibera di legge. Mentre invece il condomino diligente, come detto sopra potrà forse ritenersi esente da responsabilità se abbia effettuato una espressa dichiarazione a verbale di assemblea di volere provvedere alla attuazione delle opere previste dalla legge e dunque successivamente opporre l'eventuale provvedimento che irroghi sanzioni amministrative nei suoi confronti separando la propria responsabilità da quella dei condomini negligenti oppure rivalersi per ripetere le somme eventualmente corrisposte a titolo di sanzioni.

-**2.6. Caratteristiche e natura degli obblighi conseguenti alla delibera di adozione degli interventi di legge. destinatari dell'obbligo di cui all'art. 9 dlgs 102/2014. la nuova definizione di edificio polifunzionale e l'obbligo di trasparenza e corretta informazione:** seppure è vero che nessun condomino, compresi quelli che si siano

eventualmente distaccati, può opporsi alla realizzazione delle opere previste dalla legge o ritenersi esente dagli obblighi conseguenti, è pur vero che chi si sia distaccato non avrà l'obbligo di consentire la installazione degli apparati posti nelle unità immobiliari di proprietà esclusiva, né dovrà sostenerne la spesa, mentre, certamente dovrà essergli imputato il costo dei professionisti e di tutte le opere di adeguamento dell'impianto nelle parti comuni, poiché come si è visto ne mantiene la proprietà e gli obblighi. Sul punto è bene precisare quali siano i destinatari degli obblighi di cui all'art. 9 dlgs 102/2014. Ed in effetti seppure sinora si è parlato sempre di condominio, in realtà il legislatore nella citata legge dlgs 102/2014 si esprime utilizzando la nuova definizione di "edificio polifunzionale" invece di condominio e "cliente finale" invece di condomino, a volere evidentemente ricomprendere anche quei casi in cui difetta il titolo di proprietà in capo al soggetto che abita il fabbricato ove è sita la unità immobiliare ad uso esclusivo, ma è invece presente un rapporto obbligatorio quale ad esempio locazione, o comodato od altro rapporto di natura obbligatoria e comunque negoziale che conferisca la detenzione della unità immobiliare e la facoltà di utilizzare l'impianto di riscaldamento centralizzato.

E' il caso di un fabbricato con più unità immobiliari, ma in proprietà di un unico soggetto.

Vediamo ora

- 3. IL NUOVO SISTEMA DELLA RIPARTIZIONE DEI COSTI IN MATERIA DI RISCALDAMENTO. 3.1. Le nuove tabelle dei consumi volontari ed involontari: il nuovo sistema normativo introduce un nuovo sistema di ripartizione dei costi, che peraltro non è dissimile nei principi da quanto sino ad oggi previsto dalle norme in materia. Infatti l'art. 26 co. 5 l. 10/91 ed il dpr 102/2014 all'art. 9 co. 5 lett. D prevedono testualmente che a seguito della adozione dei sistemi di termo regolazione e contabilizzazione del calore la ripartizione della spesa deve essere effettuata in base al consumo effettivamente registrato, oppure nella seconda, "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 secondo quanto previsto dalla normativa tecnica Uni 10200". Ma in verità il principio non differisce da quello già previsto dal codice civile all'art. 1123 cc che pure stabilisce la ripartizione dei costi secondo i consumi.

La differenza sostanziale tra i due sistemi normativi starebbe nella derogabilità della norma di cui all'art. 1123 cc in forza del consenso legittimamente manifestato da parte dei condomini, oppure della mancata opposizione ad eventuali delibere che si pongano in conflitto con tale principio e nella conseguente consueta applicazione di criteri correttivi per gli appartamenti svantaggiati.

In pratica nel caso del sistema di ripartizione codicistico e sino ad oggi applicato, spazio la autonomia dei privati.

Mentre, nel caso della legge 10/91, dpr 102 e normative di riferimento, il criterio di ripartizione del consumo sembrerebbe, inderogabile neanche con il consenso di tutti gli aventi diritto i quali porrebbero in essere una delibera nulla e non semplicemente annullabile non ottemperando ai principi di legge sul punto.

Di più, non ottemperando sono previste sanzioni amministrative.

- A questo punto occorre esaminare quali siano questi criteri di ripartizione delle spese che sono contenuti nell'art. 9 co. 5 lett. D il quale a sua volta richiama la norma UNI

CTI 10200 del 2013 che ha natura tecnica e fornisce i dettagli tecnici in materia.

Anzitutto l'art. 26 co. 5 l. 10/91 prevede che le spese siano suddivise secondo il prelievo effettivo di calore ed il dlgs 102 indica come prelievi effettivi, i prelievi volontari di energia termica utile.

Riferisce testualmente la norma: “ *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, secondo quanto previsto dalla norma tecnica Uni 10200 e successivi aggiornamenti. E' fatta salva per la prima stagione successiva alla installazione dei dispositivi di cui al presente comma che la suddivisione si determini in base ai millesimi di proprietà...*”

Il sistema di calcolo è indicato esattamente nella normativa tecnica Uni già sopra indicata che sembrerebbe pure essa inderogabile salvo i casi di deroga del recentissimo dlgs 141/2016.

I principi guida sono quelli di cui alle citate normative che richiamano il principio della suddivisione in base al prelievo volontario e cioè a quanto risultante dalle valvole termostatiche apposte ai radiatori in caso di sistemi a calate verticali oppure al contabilizzatore posto prima del punto di prelievo e cioè del sistema in dotazione alla unità immobiliare di proprietà esclusiva.

Veniamo ora ad esaminare brevemente le caratteristiche del nuovo sistema di ripartizione dei costi del riscaldamento che sarebbe pertanto caratterizzato dalla obbligatorietà dei criteri di calcolo espressi dalla legge ed in particolare dalla norma Uni 10200, salva la possibilità di deroga introdotta dal dlgs 141/2016.

Il sistema di ripartizione del costo prevede appunto la coesistenza di due tabelle millesimali per consumi volontari e consumi involontari calcolate secondo i criteri di legge che sono inderogabili come visto sopra. La tabella del consumo volontario è quella risultante dal prelievo effettivo del cliente finale. Quella del consumo involontario che è dovuto alle dispersioni dell'impianto.

La nuova tabella millesimale del consumo involontario dovrà essere calcolata in forza del fabbisogno e comunque secondo i criteri tecnici di legge.

Il calcolo dovrà essere effettuato in forza di criteri oggettivi riferiti alle caratteristiche del fabbricato alla sua realizzazione.

In caso di anomalie e malfunzionamenti sono previsti dei criteri di ricalcolo secondo valore medio degli ultimi tre anni, media dei consumi di volumi equivalenti per posizione ed esposizione della unità immobiliare, calcolo secondo elementi tecnici oggettivi.

3.2. Gli appartamenti svantaggiati. Ultimi piani. Piani pilotis. Piani terreni. Inesistenza di coefficienti correttivi. La recente modifica introdotta dal Dlgs 141/2016: come noto le vecchie tabelle millesimali del riscaldamento prevedevano sempre coefficienti correttivi per gli appartamenti posti in posizioni disagiate ai fini della dispersione quali ad esempio gli ultimi piani, i piani pilotis, ed in alcuni casi i piani terreni.

Nel sistema ideato dal dlgs 102 e norma Uni 10200, viceversa, non era inizialmente prevista la applicazione di alcun coefficiente correttivo.

Ciò aveva causato vari dubbi e critiche poiché vista la funzione di scudi termici di tali unità immobiliari ne conseguiva una evidente situazione di ingiustizia sostanziale consistente in una ingiustificata disparità di trattamento.

In questo contesto è stata introdotta la recente modifica normativa di cui al dlgs 141/2016 per cui vi sarà la possibilità di derogare al criterio di ripartizione di cui alla norma Uni nel caso in cui sia possibile da parte di un solo condomino dimostrare tramite relazione tecnica del solito tecnico specializzato, che il fabbisogno termico teorico del proprio appartamento sia superiore più del 50% rispetto a quello di uno degli altri appartamenti.

In tal caso il 70% del consumo complessivo andrà ripartito secondo il prelievo effettivo mentre il restante 30% andrà ripartito secondo valori millesimali o superficie o volume dell'appartamento oppure potenze installate.

Da notare che in questo caso, il condomino che ritenesse di avere una unità immobiliare corrispondente a tali caratteristiche premunitosi di adeguata relazione tecnica, potrebbe anche iniziare una causa di accertamento della erroneità dei valori millesimali ex art. 69 disp. Att. cc e notificando la citazione al solo amministratore di condominio.

Come già sopra detto, ad una prima sommaria disamina in attesa di verifica sul campo, la problematica appare persistere per la tabella del consumo volontario, ove si pensi che le unità immobiliari svantaggiate, vista la loro funzione di scudo termico, per mantenere un livello termico accettabile dovranno certo sostenere prelievi di energia termica maggiori rispetto alle altre unità immobiliari in favore delle quali, anzi, svolgono la funzione di isolamento.

Non solo, ma è alquanto probabile che anche la possibilità di deroga per la tabella del consumo involontario non risolva il problema della eventualità di assunzione di criteri non giustificati o comunque lesivi dei soliti appartamenti svantaggiati atteso che è lasciata alla decisione della maggioranza (e cioè evidentemente gli appartamenti avvantaggiati) il quale sia il criterio di distribuzione della spesa per il consumo involontario.

Per cui alla fine, la “salomonica” soluzione data dal dlgs 141/2016, che consente la deroga alla norma Uni 10200 soltanto per quanto concerne la quota di consumo involontario, lascia assolutamente inalterata la notevole problematica della assenza di correttivi per le unità immobiliari svantaggiate, che permane per la quota di consumo volontario, ma forse anche per la quota di consumo involontario.

Per altro verso, come già anzidetto, la modifica costituisce una evidente “spallata” alla tassatività e presunta inderogabilità del sistema di ripartizione dei consumi di cui alla norma Uni, con conseguente ritorno alla autonomia dei privati, ma apre anche la porta ad una prevedibile situazione di incertezza che verrà a verificarsi sul punto sia per quanto attiene l'accertamento della esistenza dei presupposti di applicazione della deroga, sia sulle giustificate istanze di modifica del sistema di riparto anche nell'ambito della quota di volontario.

E' dunque prevedibile che la questione sarà in via preliminare oggetto di futuri contenziosi che potranno configurarsi sia in ordine alla illegittimità di principio della previsione di riparto sopra evidenziata, ma anche in generale in ordine all'intero sistema di riparto dei consumi per quanto sopra riferito, sia anche, nel merito, in ordine alla fondatezza delle richieste di deroga sulla esistenza e fondatezza dei presupposti, nonché infine immagino, anche in ordine ad eventuali pretese di adeguamento strutturale da parte dei condomini proprietari delle unità immobiliari svantaggiate nei confronti del

condominio.

Tale ultimo punto nel contesto di un recente filone giurisprudenziale che tende a responsabilizzare il condominio in merito ad eventuali carenze e vizi costruttivi originari dei fabbricati, che interessano soltanto alcune unità immobiliari.

3.3 Attribuzione di quote sanzionatorie in caso di comportamenti contrari alla legge o più in generale alla diligenza del buon padre di famiglia: merita pure attenzione il caso ipotizzato da molti della possibile per non dire probabile presenza di soggetti che non ottemperino alle obbligazioni di legge o negando il consenso alla adozione degli interventi necessari sull'impianto in sede assembleare, oppure individualmente non collaborando o negando il consenso alle necessarie operazioni di installazione degli apparati necessari e deliberati, o addirittura danneggiando o modificando illegittimamente gli apparati e della conseguente attribuzione di quote sanzionatorie in caso di comportamenti contrari alla legge o più in generale alla diligenza del buon padre di famiglia.

Quali saranno le conseguenze in tutti questi casi sulla applicazione dei criteri di ripartizione delle spese e delle sanzioni?

Anzitutto nel caso in cui siano tutti i condomini a non deliberare gli interventi necessari per adeguarsi alle prescrizioni di legge vi sarà la possibilità per il condomino virtuoso di adire il Tribunale ex art. 1105 cc come anzidetto. Ma una volta che ciò sia avvenuto, potrà il condomino rivalersi per i danni subiti dalla mancata adozione degli interventi di legge?

Forse si ove dimostri che dalla mancata adozione ne sia derivato un danno e danno è probabile che vi sia per mancato risparmio ed eventuali sanzioni.

In tal senso si veda anche la recente sentenza della Cassazione 862/2015 che ha condannato il condominio a risarcire il danno ad un condomino a seguito di una dismissione dal riscaldamento centralizzato che è stata ritenuta illecita.

- Altro possibile problema è quello dei condomini che invece, a seguito della assunzione della delibera che prescriva gli interventi di adeguamento alla legge, neghino il consenso agli interventi nella propria unità immobiliare o peggio danneggino gli apparati installati in conformità alla delibera.

In questo caso in molti hanno ritenuto che si debba o si possa applicare una sorta di criterio sanzionatorio conseguente e giustificato dal comportamento illecito.

Avrei qualche dubbio atteso il criterio di distribuzione di spesa che appare improntato al criterio della effettività dei consumi, per cui, mentre saranno certamente da porre a carico del condomino negligente tutte le spese e conseguenze dannose del comportamento illecito, la quota di spese per consumi energetici da attribuirgli riterrei debba essere calcolata secondo i criteri oggettivi del malfunzionamento, con la ovvia precisazione che in caso di dubbi si applicherà una presunzione a sfavore del condomino negligente e con la altrettanto ovvia precisazione che, come è stato detto, ove la mancata installazione degli apparati di legge (valvole di chiusura o sistemi di termoregolazione) renda probabile o certo il funzionamento alla massima potenza è chiaro che questo dovrà essere il criterio da adottare nel caso. Ma in ogni caso il comportamento negligente non è di per sé motivo di applicazione di una quota sanzionatoria.

Da segnalare che in caso di danneggiamenti volontari o comportamenti palesemente artificiosi rivolti ad ottenere illeciti vantaggi sarà pure astrattamente ipotizzabile la tutela

penale per danneggiamento o truffa con conseguenze anche in punto di danno morale oltre alla eventualità di una condanna.

Vediamo ora il

3.4 Criterio di spesa per la ripartizione delle opere di adeguamento alla normativa deliberate dalla assemblea: per tali opere mantiene validità ed efficacia la disciplina ordinaria codicistica con la conseguenza che esse andranno ripartite in tabella A secondo i principi di legge (1123 cc co.1).

Certo è che la questione può essere oggetto di discussione atteso che trattandosi comunque di opere effettuate in forza di un obbligo di legge che stabilisce espressamente principi inderogabili anche in materia di ripartizione di spesa, non è escluso che alcuno possa rivendicare la applicazione di tali criteri anche sul punto.

Tra l'altro alcune delle spese da effettuarsi sono chiaramente rivolte alla identificazione del criterio di ripartizione e pertanto indirizzate alla utilizzazione del servizio, più che all'impianto che quale bene comune deve più logicamente seguire il criterio di cui all'art. 1123 cc. Pertanto potrebbe ipotizzarsi che mentre le spese per i progettazione, direzione dei lavori, opere alla centrale termica vadano in tabella di proprietà, le spese per il tecnico che redige i valori millesimali vadano secondo la nuova tabella che andrà a redigersi, e le spese per gli apparati posti all'interno degli appartamenti (valvole termostatiche o ripartitori) vadano attribuite al singolo condomino che e beneficia e peraltro tale ultimo punto comunque discutibile visto il concetto abbastanza più ampio di impianto introdotto dal nuovo art. 1117 cc.

4. IL NUOVO SISTEMA DELLE SANZIONI NEI CONFRONTI DEL CONDOMINIO E DEI PROPRIETARI ANCHE A SEGUITO DEL DLGS 141/2016: veniamo ora a concludere esaminando lo scenario che si dovesse verificare nel caso di entrata in vigore del sistema sanzionatorio. In ordine alle conseguenze in termini di sanzioni, abbiamo già visto in precedenza come il sistema delle sanzioni amministrative sia regolato dai principi di cui alla legge 689/81 e come vi siano forti dubbi in ordine alla legittimità del sistema sanzionatorio previsto dalla legge.

Prenderemo in esame le sanzioni previste per condomini e condominio che sono regolate dall'art. 16 dlgs 102 commi n. 6, 7 e 8 come modificato dal recente dlgs 141.

Il comma sei ed il comma sette sanzionano oggi il comportamento dei proprietari che non installano i sistemi di termoregolazione e contabilizzazione obbligatoria, mentre il comma 8 sanziona il condominio che non ripartisce le spese del riscaldamento centralizzato secondo l'effettivo prelievo volontario di energia termica secondo quanto previsto dalla norma uni 10200.

In effetti, il dlgs 141 ha modificato le disposizioni sanzionatorie previste per la mancata installazione degli apparati di contabilizzazione del calore, previste in precedenza all'art. 16 n. 7 dlgs 102 2014 e che testualmente erano poste a carico del “ condominio e dei clienti finali” evidentemente cogliendo la incongruenza già in precedenza evidenziata sulla illegittimità di una sanzione che colpisse in via diretta il condominio addirittura forse congiuntamente ai condomini e persino inquilini e comodatari forse ricompresi anch'essi nella definizione di clienti finali.

Il nuovo art. 16 co. 6 e 7 sanziona infatti i soli proprietari, forse più correttamente da un punto di vista dei principi in materia di sanzioni amministrative e dei conseguenti principi di personalità in materia.

Peraltro appare evidente che a questo punto, all'interno di ogni singolo condominio

risulteranno colpiti dalla sanzione tutti i condomini che ne fanno parte i quali potranno ognuno per propria iniziativa promuovere ricorso in opposizione alla sanzione amministrativa che li riguarda.

Non molto comprensibile invece appare la scelta di non modificare anche il comma 8 che stabilisce la sanzione per il condominio che non distribuisce le spese secondo i principi di cui alla norma UNI 10200.

Poichè anzitutto non viene rispettato il consolidato principio di personalità delle sanzioni amministrative secondo cui la responsabilità è personale e va distinta la posizione dell'autore della violazione, che può essere soltanto una persona fisica (sulla base dei principi sanciti dalla l. 689/1981), da quella del responsabile solidale per il pagamento della somma dovuta a titolo di sanzione.

In secondo luogo appare discutibile che il condominio possa essere oggetto di sanzione amministrativa attesa la pacifica assenza di personalità giuridica condominio.

Da un punto di vista operativo è molto probabile che in caso di comportamenti inadempienti posti in essere nell'ambito di condomini l'inadempimento sia configurabile ad entrambe le fattispecie.

Certamente lo scenario non è semplice poiché le ipotesi che possono venire a verificarsi sono numerose e differenti l'una dall'altra, pensiamo ad esempio a quei condomini virtuosi che hanno stimolato le necessarie delibere, hanno anche dichiarato di volere adempiere, hanno votato, ma il loro comportamento virtuoso non è valso poiché manca magari il numero legale, o altri condomini non hanno inteso deliberare gli interventi. Dunque possiamo ipotizzare che in molte ipotesi sia possibile ed opportuno ricorrere avverso le sanzioni amministrative in via preliminare anche eccependo la incostituzionalità delle relative norme, nonché per i motivi sopra indicati e cioè disparità di trattamento, incongruenza, contrarietà ai principi di cui alla legge 689/81, esistenza di cause di impossibilità e forza maggiore che giustificano l'inadempimento e poi nel merito valutare caso per caso, come ad esempio nei casi di delibere non assunte per mancanza del numero legale o volontà contraria di alcuni condomini rispetto ad altri.

- E io credo che a questo punto l'Uppi deve studiare le varie questioni, valutare la fondatezza di quanto oggi segnalato e proporsi come valido interlocutore per organizzare la difesa tecnica dei piccoli proprietari che si troveranno destinatari delle ennesime ed ingiuste sanzioni emesse a seguito di un provvedimento legislativo forse inevitabile vista la direttiva europea, ma certo incongruo, farraginoso, intempestivo vista anche la recentissima e corposa modifica emanata nel mese di luglio a meno di sei mesi dalla entrata in vigore del termine e delle sanzioni con il dlgs 141/2016.

Con l'auspicio dunque che la interrogazione parlamentare sollecitata dall'Uppi consegua l'effetto sperato di un doveroso differimento almeno delle sanzioni occorre dunque organizzare presso le sedi una assistenza mirata e finalizzata a contestare le numerose incongruenze della legge per tutelare i piccoli proprietari ancora una volta colpiti da misure gravose ed incongrue.

AVV. MARCO GAITO

Avvocato in Firenze

Dirigente Nazionale UPPI