

LA UNI 10200 VA APPLICATA A TUTTI GLI IMPIANTI, COMPRESI QUELLI CONTABILIZZATI PRIMA DEL D.LGS.N.102 DEL 2014

La ripartizione delle spese di molti impianti di riscaldamento, il cui sistema di contabilizzazione è stato installato **prima** del D.Lgs. n.102 del 2014, viene ancora effettuata con modalità non conformi alla norma UNI 10200. Tale scelta, del tutto **errata**, sembra sia “motivata” da una scorretta interpretazione della modifica apportata all’**articolo 9 comma 5 lettera d) del D.Lgs n.102 del 2014 dal D.Lgs n.141 del 2016**.

Qui sotto vengono riportate le due versioni, quella originale del D.Lgs. n.102 del 2014 e quella modificata dal D.Lgs. n.141 del 2016. In quest’ultima viene evidenziato (in giallo) il periodo che sembra aver “confuso” molti amministratori (e condomini).

PRECEDENTE TESTO	NUOVO TESTO
<p><i>d) quando i condomini sono alimentati dal teleriscaldamento o teleraffreddamento o da sistemi comuni di riscaldamento o raffreddamento, per la corretta suddivisione delle spese connesse al consumo di calore per il riscaldamento degli appartamenti e delle aree comuni, qualora le scale e i corridoi siano dotati di radiatori, e all’uso di acqua calda per il fabbisogno domestico, se prodotta in modo centralizzato, 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. È fatta salva la possibilità, per la prima stagione termica successiva all’installazione dei dispositivi di cui al presente comma, che la suddivisione si determini in base ai soli millesimi di proprietà.</i></p>	<p><i>d) quando i condomini o gli edifici polifunzionali sono alimentati da teleriscaldamento o teleraffreddamento o da sistemi comuni di riscaldamento o raffreddamento, per la corretta suddivisione delle spese connesse al consumo di calore per il riscaldamento, il raffreddamento delle unita' immobiliari e delle aree comuni, nonche' per l'uso di acqua calda per il fabbisogno domestico, se prodotta in modo centralizzato, l'importo complessivo e' suddiviso tra gli utenti finali, in base alla norma tecnica UNI 10200 e successive modifiche e aggiornamenti. Ove tale norma non sia applicabile o laddove siano comprovate, tramite apposita relazione tecnica asseverata, differenze di fabbisogno termico per metro quadro tra le unita' immobiliari costituenti il condominio o l'edificio polifunzionale superiori al 50 per cento, e' possibile suddividere l'importo complessivo tra gli utenti finali attribuendo una quota di almeno il 70 per cento agli effettivi prelievi volontari di energia termica. In tal caso gli importi rimanenti possono essere ripartiti, a titolo esemplificativo e non esaustivo, secondo i millesimi, i metri quadri o i metri cubi utili, oppure secondo le potenze installate. E' fatta salva la possibilita', per la prima stagione termica successiva all'installazione dei dispositivi di cui al presente comma, che la suddivisione si determini in base ai soli millesimi di proprieta'. Le disposizioni di cui alla presente lettera sono facoltative nei condomini o gli edifici polifunzionali ove alla data di entrata in vigore del presente decreto si sia gia' provveduto all'installazione dei dispositivi di cui al presente comma e si sia gia' provveduto alla relativa suddivisione delle spese.</i></p>

L'espressione che può essere "fuorviante" è "Le disposizioni di cui alla presente lettera sono facoltative".

Essa si riferisce a

1. l'obbligo di asseverazione della differenza del fabbisogno di energia termica specifica (per m²) tra l'appartamento più sfavorito e quello più favorito
2. la possibilità di ripartire le spese "attribuendo una quota di almeno il 70 % agli effettivi prelievi volontari..." qualora detta differenza, tra il valore max. e quello min., sia superiore al 50%,

Ovvero: chi ha provveduto alla progettazione e installazione del sistema di contabilizzazione (e conseguente ripartizione in base alla UNI 10200) prima del luglio 2016, **può continuare a ripartire esattamente come faceva prima dell'entrata in vigore del decreto 141/2016**. Ovvero, mentre dal D.Lgs 141/16 in poi l'amministratore **ha l'obbligo** di far valutare che vi sia o meno una differenza del 50 % tra i valori max e min del fabbisogno specifico, per poi rimettere all'assemblea la decisione di derogare o meno alla ripartizione tramite le tabelle basate sui fabbisogni, viene specificato che **tali incombenze sono "facoltative" per chi ha installato e ripartito prima del decreto 141/16 stesso**.

MA NON SI RIFERISCE ALL'OBBLIGATORIETA' DELLA UNI 10200

Quest'ultima era infatti stata sancita dal decreto n.102/2014 (cioè la lettera d, versione in rosso) e imponeva la ripartizione in base alla UNI 10200 per tutti gli impianti, installati prima e dopo il 4 luglio 2014. Rendere facoltativo l'obbligo della UNI 10200 nel luglio del 2016 significherebbe pertanto accettare metodi di ripartizione che quando sono stati applicati erano illeciti.

Si aggiunge che, in quanto il normatore non ritenne necessario un chiarimento (giustamente, in quanto di fatto non vi è nulla di "interpretabile" o poco chiaro), questo fu invece fornito in occasione di un tavolo tecnico nel 27 luglio del 2016 presso la sede ANACI di Roma.

I partecipanti all'incontro furono **ANACI, CNI, CNPI, AiCARR e ANTA** e il fine fu quello di disaminare le modifiche apportate agli artt. 9 comma 5 e 16 commi 5,6,7 e 8.

Il tavolo tecnico, a riguardo proprio della obbligatorietà della UNI 10200 si espressero in linea a quanto fin qui asserito:

<<La nuova disposizione non ha efficacia retroattiva, nel senso che non può riconoscere validi criteri che, nel momento in cui sono stati adottati, erano contrari a legge stante la vigenza della precedente formulazione del testo.>>>