

## Termoregolazione e Contabilizzazione del calore

Note legali per affrontare ricorrenti  
problemi operativi.



1

## Stato dell'arte

La termoregolazione e contabilizzazione del calore  
sono poco praticate

La ripartizione dei costi del servizio riscaldamento  
deve essere eseguita rispettando i criteri stabiliti da

- ▶ Codice Civile
- ▶ Leggi dello Stato Italiano
- ▶ Regolamento condominiale  
(nel rispetto del art. 26 comma 5 L10/91)

2

## Codice civile e ripartizione ...

- ▶ TITOLO VII - Della comunione (articoli 1100...1139)
- ▶ CAPO II - Del **condominio** negli edifici (articoli 1117...1139)

### Art. 1123: Ripartizione delle spese

- ▶ Le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione.
- ▶ Se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne
- ▶ Qualora un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condòmini che ne trae utilità → *condomini riscaldati*

3

## Per il codice civile...

Le spese necessarie

- ▶ per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio
- ▶ per la prestazione dei servizi nell'interesse comune
- ▶ e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza

sono sostenute dai condomini

in misura proporzionale  
al valore della proprietà di ciascuno ...

I consumi legati alla disponibilità di un servizio  
si ripartiscono in proporzione al valore delle proprietà

4

## Per il codice civile...

Se si tratta di cose destinate a servire i condomini in **misura diversa**

**le spese sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne**

Per i consumi goduti in maniera diversa (perché è disponibile una termoregolazione ed il singolo condomino può scegliere il servizio goduto) le spese si ripartiscono in proporzione all'effettivo servizio (calore) **NON derogabile da accordo fra privati**

5

## Il condominio

**Bene posseduto da più proprietari**  
(*con = insieme dominus = padrone, capo*)

- Occorre un "regolamento" per stabilire come si usa il bene
- Comanda "l'assemblea" cioè la riunione dei rappresentanti delle proprietà
- Occorrono decisioni (delibere) dell'assemblea per decidere qualsiasi modifica del bene comune e del regolamento per utilizzarlo
- La maggioranza richiesta per prendere una decisione dipende dai suoi effetti ed è stabilita dal codice civile.  
Esempio: se il regolamento può favorire o danneggiare alcune proprietà servono maggioranze molto ampie

6

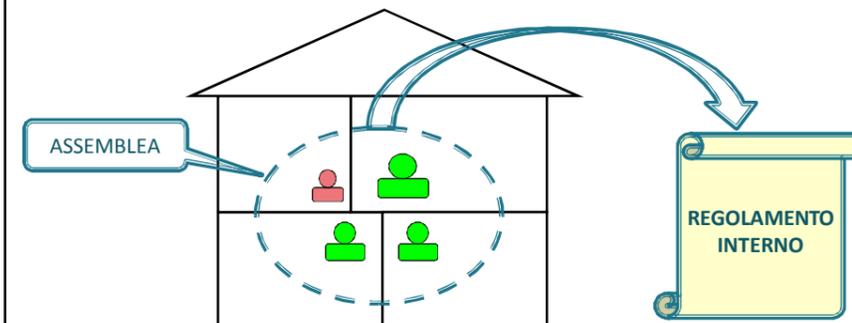
## Regolamenti condominiali

- Regolamento di origine **interna**
  - Emanato dall'assemblea condominiale e modificabile a maggioranza
- Regolamento di origine **esterna**
  - Regolamento stabilito all'esterno del condominio
- Regolamento **contrattuale**
  - Regolamento *di origine esterna* stabilito dal costruttore prima della nascita del condominio *o di origine interna*.
  - Modificabile *in generale* solo all'unanimità

7

## Regolamento "interno"

- Regolamento emanato in seguito a delibera assembleare (deciso internamente fra i condomini in assemblea)
- Approvato a maggioranza (art. 1136 c.c.)
- Obbligatorio in presenza di più di dieci unità immobiliari.



8

## Regolamento “CONTRATTUALE”

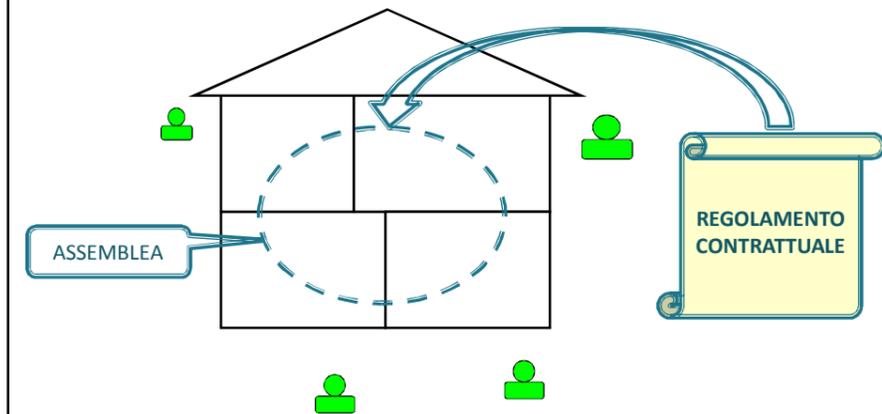
- ▶ Regolamento di origine **esterna**
- ▶ Predisposto dal costruttore/venditore
- ▶ Allegato al primo atto di vendita e successivamente accettato anche da tutti gli altri acquirenti

*oppure*

- ▶ Regolamento di origine **interna**  
**approvato all’unanimità da tutti i condomini**

9

## Regolamento “CONTRATTUALE”



10

## Regolamento “CONTRATTUALE”

- ▶ **Può contenere clausole che limitano i diritti** dei condomini sulle proprietà esclusive o comuni
- ▶ **Può attribuire** ad alcuni condomini **maggiori diritti** rispetto ad altri
- ▶ **Può prevedere un criterio “convenzionale” di riparto** delle spese di riscaldamento che differisce dai criteri solitamente praticati (volumetria oppure potenze dei corpi scaldanti).

11

## Dal passato al futuro...

### In passato

- ▶ **La contabilizzazione individuale è un fatto volontario**
- ▶ I criteri di ripartizione condivisi ed accettati, non necessariamente sono precisi e coerenti

### In futuro

- ▶ **La contabilizzazione diventa un obbligo** (disposizione cogente) richiesta da leggi regionali o nazionali che a loro volta richiamano la **Legge 9/01/1991 n° 10 → Art. 26 → Comma 5**

12

## Legge 10/91 Art. 26 Comma 5

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.

**Disposizione complessa  
di non immediata comprensione**

13



## Legge 10/91 ↔ art 1123 cc

### Legge 10/91 Art. 26 Comma 5

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.

### Art. 1123 CC:

Se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, **le spese sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne.**

**L'art. 26 comma 5, applica alla ripartizione delle spese lo stesso principio di cui all'Art. 1123 secondo comma Codice Civile: proporzionalità tra utilizzo e spesa ...ma gli dà valore imperativo (non derogabile)**

14



## Termoregolazione e contabilizzazione del calore

### Legge 10/91 Art. 26 Comma 5

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.

Vengono unificati funzionalmente i concetti di termoregolazione e contabilizzazione del calore

**La maggioranza agevolata richiamata dall'art. 26 comma 5 vale solo nel caso che tali sistemi vengano adottati contestualmente.**

Se vengono adottati separatamente si ricade in una "normale" innovazione soggetta alle maggioranze stabilite dagli art. 1120 e 1136 del Codice Civile

15



## Innovazione / miglioria

### Innovazione

**Opere di trasformazione tali da alterare l'originaria destinazione del bene e tali da incidere in modo rilevante sull'interesse di tutti i condomini**

*Esempio: ascensore nuovo dove prima non c'era*

Costituisce innovazione, qualsiasi opera nuova che alteri, in tutto o in parte, nella materia o nella forma, ovvero nella destinazione di fatto o di diritto, la cosa comune, eccedendo il limite della conservazione, dell'ordinaria amministrazione e del godimento della cosa e che importi una modifica materiale della forma e della sostanza della cosa medesima, con l'effetto di migliorarne o peggiorarne il godimento, o comunque alterarne la destinazione originaria, con conseguente incidenza sull'interesse di tutti i condomini, i quali debbono essere liberi di valutare la convenienza dell'innovazione

### Migliorie

**Opere che migliorano l'utilizzo di un bene comune, che rimane peraltro immutato**

*Esempio: elettrificazione del cancello*

16



## Innovazione / miglioria

### Innovazioni

Richiedono maggioranze "qualificate"  
(maggioranza dei condomini e i 2/3 del valore)

### Migliorie

Richiedono una maggioranza  
ordinaria o semplice

17



## Innovazione a maggioranza "ridotta"

Legge 10/91 Art. 26 Comma 5

**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.

L'adozione dei sistemi di termoregolazione e contabilizzazione è considerata "innovazione" e non "miglioria".

Ciononostante si ammette una maggioranza "speciale" per adottare tali sistemi derogando al principio stabilito dall'art. 1136 del Codice Civile  
(Innovazione → Maggioranza qualificata)

18



## Maggioranze

| TIPO DI MAGGIORANZA | OLTRE ALLA MAGGIORANZA DELLE QUOTE PRESENTI IN ASSEMBLEA, I VOTI A FAVORE DEVONO RAPPRESENTARE ALMENO... |
|---------------------|--|
| <b>SEMPLICE</b>     | 1/3 NUMERO PROPRIETA' (TESTE)<br>1/3 VALORE CONDOMINIO (MILLESIMI)                                       |
| <b>ORDINARIA</b>    | 1/2 VALORE CONDOMINIO (MILLESIMI)  |
| <b>QUALIFICATA</b>  | 1/2 NUMERO PROPRIETA' (TESTE)<br>2/3 VALORE CONDOMINIO (MILLESIMI)                                       |
| <b>"BULGARA"</b>    | 100% NUMERO PROPRIETA' (TESTE)<br>100% VALORE CONDOMINIO (MILLESIMI)                                     |

19



## Maggioranze richieste

| Materia   | 1° convocazione                | 2° convocazione                |
|---|--------------------------------|--------------------------------|
| In generale<br><b>Migliorie</b>   | 1/2 proprietà                  | 1/3 condomini<br>1/3 proprietà |
| Nomina e revoca dell'amministratore<br>Liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore medesimo<br>Deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità<br><b>Termoregolazione e contabilizzazione</b> | 1/2 proprietà                  | 1/2 proprietà                  |
| <b>Innovazioni</b>  | 1/2 condomini<br>2/3 proprietà | 1/2 condomini<br>2/3 proprietà |
| Modifica del regolamento contrattuale   | 100% proprietà                 | 100% proprietà                 |

20



## Cambia il criterio di ripartizione?

Anche i criteri di ripartizione primitivi, contenuti sia nei regolamenti avente origine assembleare sia nei regolamenti contrattuali (per quanto finora condivisi e accettati) devono essere variati per tenere conto della avvenuta adozione dei nuovi sistemi.

*(La legge prevale anche sui regolamenti contrattuali)*

Si richiede esplicitamente che i nuovi criteri tengano conto del "consumo effettivamente registrato".

Il legislatore (fortunatamente) non ha indicato come calcolare il consumo effettivamente registrato. Per questi aspetti è opportuno fare ricorso alle migliori tecnologie disponibili (concetto di BAT, migliore tecnologia disponibile, e di "stato dell'arte"), con ciò richiamando quindi le norme di settore, **in questo caso la UNI 10200**

21



## Ci vuole il progetto ?

### Legge 10/91 Art. 26 Comma 3

Gli edifici pubblici e privati, qualunque ne sia la destinazione d'uso, e gli impianti non di processo ad essi associati

**devono essere progettati e messi in opera in modo tale da contenere al massimo**, in relazione al progresso della tecnica, **i consumi di energia termica ed elettrica.**

22



## ...certo che si...

### L 10/91, art. 26, comma 5

L'adozione dei sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore è una **INNOVAZIONE** (= "qualcosa di nuovo").  
Nello specifico si introducono due funzioni (termoregolazione e contabilizzazione) che prima non erano presenti (nuove)



### L 10/91, art. 26, comma 3

Gli impianti tutti devono essere progettati ...



**I sistemi di termoregolazione e contabilizzazione devono essere progettati ai sensi della legge 10/91**

23



## Il progetto va depositato in comune?

### Legge 9/01/1991 n° 10 Art. 28

**Il proprietario dell'edificio**, o chi ne ha titolo, **deve depositare in comune**, in doppia copia insieme alla denuncia dell'inizio dei lavori relativi alle **opere di cui agli articoli 25 e 26**, **il progetto delle opere stesse** corredate da una relazione tecnica, **sottoscritta dal progettista** o dai progettisti, **che ne attesti la rispondenza alle prescrizioni della presente legge.**

24



## Progettazione dei sistemi di termoregolazione e contabilizzazione

- ▶ **Perchè ?**
  - ▶ L 10/91, articolo 26, commi 3 e 5, progettazione obbligatoria degli impianti
- ▶ **Come ?**
  - ▶ Norme di settore: UNI 10200 e norme collegate
- ▶ **Da chi ?**
  - ▶ L 10/91, articolo 28 → professionisti abilitati
- ▶ **Cosa deve contenere il progetto?**
  - ▶ Dimensionamento delle apparecchiature
  - ▶ Criteri di ripartizione (UNI 10200)

25



## Come adeguare il regolamento

- ▶ **Regolamento Condominiale di natura interna**
  - ▶ Si modifica con la maggioranza prevista dall'art. 26, comma 5 L 10 /91
- ▶ **Regolamento contrattuale (esterno)**
  - ▶ Occorre superarlo invocando l'“imperatività” di una disposizione (vedi disposizioni regionali o nazionali emesse per recepire Direttive Europee), mediante applicazione dell'Art. 1418 codice civile  
*(il regolamento non può in nessuna caso essere contrario ad una legge)*

26



## Superamento del regolamento contrattuale

- ▶ **Il contratto è nullo quando è contrario a norme imperative,** salvo che la legge disponga diversamente.
- ▶ Producono nullità del contratto
  - ▶ **la mancanza di uno dei requisiti indicati dall'articolo 1325**
  - ▶ l'illiceità della causa
  - ▶ l'illiceità dei motivi nel caso indicato dall'articolo 1345
  - ▶ la mancanza nell'oggetto dei requisiti stabiliti dall'articolo 1346.

Vengono quindi modificate le parti del regolamento in contrasto con i nuovi criteri stabiliti dalla legge, sempre con la maggioranza richiesta dall'art. 26 comma 5 L10/91

27



## E se si fa orecchio da mercante?

- ▶ **E se in un condominio i condomini rifiutano di adeguare il regolamento ai nuovi criteri previsti dalla legge?**
- ▶ **Qualunque condomino (anche inizialmente consenziente) può in qualunque momento**
  - ▶ **rifiutarsi di riconoscersi nei criteri primitivi NON modificati, difformi da quanto previsto dalla legge**
  - ▶ **ricorrere al giudice per fare applicare la legge**

28

