

Avv. Francesco Glaviano  
Patrocinante in Cassazione  
Via San Senatore 6/2 - 20122 Milano  
Tel. 02 39661148 - Fax 02 72016650  
Via Garibaldi 253 - 20382 Desio - MB  
Tel. +39 0362 301715 - Fax +39 0362 301715  
Mobile +39 335 6072160  
E-MAIL: [studio@avvocatoglaviano.it](mailto:studio@avvocatoglaviano.it)  
PEC: [francesco.glaviano@monza.pecavvocati.it](mailto:francesco.glaviano@monza.pecavvocati.it)

Milano, 15 febbraio 2021

Egr. Presidente ANCCA  
Associazione Nazionale  
Contabilizzazione Calore e Acqua  
e-mail: [info@ancca.org](mailto:info@ancca.org)

**OGGETTO: richiesta di parere *pro veritate* in merito ad interpretazioni riguardanti l'art. 9, comma 5, lettera d) del D.Lgs. 102/2014 come modificato dal D.Lgs. 73/2020 in tema di quota fissa del riscaldamento e validità della relativa assemblea**

Egregio Presidente,

in relazione al parere *pro veritate* richiestomi in ordine alla interpretazione dell'art. 9, comma 5, lettera d) del D.Lgs. 102/2014 come modificato dal D.Lgs. 73/2020 il sottoscritto avv. Francesco Glaviano osserva quanto segue.

1. La questione della quota fissa per i consumi energetici è sempre molto dibattuta. Come noto il recente D. Lgs. 73/2020 ha cancellato ogni riferimento alla norma tecnica UNI 10200. Ma secondo alcuni interpreti la ripartizione delle spese di riscaldamento andrebbe eseguita ai sensi di tale norma tecnica sulla base del "consumo effettivo" di cui alla Legge 10/91 art. 26 comma 5 e D.Lgs. 102/2014 art. 9, comma 5 lettera d). A loro avviso le delibere che applicano un criterio di ripartizione diverso da quello del "consumo effettivo", stabilendo quote con percentuali di consumi effettivi sia volontari sia involontari (ad esempio 30% - 70%), sarebbero addirittura nulle in quanto contrarie a norme imperative (Legge 10/1991 e D.Lgs. n.141/2016).
2. È di tutta evidenza che tale interpretazione stravolge il senso letterale della norma in esame, visto che l'art. 9, comma 5, lettera d) del D.Lgs. 102/2014 stabilisce che "...l'importo complessivo è suddiviso tra gli utenti finali attribuendo una quota di almeno il 50 per cento agli effettivi prelievi volontari di energia termica.". Non si capisce pertanto come possa essere nulla una delibera condominiale conforme a tale disposizione normativa, modificata dal D.Lgs. 73/2020 di attuazione della direttiva 2018/2002 che modifica la direttiva 2012/27 sull'efficienza energetica. Quanto all'art. 26 comma 5 della Legge 10/1991 ("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 decide a maggioranza, in deroga agli articoli 1120 e 1136 del codice civile"), in primo luogo si nota che il dettato letterale di tale norma non esclude l'adozione di una quota fissa e, se ciò non bastasse, che questa è espressamente prevista dalla legge più recente che regola complessivamente la materia, visto che il D.Lgs. 102/2014 dapprima modificato dal D.Lgs. n.141/2016 attua la direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica, che modifica le direttive 2009/125/CE e 2010/30/UE e abroga le direttive 2004/8/CE e 2006/32/CE.

Avv. Francesco Glaviano  
Patrocinante in Cassazione  
Via San Senatore 6/2 - 20122 Milano  
Tel. 02 39661148 - Fax 02 72016650  
Via Garibaldi 253 - 20382 Desio - MB  
Tel. +39 0362 301715 - Fax +39 0362 301715  
Mobile +39 335 6072160  
E-MAIL [studio@avvocatoglaviano.it](mailto:studio@avvocatoglaviano.it)  
PEC: [francesco.glaviano@monza.pecavvocati.it](mailto:francesco.glaviano@monza.pecavvocati.it)

3. Pertanto in forza della legge nazionale è consentita la previsione di una quota fissa dei consumi che può essere determinata dall'assemblea condominiale fino a un massimo del 50%. Ricordiamo che nella versione precedente di questo testo normativo tale quota non poteva superare il 30%.
4. Questo è in linea con le Raccomandazioni 2019/1660 della Commissione Europea del 25.09.2019 - concernenti l'attuazione delle nuove disposizioni in materia di contabilizzazione e fatturazione della direttiva 2012/27. Prevedono che quando due unità immobiliari non sono indipendenti dal punto di vista termico, i flussi di calore attraverso le pareti interne non sono trascurabili rispetto a quelli che attraversano l'involucro dell'edificio, costituito da pareti esterne, tetto, eccetera:  
*“In ogni caso, a prescindere dal livello di dettaglio, le norme dovrebbero essere concepite in modo da non pregiudicare il conseguimento degli obiettivi della direttiva sull'efficienza energetica. In particolare le norme di ripartizione dei costi devono garantire che, nella pratica, il principio della fatturazione basata sul consumo effettivo non sia minato da un nesso di fatto troppo debole tra la lettura del dispositivo dell'utente finale e la sua fattura finale. Se nel calcolare la quota dei costi totali imputabile ai singoli occupanti non si dà peso sufficiente alle letture individuali, il risultato perseguito — vale a dire un incentivo a usare l'energia in modo efficiente — risulterà compromesso. Al contempo, è altrettanto importante che il nesso non sia troppo forte quando il consumo di ciascun utente dipende in parte dal consumo altrui e vi è il rischio che la ripartizione dei costi tra le singole unità abitative non risulti omogenea.”*
5. È importante sottolineare che per la Commissione l'obbligo di fatturazione basata sul consumo effettivo o sulla lettura dei contabilizzatori di calore, stabilito all'articolo 10 bis della direttiva 2012/27, non implica la necessità di basarsi esclusivamente sulla lettura dei dispositivi. Nel caso dei condomini e degli edifici multifunzionali vi sono obiettivamente valide ragioni per non ripartire i costi soltanto in base o in proporzione alle letture, almeno per quanto riguarda il riscaldamento e il raffrescamento degli ambienti.
6. Infatti, alla fine del 2017 alla Corte di Giustizia sono pervenute due domande di pronuncia pregiudiziale su questioni potenzialmente rilevanti da questo punto di vista. Nelle conclusioni del 30 aprile 2019 sulle due cause riunite C-708/17 e C-725/17 EVN Bulgaria Toplofikatsia» EAD contro Nikolina Stefanova Dimitrova, l'avvocato generale ha espresso un'opinione analoga al riguardo:
  - “80... ritengo che né l'articolo 13, paragrafo 2, della direttiva 2006/32 né l'articolo 10, paragrafo 1, della direttiva 2012/27 impongano che, qualora sia obbligatorio tale metodo di fatturazione, la fattura di energia termica dei clienti finali dipenda unicamente dal consumo effettivo.
  - 81. Infatti, contrariamente a quanto affermato dalla sig.ra Dimitrova, tali disposizioni non sanciscono un principio secondo il quale ciascun cliente finale di energia dovrebbe pagare soltanto quanto effettivamente consumato. Il loro testo si limita ad indicare che la fatturazione deve essere «**fondata sul**» consumo effettivo”.
  - 83. La **fatturazione fondata sul consumo effettivo**, come prevista all'articolo 13, paragrafo 2, della direttiva 2006/32 e all'articolo 10, paragrafo 1, della direttiva 2012/27, non è dunque fine a sé stessa: tale metodo di fatturazione è finalizzato ad indurre

*gli occupanti di immobili in regime di condominio ad adottare comportamenti efficienti sotto il profilo energetico, al fine di ottenere risparmi energetici nella fase dell'uso finale. Un simile obiettivo implica che una parte della fattura di energia termica dei clienti finali dipenda dal loro consumo effettivo, quella corrispondente all'uso da essi fatto dei radiatori della loro abitazione, vale a dire al loro comportamento individuale (66).*

- 84. *Per contro, ripartire l'integralità dell'energia termica consumata in un immobile fra i suoi diversi condòmini sulla scorta dei dati forniti dai contatori individuali o dai contabilizzatori dei loro appartamenti eccederebbe quanto richiesto dall'obiettivo del risparmio di energia perseguito. Soprattutto, una siffatta regola sulla ripartizione sarebbe iniqua e idonea a compromettere la realizzazione di tale obiettivo sul lungo termine.*
- 85. *Infatti, per un verso, come sottolineato dalla Toplofikatsia Sofia, dalla EVN, dal governo lituano e dalla Commissione, i diversi appartamenti negli immobili in regime di condominio non sono indipendenti sul piano termico. Il calore circola, in una certa misura, fra le pareti divisorie degli appartamenti adiacenti, dai locali in cui la temperatura è più elevata verso quelli in cui la temperatura è inferiore, cosicché il consumo di ciascuno è influenzato dal comportamento altrui sotto il profilo del riscaldamento. Una ripartizione delle spese di riscaldamento fondata unicamente sul consumo individuale sarebbe dunque idonea ad indurre taluni occupanti, i cui appartamenti sono ad esempio situati al centro dell'immobile, a spegnere i loro radiatori nel corso di tutta la stagione di riscaldamento e a dipendere esclusivamente dal calore proveniente dai loro vicini, il che comporterebbe costi supplementari per questi ultimi.*
- 86. *Inoltre, il consumo individuale negli appartamenti dipende dalla loro collocazione nell'immobile. A tal riguardo, taluni appartamenti sono idonei ad essere per natura più freddi e a necessitare di più calore per raggiungere una determinata temperatura rispetto ad altri, a pari volume, a causa della loro collocazione sfavorevole, ad esempio, quelli situati all'ultimo piano, al primo piano sopra un parcheggio, un atrio o un altro locale non riscaldato, nell'angolo dell'immobile o, ancora, orientati a pieno nord. Sarebbe pertanto iniquo ripartire l'energia termica consumata in un immobile in regime di condominio soltanto sulla scorta del consumo individuale.*
- 87. *Per altro verso, far dipendere l'integralità della fattura di energia dal consumo individuale rischierebbe di rendere più difficile l'adozione di misure che consentano di migliorare l'efficacia energetica globale dell'edificio, come ristrutturazioni di ampia portata, e di ottenere così risparmi di energia significativi a lungo termine. Infatti, simili misure richiedono, di regola, una decisione dell'assemblea dei condòmini. Orbene, la modalità di ripartizione delle spese di riscaldamento fra questi ultimi ha un impatto diretto sulla predisposizione di ciascuno ad adottare una siffatta decisione e a sostenere i costi di tali ristrutturazioni. Una ripartizione fondata unicamente, o in misura eccessiva, sul consumo individuale indurrà gli occupanti che si trovano in una situazione energetica favorevole – i quali abbiano, ad esempio, un appartamento situato idealmente al centro dell'immobile, il quale beneficia del calore proveniente dagli appartamenti adiacenti e subisce poche perdite verso l'esterno – a non procedere in tal senso, contrariamente ai proprietari di appartamenti meno efficienti sul piano energetico, i quali rischiano di ritrovarsi in minoranza.*

Avv. Francesco Glaviano  
Patrocinante in Cassazione  
Via San Senatore 6/2 - 20122 Milano  
Tel. 02 39661148 - Fax 02 72016650  
Via Garibaldi 253 - 20382 Desio - MB  
Tel. +39 0362 301715 - Fax +39 0362 301715  
Mobile +39 335 6072160  
E-MAIL: [studio@avvocatoglaviano.it](mailto:studio@avvocatoglaviano.it)  
PEC: [francesco.glaviano@monza.pecavvocati.it](mailto:francesco.glaviano@monza.pecavvocati.it)

7. A fronte di tale quadro normativo europeo, il legislatore nazionale con il D.Lgs. 73/2020 ha modificato l'art. 9, comma 5, lettera d) del D.Lgs. n.141/2016 principalmente cancellando ogni riferimento alla norma tecnica UNI 10200. E questo si è reso necessario per chiudere la procedura d'infrazione n.2018/2258 per non corretto recepimento della Direttiva 2012/27/U e, nelle more delle linee guida dell'Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico (ENEA), nella fase dei lavori preparatori si è stabilito di prevedere limiti nell'attribuzione delle quote fra prelievi volontari e involontari compresi fra il 50 e 70 per cento (come espresso dalla 10<sup>o</sup> Commissione industria, commercio e turismo del Senato nello schema 6.07.2020 che accompagnava i commenti al Consiglio dei Ministri per l'emanazione del D.Lgs. 73/2020).
8. Ciò detto, appare evidente come sia assolutamente infondata l'interpretazione di chi vorrebbe che la ripartizione delle spese di riscaldamento dovesse avvenire ai sensi della UNI 10200 in base ai "consumi effettivi" di cui alla Legge 10/91 art. 26 comma 5 e D.Lgs. 102/2014 art. 9 comma 5 capoverso visto che non viene più richiamata per contrarietà alla normativa europea, che come detto considera legittima la previsione di una quota fissa, mentre per la UNI 10200 questa deve essere determinata da un tecnico abilitato in termini di fabbisogno energetico (kWh) e dà origine ogni anno a una diversa percentuale della spesa totale (inoltre non considera le dispersioni interne di cui si è parlato sopra).
9. La norma tecnica UNI 10200 non essendo appunto più richiamata dall'art. 9, comma 5, lettera d) del D.Lgs n.102/2014, non è più cogente: ricordiamo che con il D.Lgs. 141/2016 si era introdotta la facoltà, con una perizia tecnica asseverata che attestasse differenze di fabbisogno superiori al 50% tra due unità immobiliari, di fatto di disapplicare questa norma tecnica, peraltro mai rimpianta dagli utenti perché di fatto raddoppiava i costi per gli immobili siti al piano terreno e agli ultimi piani.
10. Ma alcuni interpreti cercano comunque di dare nuova vita alla UNI 10200 sostenendo ad esempio che il periodo dell'art. 9, comma 5, lettera d) del D.Lgs. 102/2014 secondo cui "*Le disposizioni di cui alla presente lettera sono facoltative nei condomini o gli edifici polifunzionali ove alla data di entrata in vigore della presente disposizione si sia già provveduto all'installazione dei dispositivi di cui al presente comma e si sia già provveduto alla relativa suddivisione delle spese*" dovrebbe intendersi riferito alle leggi allora vigenti, che consentirebbero di ripartire sulla base dei "consumi effettivi" cioè alla UNI 10200, e che vi sarebbe addirittura una responsabilità del professionista che abbia indotto i condomini-clienti ad adottare una delibera non conforme alla legge. Questa interpretazione non è corretta perché – come ho già espresso nel parere 12.12.2016 - l'espressione "*Le disposizioni di cui alla presente lettera sono facoltative ...*" significa che ciascun criterio adottato prima del 26 luglio 2016 poteva essere conservato, la legge è chiara e non necessita di interpretazione (art. 12 delle Disposizioni preliminari al codice civile: *In claris non fit interpretatio*). Si evidenzia che la norma civile può essere retroattiva, perché il principio di irretroattività di cui all'art. 11 Preleggi cod. civ. è derogabile da parte del legislatore ordinario (cfr. ad es. Cass. 18.12. 1979 n.6572; Cass. 22.02.1983 n.1323). E poi, se ci fossero ancora dubbi in proposito, ci si chiede che senso avrebbe avuto rendere facoltativa l'applicazione della UNI

Avv. Francesco Glaviano  
Patrocinante in Cassazione  
Via San Senatore 6/2 - 20122 Milano  
Tel. 02 39661148 - Fax 02 72016650  
Via Garibaldi 253 - 20382 Desio - MB  
Tel. +39 0362 301715 - Fax +39 0362 301715  
Mobile +39 335 6072160  
E-MAIL [studio@avvocatoglaviano.it](mailto:studio@avvocatoglaviano.it)  
PEC: [francesco.glaviano@monza.pecavvocati.it](mailto:francesco.glaviano@monza.pecavvocati.it)

10200 solo per i soggetti che l'avevano già applicata, mentre la norma era evidentemente destinata a chi già da anni aveva installato i dispositivi e ripartiva i costi con una quota fissa, ad esempio del 30%, basata su millesimi di riscaldamento o potenze installate.

In conclusione è del tutto legittima la delibera autonoma condominiale che ai sensi **dell'art.9 comma 5, lettera d) del D.Lgs. 102/2014 come modificato dal D.Lgs. 73/2020 preveda una quota fissa per i costi di riscaldamento o di raffrescamento fino a un massimo del 50%**, che non solo non è nulla, ma è pienamente conforme alla normativa nazionale ed europea.

Certo di aver esaurientemente illustrato i quesiti sottopostimi, rimango comunque a disposizione per eventuali chiarimenti

Cordiali saluti

avv. Francesco Glaviano