



# COMMISSIONE IMPIANTI

---

QUESITI AMBITO CONTABILIZZAZIONE  
RISPOSTE

<b>Ordine Ingegneri di Monza e della Brianza</b> Via Passerini, 2- MONZA <b>COMMISSIONE IMPIANTI</b>		<b>ANNO</b>	<b>2021</b>
		<b>MESE</b>	<b>GENNAIO</b>

Di seguito le risposte puntuali ai quesiti inviati dal Collega

---

**QUESITO 1**

---

*Un super-condominio ultimato e messo in servizio nell'anno 2010, costituito da 6 corpi scala con circa 100 unità immobiliari dotate caduna di satelliti di contabilizzazione diretta (kWh energia riscaldamento + m<sup>3</sup> A.C.S. e A.F.S), e n. 6 sottostazioni (una per cad. corpo scala) con bollitori di accumulo A.C.S, dotati cad. di contatore diretto di energia (kWh) posto sul circuito primario alimentato dalle caldaie e integrazione con impianto solare termico, aveva l'obbligo di adeguarsi e ripartire le spese nel rispetto delle Norme UNI 10200 prima dell'entrata in vigore del D. Lgs n. 73 del 14 luglio 2020 ?*

**SI** il Condominio in oggetto aveva l'obbligo di riparto spese secondo le UNI 10200 in quanto:

1.1) già dall'epoca di realizzazione dell'immobile in oggetto (anno 2010 come da indicazione) erano vigenti le seguenti disposizioni legislative:

- Legge 09.01.1991 n. 10 - art. 26 commi 5 e 6: ovvero una norma imperativa che imponeva l'obbligo di impiego dei sistemi di termoregolazione e contabilizzazione e la redazione di un conseguente riparto di spesa da redigere in base ai "consumi effettivi di cad. utente "
- Norma Tecnica UNI 10200 – Rev. marzo 2005 (poi ulteriormente aggiornata con Rev. Feb. 2013 – Rev. giugno 2015 e Rev. ottobre 2018) che definiva fin dall'epoca di realizzazione i principi per la ripartizione delle spese in funzione dei consumi di calore e produzione di A.C.S. "suddividendo le spese di consumo a carico di ogni singolo utente in una quota di spesa dovuta al consumo effettivo (SC) ed in una quota di spesa per potenza termica impegnata (SP). Ovvero:
  - una spesa di consumo (SC) individuata come "volontaria", in quanto strettamente correlata alla volontà e al comportamento di ogni singolo utente da ripartire in base ai consumi totalizzati da cad. utenza
  - ed una spesa (SP) individuata come "involontaria" che rappresentava l'uso potenziale di cad. servizio riscaldamento, produzione A.C.S.) da ripartire in base ai suoi rispettivi millesimi. Millesimi di riscaldamento e produzione di A.C.S. già richiesti fin dall'epoca di realizzazione.

1.2) con l'entrata in vigore del D. Lgs n. 102 del 04.07.2014 "Attuazione della 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", il Condominio in oggetto, aveva l'obbligo di rispettare le disposizioni imposte dalle norme UNI 10200. Ovvero l'obbligo di eseguire il riparto spese e l'obbligo del calcolo dei millesimi di fabbisogno per cad. servizio (riscaldamento e produzione A.C.S.) secondo le norme UNI 10200 vigenti (Rev. 2013). Tali obblighi erano sanciti in sostanza dai seguenti articoli:

- Art. 9 – capoverso comma 5, che ribadisce lo stesso scopo normativo già disposto dalla Legge 10/91 – art. 26, e dal Codice civile, ovvero impone la suddivisione delle spese in base ai consumi effettivi di ciascun centro di consumo individuale
- Art. 9 – comma 5 – punto d) in quanto veniva disposto che "per la corretta suddivisione delle spese connesse al consumo di calore per il riscaldamento degli appartamenti e all'uso di acqua calda per il fabbisogno domestico, se prodotta in modo centralizzato, l'importo complessivo deve essere suddiviso secondo quanto previsto dalla norma tecnica UNI 10200 e successivi aggiornamenti". Il tutto fatta salva la possibilità "per la prima stagione termica successiva all'installazione dei dispositivi di contabilizzazione" che la suddivisione si determini in base ai soli millesimi di proprietà. Deroga tuttavia non applicabile all'edificio in oggetto in quanto già dotato di dispositivi di contabilizzazione fin dal 2010.

<b>Ordine Ingegneri di Monza e della Brianza</b> Via Passerini, 2- MONZA <b>COMMISSIONE IMPIANTI</b>		<b>ANNO</b>	<b>2021</b>
		<b>MESE</b>	<b>GENNAIO</b>

**ORDINE DEGLI INGEGNERI  
DELLA PROVINCIA DI MONZA E DELLA BRIANZA**

---

**Nota:** appare evidente che le disposizioni di cui alla norma in oggetto, imponevano al Condominio in oggetto (fin dal Luglio 2014) il rispetto delle Norme UNI 10200. Ovvero la redazione di adeguate tabelle millesimali per cad. servizio erogato e la redazione del riparto spese conforme alle UNI 10200.

1.3) con l'entrata in vigore del D. Lgs n. 141 del 18 luglio 2016 "Disposizioni integrative al decreto legislativo 4 luglio 2014, n.102, di attuazione della 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 (GU Serie Generale n.172 del 25-7-2016) ", permangono per il Condominio i seguenti obblighi:

- l'obbligo "della suddivisione delle spese in base ai consumi effettivi di ciascun centro di consumo individuale" ribadito dall'Art. 9 – capoverso comma 5, che rimane tale anche in questo aggiornamento normativo, a conferma dello scopo normativo già disposto dalla Legge 10/91 – art. 26 (norma imperativa), e dal Codice civile.
- l'obbligo disposto dalle modifiche di cui all'Art. 9 – comma 5 – punto d) ove confermato che "per i condomini dotati di impianti centralizzati di riscaldamento, raffrescamento e produzione di acqua calda per il fabbisogno domestico l'importo complessivo è suddiviso tra gli utenti finali, in base alla norma tecnica UNI 10200 e successive modifiche" (vedi Rev. 2015);

Sempre al punto d), il Legislatore, modificando il D. Lgs. 102/2014 in vigore, introduce l'eccezione nei seguenti casi:

- a) ove la norma UNI 10200:2015 non sia applicabile (non valida per il Condominio in oggetto)
- b) qualora, benché applicabile la UNI 10200:2015, siano comprovate, tramite apposita relazione tecnica asseverata (Relazione di Esimenza), "differenze di fabbisogno termico per metro quadro tra le unità immobiliari costituenti il condominio o l'edificio polifunzionale superiori al 50 %. Caso per cui, sarebbe possibile la suddivisione dell'importo complessivo tra gli utenti finali attribuendo una quota di almeno il 70 per cento agli effettivi prelievi volontari di energia termica e la ripartizione degli importi rimanenti" secondo i millesimi, i metri quadri o i metri cubi utili, oppure secondo le potenze installate ".

**Nota:** eccezione deve essere sempre letta come tale, senza possibilità di interpretazioni analogiche e, nel dubbio, facendo sempre riferimento ai principi della norma stessa.

**1.3.1) ECCEZIONE PER I CONDOMINI CHE SI ERANO GIA' ADEGUATI:**

Il Legislatore introduce un'ulteriore eccezione all'Art. 9 – comma 5 – punto d): ovvero "sono facoltative nei condomini o gli edifici polifunzionali ove alla data di entrata in vigore del presente decreto si sia già provveduto all'installazione dei dispositivi di cui al presente comma e si sia già provveduto alla relativa suddivisione delle spese".

La disposizione citata, non vuole significare che qualsiasi criterio di riparto adottato in precedenza possa essere legittimamente conservato. Di fatto, coloro che, prima dell'entrata in vigore delle modifiche al DL Lgs 102/2014, facevano ricorso a criteri di ripartizione difformi dalle UNI 10200, non potevano continuare ad utilizzarli ma dovevano adeguarsi. Sino all'entrata in vigore delle modifiche introdotte dal D. Lgs. n. 141/2016, erano vigenti le disposizioni dettate dal D. Lgs. 102/2014 - art. 9 – comma 5 – punto d) con cui veniva imposta una ripartizione secondo le UNI 10200 senza se e senza ma. Al momento dell'entrata in vigore delle modifiche introdotte col D. Lgs 141/2016, cessa di avere efficacia la precedente formulazione ed inizia ad avere efficacia la nuova. La nuova disposizione non ha efficacia retroattiva, nel senso che non può riconoscere validi criteri che, nel momento in cui sono stati adottati, stante la vigenza della precedente formulazione del testo erano contrari a Legge.

In buona sostanza, con quest'ultima eccezione il Legislatore voleva semplicemente evitare che coloro che avessero già fatto effettuare calcoli e tabelle millesimali nel rispetto della norma UNI 10200 del 2013 fossero costretti a dare un ulteriore incarico professionale per nuovi calcoli di fabbisogno anche solo per dimostrare le effettive condizioni di esimenza (differenze di fabbisogno termico per mq. superiori al 50 %).

<b>Ordine Ingegneri di Monza e della Brianza</b> Via Passerini, 2- MONZA <b>COMMISSIONE IMPIANTI</b>		<b>ANNO</b>	<b>2021</b>
		<b>MESE</b>	<b>GENNAIO</b>

**ORDINE DEGLI INGEGNERI  
DELLA PROVINCIA DI MONZA E DELLA BRIANZA**

---

**1.3.2) SANZIONI APPLICABILI AL CONDOMINIO:**

L'emissione costante e ripetitiva da parte del Condominio di riparti spesa non conformi alle UNI 10200 pur vigenti dal Luglio 2014 con il D. Lgs 102/2014, e la mancata redazione dei documenti richiesti dal D. Lgs. n. 141/2016 – art. 9 – comma 5 – lettera d), ovvero:

i) le nuove tabelle millesimali UNI 10200 relative ai singoli servizi erogati (riscaldamento e produzione A.C.S.);

ii) la Relazione di Esimenza sottoscritta da Tecnico qualificato ove accertate "differenze di fabbisogno termico per metro quadro tra le unità immobiliari costituenti il condominio superiori al 50 %"; potrebbero comportare sanzioni in caso di verifica.

Sanzioni amministrative (da 500 a 2.500 euro) "per la mancata ripartizione delle spese in conformità alle disposizioni di cui all'art. 9 – comma 5 – lettera d)" così come disposto dal D.Lgs 102/2014 , dal D.Lgs 141/2016 e confermate dal D. Lgs n. 73/2020 (art. 16 – comma 8), che ove rapportate alle singole stagioni di riparto redatte in modo difforme dalle UNI 10200 (ovvero : stagioni 2015/2016 – 2016/2017 – 2017/2018 – 2018/2019 ..... ), ne potrebbero determinare un importo a pagare molto cospicuo.

**Nota:** l'art. 16 – comma 18 (sanzioni) del D. Lgs n. 73/2020, prevede tutt'ora che " in caso di accertata violazione delle disposizioni di cui al comma 8 ", il trasgressore e gli eventuali diffidati in solido, debbano provvedere alla regolarizzazione entro il termine di 45 giorni dalla data della contestazione immediata o dalla data di notifica dell'atto di cui al comma 17 (ovvero da elementi portati a conoscenza dell'autorità amministrativa competente anche da parte di "chiunque vi abbia interesse"

---

**QUESITO 2**

---

*Per tale condominio, al fine di poter ottenere la deroga prevista dal D. Lgs 102/2014 – art. 9 comma 5 – punto d) così come integrato e modificato dal D.Lgs141/2016, era sufficiente confrontare gli A.P.E. di due appartamenti, per poter dimostrare una differenza di fabbisogno termico per metro quadro superiore al 50%?*

**NO**, per il condominio in specie. Le disposizioni di cui al D. Lgs 102/2014 e s.m.i. del D. Lgs 141/2016 – art. 9 comma 5 – punto d), si riferiscono al calcolo del fabbisogno di energia termica utile per mq. relativi ai singoli servizi erogati (riscaldamento e Produzione di A.C.S.) da calcolarsi secondo norme UNI TS 11300.

Premesso che da parte di ogni Professionista in generale ed ancor di più dovendo elaborare un'analisi finalizzata alla ripartizione spese (calcolo dei millesimi), viste le responsabilità in campo, non si dovrebbero mai utilizzare calcoli eseguiti da altri. Di contro per la redazione degli Attestati di Prestazione Energetica (APE) in regione Lombardia, soprattutto se redatti per edifici antecedenti il 2015 (unico caso tra l'altro in cui era consentito elaborare l'APE per l'intero fabbricato), non si fa riferimento alla UNI TS 11300 ma alla procedura di calcolo regionale, non utilizzabile per il calcolo di energia richiesto dalla normativa sulla contabilizzazione (UNI 10200 ) e del tutto diversa da quanto richiesto per poter dimostrare quanto necessario per poter redigere la Relazione di Esimenza, secondo D. Lgs 102/2014 – art. 9 comma 5 – punto d).

Inoltre, nel caso in oggetto anche il servizio di acqua calda sanitaria è centralizzato ed il valore di fabbisogno termico utile per questo servizio non è riportato all'interno dell'APE ante 2015; il calcolo dovrebbe comunque essere fatto da zero (ovvero ex-novo), secondo UNI TS 11.300.

<b>Ordine Ingegneri di Monza e della Brianza</b> Via Passerini, 2- MONZA <b>COMMISSIONE IMPIANTI</b>		<b>ANNO</b>	<b>2021</b>
		<b>MESE</b>	<b>GENNAIO</b>

**ORDINE DEGLI INGEGNERI  
DELLA PROVINCIA DI MONZA E DELLA BRIANZA**

---

**QUESITO 3**

---

*Ottenuta la possibilità di deroga di cui al D. Lgs. n. 141/2016 – art.9 – comma 5 – punto d), non risultava necessario comunque realizzare le tabelle millesimali di fabbisogno previste dalla norma UNI10200 per poter consentire ad ogni condomino di valutare l'incidenza dei propri millesimi e di conseguenza determinare con votazione a maggioranza qualificata l'entità del consumo volontario minimo (maggiore del 70%)?*

**SI:** era necessario realizzare le tabelle millesimali a prescindere dalla ovvia e scontata necessità di renderle note ad ogni singolo Condomino chiamato ad esprimersi nel merito in Assemblea.

Le tabelle millesimali UNI 10200, senza alcun tipo di deroga, erano già obbligatorie fin dal Luglio 2014 nel rispetto delle disposizioni imposte dall'art. 9 – comma 5 – punto d) del D. Lgs. 102/2014.

Si ricorda ancora una volta che le eccezioni di cui al D. Lgs. 141/2016 non hanno efficacia retroattiva. Ovvero non possono riconoscere validi criteri contrari alle disposizioni vigenti con la precedente formulazione.

Le tabelle millesimali relative ai singoli servizi erogati dal Condominio dovevano già esistere a prescindere dalla deroga di cui al D. Lgs. n. 141/2016 – art.9 – comma 5 – punto d).

Come già indicato al precedente punto. 1.3), con le deroghe introdotte dal D. Lgs. 141/2016 il Condominio in oggetto, nel caso NON avesse avuto a disposizione le tabelle millesimali già imposte dal D. Lgs. 102/2014, avrebbe dovuto procedere come segue:

- a) redigere le tabelle millesimali dei singoli servizi erogati, in base alle norme UNI 10200 vigenti (Rev. 2015), ovvero calcolare i fabbisogni termici delle singole unità immobiliari per singolo servizio erogato (riscaldamento e produzione A.C.S.) rispettando quanto già previsto dalle precedenti disposizioni normative.
- b) calcolare i fabbisogni termici netti per mq. delle singole unità immobiliari per singolo servizio erogato e verificare di conseguenza l'esistenza o meno di differenze superiori al 50 %.
- c) redigere la Relazione di Esimenza asseverata per quei servizi ove riscontrata una differenza di fabbisogni termici per mq. tra le singole unità immobiliari superiori al 50 %
- d) sottoporre all'Assemblea Condominiale le tabelle millesimali UNI 10200 relative ai singoli servizi erogati e l'eventuale Relazione di Esimenza asseverata, votando a maggioranza qualificata l'utilizzo di tali tabelle o l'impiego dei millesimali di proprietà, per metri quadri o metri cubi utili, o per potenze installate.

**Nota:** viste le modalità di calcolo imposte dalle UNI TS 11300 – parti 1 e 2, le differenze di fabbisogno termico per mq. superiori al 50% si verificano quasi esclusivamente per il solo servizio riscaldamento e soprattutto nei vecchi edifici scarsamente isolati. Ciò comporta che per il riparto delle spese relative ad altri servizi (ad es. raffrescamento e produzione di A.C.S.) resta obbligatorio l'impiego delle modalità di riparto e delle rispettive tabelle millesimali determinate secondo le UNI 10200.

**Nota:** vista l'attuale modalità di riparto del Condominio in oggetto (doc. 1 allegato al quesito n.4) si riscontra la totale mancanza (fin dall'epoca di costruzione) di una apposita tabella millesimale relativa al servizio di produzione di A.C.S. Non esistendo possibilità di deroga in tal senso, questa tabella millesimale andrebbe redatta ex-novo a prescindere. In merito, alla possibilità di riparto con la suddivisione dell'importo complessivo di spesa tra gli utenti finali attribuendo una quota di almeno il 70 per cento agli effettivi prelievi volontari di energia termica, si rimanda a quanto riportato in risposta al successivo quesito n.6.

<b>Ordine Ingegneri di Monza e della Brianza</b> Via Passerini, 2- MONZA <b>COMMISSIONE IMPIANTI</b>		<b>ANNO</b>	<b>2021</b>
		<b>MESE</b>	<b>GENNAIO</b>
pagina 1/9			

**ORDINE DEGLI INGEGNERI  
DELLA PROVINCIA DI MONZA E DELLA BRIANZA**

---

**QUESITO 4**

---


*Il criterio di ripartizione calcolato come da tabelle allegate (doc. 1), che non considera nessuna quota di consumo involontario per i servizi di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria erogati, rispecchia o meno la norma vigente all'epoca di costruzione? Rispecchia o meno le imposizioni di cui al D.Lgs n. 102/2014 (D.L.gs 141/2016) e quelle introdotte dallo stesso articolo/comma confermato dall'attuale - art.9 capoverso comma 5 del D.Lgs n. 73/2020 aventi come scopo il riparto in base al consumo effettivo?*

**NO:** il criterio di ripartizione determinato come da tabelle allegate (doc. 1) non rispetta le disposizioni vigenti all'epoca di costruzione, e non rispecchia altresì le disposizioni imposte dal D. Lgs. 102/2014 così come integrato e modificato dal D. Lgs. 141/2016 e dal D. Lgs n. 73/2020.

- 4.1) In merito alle motivazioni sul mancato rispetto delle norme vigenti all'epoca di costruzione, si rimanda a quanto già trattato in risposta quesito n. 1 (vedi punto 1.1).
- 4.2) come già detto in precedenza, con l'entrata del D. Lgs. 102/2014 - Art. 9 – comma 5 – punto d) il metodo di riparto allegato (doc.1) doveva già essere sostituito con un riparto di spesa redatto secondo le norme UNI 10200.
- 4.3) Il mancato rispetto delle disposizioni imposte dal D. Lgs. 102/2014 così come integrato e modificato al D. Lgs. 141/2016 nonché l'obbligo "di suddivisione delle spese in base ai consumi effettivi di ciascuna unità immobiliare" confermato dal D. Lgs. n. 73/200 - Art. 9 – capoverso comma 5 è giustificato dai seguenti errori ed inesattezze contenute nelle tabelle di riparto allegate:
- a) La spesa totale dei vettori energetici (combustibile + E.E. per F.M. di C.T.) risulta suddivisa tra i servizi erogati (riscaldamento e produzione di A.C.S.) solo ed esclusivamente in base al rapporto tra i consumi totali di energia rilevati da tutti i contatori diretti posti a monte delle singole unità immobiliari (quota riscaldamento) e i consumi totali di energia rilevati da tutti i contatori diretti posti a monte dei singoli bollitori a servizio delle sottostazioni di scala (quota produzione A.C.S.). Questa modalità di valutazione, non tiene conto dell'energia annua realmente erogata dai generatori di calore, ovvero non tiene conto della quantità di energia realmente immessa nelle reti di distribuzione. Energia derivante:
- i. dal reale consumo annuo di combustibile rilevato;
  - ii. dall'effettivo potere calorifico del combustibile;
  - iii. dal rendimento medio stagionale previsto in progetto qualora non esistano appositi contatori diretti di energia in uscita dalle caldaie.

Allo stesso modo, il riparto spese riferito ad ogni singola unità immobiliare viene determinato sulla base dei soli consumi di energia totalizzati dai rispettivi contatori diretti posti a monte di ogni singola utenza. Tale modalità suddivisione non tiene minimamente conto della quantità di energia dispersa dalle reti di distribuzione (consumi involontari - indipendenti dal comportamento dei singoli utenti) e neppure del contributo di energia termica fornita dai rispettivi impianti solari a servizio di cad. produzione di A.C.S. Perdite reali di energia nei 180 gg. di funzionamento del servizio di riscaldamento e in 365 gg. per servizio di produzione A.C.S., da suddividere tra tutti gli utenti in base alle tabelle millesimali.

Nota: modalità di riparto che favorisce fin dall'epoca di realizzazione, tutti gli appartamenti invenduti e/o sfitti (a discapito di quegli abitati), in quanto ad essi non veniva richiesto alcun contributo dovuto a tali perdite in rappresentanza dell'uso potenziale dei servizi erogati (spesa involontaria). Modalità di riparto da cui ne consegue altresì un costo unitario di energia (€/kWh) del tutto ingiustificato e ingiustificabile.

<b>Ordine Ingegneri di Monza e della Brianza</b> Via Passerini, 2- MONZA <b>COMMISSIONE IMPIANTI</b>		<b>ANNO</b>	<b>2021</b>
		<b>MESE</b>	<b>GENNAIO</b>
pagina 1/9			

**ORDINE DEGLI INGEGNERI  
DELLA PROVINCIA DI MONZA E DELLA BRIANZA**

---

- b) le spese generali di gestione dei servizi (conduzione C.T. – Terzo Responsabile – Manutenzione – servizio di lettura e riparto spese), vengono tutte imputate e ripartite esclusivamente sul servizio di riscaldamento nonostante le caldaie alimentino anche il servizio di produzione A.C.S.  
Spese di gestione ripartite in base ai millesimi di riscaldamento tralasciando completamente il servizio di produzione A.C.S. per il quale non esiste la rispettiva tabella millesimale. Il metodo per la corretta suddivisione delle spese di gestione tra i vari servizi erogati, veniva già introdotto con il D. Lgs. 102/2014 – art. 9 – comma 5 – lettera d), ove imposto l’obbligo di impiego della UNI 10200 (Rev. 2013). Norma che al punto 11.4.2. definiva appositi coefficienti di ripartizione della spesa gestionale suddivisi tra riscaldamento (Kcli) e produzione di A.C.S. (Kacs) e determinati in base ai rispettivi fabbisogni annui di energia termica (Qhcli e Qhacs) secondo UNI TS 11300.
- c) le spese generali di gestione attribuite al servizio di produzione A.C.S. (così come indicate nel riparto allegato – doc. 1), tengono conto solo ed esclusivamente della spesa di “manutenzione addolcitori”, e vengono poi ripartire in base ai millesimi di riscaldamento.

---

**QUESITO 5**

---

*Applicando ad un riparto i criteri previsti dalla norma UNI 10200 pur essendo diventata facoltativa sono rispettati i criteri di riparto in base al consumo effettivo previsti tutt’ora dal decreto D. Lgs n. 73 del 14 luglio 2020 - art.9 – comma 5?*

SI: il criterio di ripartizione secondo le Norme UNI 10200 rispetta il criterio di “suddivisione delle spese in base ai consumi effettivi di ciascuna unità immobiliare” imposto dal D. Lgs. n. 73/2020 - art. 9 – capoverso comma 5. Vedi ulteriori conferme e motivazioni riportate in risposta al quesito n.6.

---


**QUESITO 6**

---

*La quota involontaria per i servizi di riscaldamento e produzione A.C.S. di questo super-condominio dotato di contatori diretti a monte di ogni singola unità immobiliari e contatori diretti a monte dei singoli bollitori di produzione A.C.S. di cad. corpo scala (cad. con impianto solare termico) è una percentuale fissa che una volta calcolata deve rimanere invariata negli anni, tenuto conto delle imposizioni di cui all’art.9 - comma 5 del D. Lgs n. 73/2020?*

**NO** : la quota involontaria per il condominio in oggetto, dotato di contabilizzazione diretta non può essere determinata con una percentuale fissa costante negli anni, in quanto sono da intendersi non conformi a Legge tutti quei criteri di riparto che introducono percentuali forfettarie annue fisse di consumi volontari diverse da quelle rilevate dai rispettivi sistemi di contabilizzazione diretti ove installati. Di fatto, per quanto disposto dalla Legge 10/91 art. 26 - commi 5 e 6 e dal D. Lsg. 102/2014 - art. 9 - capoverso comma 5, così come integrato e modificato dal D. Lgs. 141/2016 e D. Lgs. 73/2020, l’Assemblea Condominiale, non può deliberare ancorché a maggioranza, un criterio di ripartizione che non preveda “la corretta suddivisione delle spese in base ai consumi effettivi di ciascuna unità immobiliare”. A maggior ragione ove esistenti dei sistemi di contabilizzazione diretta, tali da poter determinare con precisione il consumo effettivo annuo di ciascun utente (volontario rilevato + involontario ottenuto per differenza). Una delibera tale da adottare un riparto spese determinato attribuendo una quota di consumo volontaria fissa e costante negli anni, che non rappresenta i consumi effettivi di energia, risulterebbe contraria alle suddette norme di tipo imperativo, risultando nulla di fatto e pertanto rilevabile anche da chi ha votato a favore. Il limite imposto dal D. Lgs. 73/2020 - art. 9 – comma 5 – punto d), ovvero quello di “attribuire una quota di almeno il 50 % agli effettivi prelievi volontari di energia termica”, nulla toglie alla necessità di rilevare con precisione l’effettivo e reale consumo di energia termica (kWh) di ogni singolo utente per cad. servizio erogato (riscaldamento e produzione A.C.S.).

Un riparto spese redatto secondo le UNI 10200 (ancorché divenute volontarie – ma che tutt’ora rappresentano la regola d’arte), rilevando i consumi effettivi (prelievi volontari) dai contatori diretti, e verificando altresì il limite (50 %) imposto dal D. Lgs. 73/2020, risulta tutt’ora l’unico metodo di riparto corretto ed incontestabile. Si ritiene pertanto corretto, che

<b>Ordine Ingegneri di Monza e della Brianza</b> Via Passerini, 2- MONZA <b>COMMISSIONE IMPIANTI</b>		<b>ANNO</b>	<b>2021</b>
		<b>MESE</b>	<b>GENNAIO</b>
pagina 1/9			



**ORDINE DEGLI INGEGNERI  
DELLA PROVINCIA DI MONZA E DELLA BRIANZA**

---

ancora ad oggi si faccia ricorso alla Norma UNI 10200 ancorché di natura volontaria. Al contrario, in caso di discostamento dalle UNI 10200, dovrà essere dimostrato dal Condominio, che il metodo di riparto alternativo impiegato, rispetti lo scopo e il principio cardine dettato dalle disposizioni imposte dal D. Lgs. 73/2020 art. 9 capoverso comma 5, e dal Codice civile ovvero: "la corretta suddivisione delle spese in base ai consumi effettivi di ciascuna unità immobiliare". Non è condivisibile un criterio di ripartizione spese, ove prevista la somma di tutte le spese energetiche e gestionali, relative ai servizi erogati, suddivise poi tra volontarie e involontarie in base ad una percentuale indicata dall'Assemblea nei limiti min. del 50 % prescritti dal D. Lgs. 73/2020 art.9 – comma 5 - lettera d) (ad es. 70-30% min. di cui al D. Lgs. 141/2016). Le voci che compongono la spesa totale dei servizi erogati sono costituite da: combustibile, energia elettrica, manutenzione ordinaria, terzo responsabile, servizio di lettura e riparto consumi. Una eventuale ripartizione eseguita determinando la quota di spesa volontaria in base ad una percentuale, stabilita dall'Assemblea Condominiale, senza tener conto della reale entità della spesa di consumi volontari così come rilevati dai sistemi di contabilizzazione diretta ove esistenti, comporterebbe una ripartizione delle "spese comuni a tutti gli utenti" (manutenzione ordinaria, terzo responsabile, servizio di lettura e riparto consumi, dispersioni di calore nei tratti di rete comuni) non conforme ai principi fondamentali del Codice civile (art. 1117, 1118 e 1123) in materia di riparto spese per consumo e per conservazione dei beni comuni.

Nota: il periodo di cui all'art.9 – comma 5 – punto d) del D. Lgs. 73/2020 secondo cui "sarebbero 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" deve intendersi riferito solo a quei criteri di ripartizione che, anche antecedentemente all'entrata in vigore del D. Lgs. 141/2016 (26 luglio 2016) o del D. Lgs. 73/2020 (29 luglio 2020) erano conformi alla Legge, ovvero ripartivano le spese sulla base dei "consumi effettivi" secondo norme UNI 10200 così come imposto dal D. Lgs. 102/2014 ai sensi dell'art. 9 – comma 5 – lettera d).

---

**QUESITO 7**

---

*L'apporto gratuito del solare termico per la produzione di acqua calda sanitaria incide sulla correttezza di un riparto spese? deve essere considerato? in che modo?*

SI: l'apporto gratuito di energia fornito dall'impianto solare termico al sistema di produzione A.C.S. deve essere adeguatamente considerato, ed incide in modo determinante sulla correttezza o meno del riparto spese. Per motivare tale affermazione basta il seguente esempio pratico. Si ipotizzi il rilevamento dei seguenti dati di consumo al termine della rispettiva stagione di riparto:

- a) energia termica totalizzata dal contatore diretto posto sul circuito primario del bollitore alimentato dalla caldaia = 20.000 kWh per un importo pari a 20.000,00 euro, determinato ipotizzando un costo unitario dell'energia del vettore energetico (es. gas metano) pari a 1,00 €/kWh
- b) energia termica fornita dall'impianto solare termico al bollitore = 10.000 kWh
- c) energia termica totale annua di A.C.S. richiesta dalle unità immobiliari alimentate dal bollitore pari a 15.000 kWh. Valore calcolato in base ai m<sup>3</sup> di A.C.S. prelevati da parte dei singoli utenti con l'impiego della nota equazione:

$$Q_{vol,acs} = q_{acs} \times cp \times mv \times (\vartheta_{acs} - \vartheta_f)$$

dove:

$Q_{vol,acs}$ : consumo volontario di energia termica per A.C.S. dell'intero condominio (kWhT)

$q_{acs}$ : consumo volontario annuo di A.C.S. dell'intero condominio (m<sup>3</sup>) = somma delle singole un. Immobiliari

$cp$ : calore specifico dell'acqua =  $1,162 \times 10^{-3}$  kWh/kg °C

$mv$ : massa volumica dell'acqua pari a 1.000 kg/m<sup>3</sup>

$\vartheta_{acs}$ : temperatura di erogazione dell'acqua calda all'utenza (48 °C)

$\vartheta_f$ : temperatura media dell'acqua fredda sanitaria dall'acquedotto (15 °C)

<b>Ordine Ingegneri di Monza e della Brianza</b> Via Passerini, 2- MONZA <b>COMMISSIONE IMPIANTI</b>		<b>ANNO</b>	<b>2021</b>
		<b>MESE</b>	<b>GENNAIO</b>



**ORDINE DEGLI INGEGNERI  
DELLA PROVINCIA DI MONZA E DELLA BRIANZA**

---

**7.1)** Nel caso in cui venga considerato il contributo dell'impianto solare termico, la spesa totale di energia sostenuta (ovvero pari a 20.000,00 euro) verrà così suddivisa:

- spesa volontaria pari al 50 % del totale (=10.000,00 euro), ovvero la spesa derivata dal rapporto (15.000 / 30.000 kWh) tra l'energia totale annua prelevata dal bollitore da parte di tutti gli utenti (15.000 kWh) e l'energia totale annua fornita al bollitore (30.000 kWh = 20.000 kWh dalla caldaia + 10.000 kWh dall'impianto solare)
- spesa involontaria pari al 50 % del totale (=10.000,00 euro) da ripartire in base ai millesimi A.C.S

**7.2)** Nel caso in cui per lo stesso impianto non venga considerato il contributo dell'impianto solare termico la spesa totale di energia sostenuta (sempre pari a 20.000,00 euro) verrà così suddivisa:

- spesa volontaria pari al 75 % del totale (= 15.000,00 euro), ovvero la spesa derivata dal rapporto (15.000 / 20.000 kWh) tra l'energia totale annua prelevata dal bollitore da parte di tutti gli utenti (15.000 kWh) e l'energia totale annua fornita al bollitore (20.000 kWh) fornita esclusivamente dalla caldaia senza alcun contributo dell'impianto solare
- spesa involontaria pari al 25 % del totale (=5.000,00 euro) da ripartire in base ai millesimi di A.C.S

È immediato rilevare l'importante incremento di costo per ogni m<sup>3</sup> di A.C.S. prelevato dal singolo utente (consumo volontario) qualora non si tenga conto contributo fornito dall'impianto solare termico.

Il metodo di misura del contributo solare termico può essere determinato installando un apposito contatore di calore sull'impianto solare (metodo raccomandato), oppure può essere determinato (tenuto conto degli obblighi di un contributo minimo imposto pari al 50 % dell'energia termica annua richiesta per la produzione di A.C.S.) utilizzando la procedura di calcolo indicata al punto 7.2.2. delle UNI 10200 (Rev. 2018).

<b>Ordine Ingegneri di Monza e della Brianza</b> Via Passerini, 2- MONZA <b>COMMISSIONE IMPIANTI</b>		<b>ANNO</b>	<b>2021</b>
		<b>MESE</b>	<b>GENNAIO</b>
		pagina 1/9	

# ALLEGATO : doc. 1

## gestione 2018/2019

### acqua

lettura acqua calda singoli contatori 3866 mc  
 lettura acqua fredda singoli contatori 6510 mc  
 totale 10.376,00

totale mc da lettura bollette (utenza 8360) 12.827,00 mc da mc 98971 2017/2018 a mc 111798 2018/2019

differenza da imputare a acqua comune 2451 mc

totale costo da bollette acqua fredda/ totale mc da bollette = costo unitario euro 16480 costo unitario euro 1.28479

### riscaldamento

somma delle singole letture unità abitative 249.947,00 %  
 somma sottocentrale per singola scala\*\* 143.473,00 63,53185 € 28.133,17 riscaldamento  
 totale 393.420,00 MWh 36,46815 € 16.148,83 acqua calda

€ 3.149,02 costo da imputare a parti comuni

totale costo riscaldamento 44.282,00 \*\* al 30/09/2018 1091040

al 30/07/2019 1247041

bolletta utenza 331 euro 6.591,00

45% luci box	2.965,95
5% cancello	329,55
50% centrale termica	3.295,50

%  
 63,53185 € 2.093,69  
 36,46815 € 1.201,81

# ALLEGATO : doc. 1

## Rendiconto sintetico per tabella

Esercizio ordinario "2018/2019"

Periodo: 01/09/2018 - 31/08/2019

<b>3 - Spese generali / SPESE DI ESERCIZIO ACQUA CALDA</b>		
Manutenzione addolcitori	-2.358,36	<b>-2.358,36</b>
<b>5 - Spese generali riscaldamento / SPESE GENERALI di RISCALDAMENTO</b>		
Conduzione C.T.	-3.271,38	
Terzo responsabile	-896,55	
Manutenzione	-3.037,52	<b>-7.205,45</b>
<b>Acqua calda (unità abitative) / SPESE DI ESERCIZIO ACQUA CALDA</b>		
Quota consumo combustibile	-16.148,83	
Quota illuminazione e F.M. C.T.(% UT...331)	-1.977,60	<b>-18.126,43</b>
<b>Consumo acqua (fredda+calda) / CONSUMO ACQUA - 8360</b>		<b>-13.206,98</b>
<b>Contabilizzatori di energia termica / SPESE DI ESERCIZIO di RISCALDAMENTO</b>		
Quota consumo combustibile	-28.133,17	
Quota illuminazione e F.M. C.T.(UT...331)	-1.648,01	<b>-29.781,18</b>

### RIPARTO CONSUNTIVO

		kWh ANNUI TOTALIZZATI DAI CONTATORI DIRETTI DELLE SINGOLE u.i.			
		CONSUMO ACQUA - 8360	SPESE DI ESERCIZIO di RISCALDAMENTO	SPESE DI ESERCIZIO ACQUA CALDA (3 Spese generali)	SPESE DI ESERCIZIO ACQUA CALDA (Acqua calda (unità abitative))
A47 Pr	10,91	0,00 (0)	-486,25 coef.4081	-13,75 mil.10,91	-104,95 mc.22
A47 ex Co		-89,49 (75)	-426,09 coef.3576	-11,98	-91,97 mc.20
A48 Pr	7,44	-93,07 (78)	-191,36 coef.1606	-17,55 mil.7,44	-79,71 mc.17
A49 Pr	7,58	-126,47 (106)	-336,48 coef.2824	-17,88 mil.7,58	-370,40 mc.79
A50 Pr	9,82	-93,07 (78)	-410,95 coef.3449	-23,16 mil.9,82	-112,53 mc.24
A51 Pr	12,68	-213,57 (179)	-92,82 coef.779	-29,90 mil.12,68	-32,82 mc.7
A52 Pr	8,38	-232,66 (195)	-209,94 coef.1762	-19,76 mil.8,38	-210,99 mc.45
A53 Pr	7,40	0,00	0,00	-17,45 mil.7,40	0,00
A54 Pr	12,22	-110,96 (93)	-88,76 coef.745	-28,82 mil.12,22	-117,22 mc.25
<b>Totale Scala A</b>		<b>-1.184,51 mil.164,39</b>	<b>-1.922,15 (1611) coef.42077</b>	<b>-5.013,49 mil.164,39</b>	<b>-387,69 mc.502</b>
<b>Totale Scala B</b>		<b>-1.047,08 mil.145,32</b>	<b>-1.582,12 (1326) coef.32944</b>	<b>-3.925,28 mil.145,31</b>	<b>-342,70 mc.650</b>
<b>Totale Scala C</b>		<b>-1.145,25 mil.158,94</b>	<b>-2.482,95 (2081) coef.46312</b>	<b>-5.518,07 mil.158,94</b>	<b>-374,84 mc.636</b>
<b>Totale Scala D</b>		<b>-983,76 mil.136,53</b>	<b>-1.758,71 (1474) coef.39611</b>	<b>-4.719,62 mil.136,53</b>	<b>-322,00 mc.417</b>
<b>Totale Scala E</b>		<b>-1.383,30 mil.191,98</b>	<b>-2.740,65 (2297) coef.44651</b>	<b>-5.320,20 mil.191,99</b>	<b>-452,82 mc.808</b>
<b>Totale Scala F</b>		<b>-1.461,57 mil.202,84</b>	<b>-2.720,40 (2280) coef.44352</b>	<b>-5.284,56 mil.202,84</b>	<b>-478,38 mc.853</b>
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>		<b>-7.205,45 mil.1000,00</b>	<b>-13.206,98 (11069) coef.249947</b>	<b>-29.781,18 mil.1000,00</b>	<b>-2.358,36 mc.3866</b>

millesimi riscaldam.

= millesimi riscaldamento