**Contabilizzazione del calore: novità per il condominio**

## Decreto legislativo 14 luglio 2020, n. 73: nuove regole per la ripartizione delle spese di riscaldamento in condominio.

Com'è noto a tutti coloro che vivono in condominio, il d. lgs. n. 102/2014 ha introdotto l'obbligo della **contabilizzazione del calore in condominio** . In pratica, al fine di garantire il risparmio energetico e una maggiore efficienza, gli impianti di riscaldamento centralizzato dei condomini devono essere dotati di contatori individuali.

La normativa è stata modificata con il nuovissimo [**D. lgs. 14 luglio 2020, n. 73**](https://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2020/07/14/20G00093/SG), pubblicato in Gazzetta Ufficiale il 14 luglio 2020 e in vigore a partire dal 29 dello stesso mese.

Si tratta del decreto di recepimento della Direttiva 2018/2002, in attuazione della Direttiva 2012/27, che reca con sé alcune considerevoli novità che cambieranno nuovamente la **modalità di ripartizione delle spese energetiche in ambito condominiale**, modificando il D. lgs. n. 102/2014, dopo le integrazioni apportate già dal D. lgs. n. 104/2016.

Analizziamo di seguito le principali novità introdotte dal D. lgs. n. 73/2020 in materia di [**contabilizzazione**](https://www.condominioweb.com/i-contabilizzatori-di-calore-devono-essere-leggibili-da-remoto-altrimenti.15455) e **ripartizione delle spese del riscaldamento** in condominio.

### I nuovi parametri di ripartizione delle spese di calore

La modifica più rilevante in ambito condominiale è sicuramente quella riguardante la nuova **ripartizione delle spese** , ove viene eliminato il riferimento alla [**Norma Uni 10200**](https://www.condominioweb.com/norma-uni-impianto-riscaldamento.15223).

La Uni 10200 è la norma tecnica che stabilisce i principi per l'**equa ripartizione delle spese** di climatizzazione invernale e acqua calda sanitaria in edifici di tipo condominiale provvisti o meno di dispositivi per la contabilizzazione dell'energia termica.

La norma Uni 10200 fissa i criteri e le indicazioni per ripartire in maniera corretta ed equa la spesa totale di riscaldamento e acqua calda sanitaria negli edifici di tipo condominiale dotati di impianti termici centralizzati.

Il nuovo d. lgs. n. 73/2020, all'articolo 9, eliminando ogni riferimento alla Uni 10200, propone invece un criterio basato sull'attribuzione ai **consumi volontaridi almeno il 50%** delle spese connesse al consumo di calore per riscaldamento, raffrescamento e produzione di acqua calda per il consumo domestico.

La restante quota parte (corrispondente quindi al massimo al 50% delle spese energetiche) sarà ripartita secondo un parametro che potrà essere (a titolo esemplificativo) i **millesimi** , i metri quadrati o i metri cubi utili o le potenze installate.

Per la precisione, il succitato art. 9, lettera d), del d. lgs. n. 73/2020 così recita:

«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 unità immobiliari e delle aree comuni, nonché per l'uso di acqua calda per il fabbisogno domestico, se prodotta in modo centralizzato, 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.

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.

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.

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».

Viene demandato ad un'apposita guida Enea l'onere di suggerire il **miglior criterio di ripartizione delle spese** in funzione dei parametri che hanno una influenza sulla prestazione energetica, quali quelli climatici e l'anno di costruzione dell'edificio.

Ciò è particolarmente indicato qualora ci siano, tra le unità immobiliari costituenti il condominio, differenze di fabbisogno termico per metro quadro superiori al 50%, comprovate da apposita relazione asseverata.

### La fatturazione dei consumi

Secondo la nuova normativa, le informazioni sulla **fatturazione dei consumi** devono essere fornite al cliente finale almeno **ogni due mesi** , e devono basarsi sul consumo effettivo oppure sulle letture del contabilizzatore.

Responsabile della fatturazione dei consumi è l'**amministratore condominiale** o, in alternativa, altro soggetto individuato dagli utenti. A quest'ultimo è affidato il compito di garantire agli utenti, nel totale rispetto della sicurezza informatica, la possibilità di ricevere gratuitamente informazioni sui propri [**consumi**](https://www.condominioweb.com/lettura-ripartitore-di-calore-iva-applicabile.17043) energetici e sulle informazioni di fatturazione.

### Contatori leggibili da remoto

Il nuovo decreto impone che tutti i **contatori di fornitura** , i sottocontatori e i sistemi di contabilizzazione installati dopo il 25 ottobre 2020 siano **leggibili da remoto** .

Ad ogni modo, a partire dal 1 gennaio 2027 tutti gli elementi utilizzati per la misurazione dell'energia all'interno del sistema di contabilizzazione devono essere dotati di dispositivi che ne consentono la telelettura.

### Interventi di riqualificazione energetica

Infine, l'art. 13 del d. lgs. n. 73/2020, abrogando il comma sesto e sostituendo il comma settimo dell'art. 14 del D. Lgs. n. 102/2014, prevede che, nel caso di **interventi di manutenzione straordinaria** , restauro e **ristrutturazione edilizia** , il maggior spessore delle murature esterne e degli elementi di chiusura superiori ed inferiori, necessario per ottenere una riduzione minima del 10% dei limiti di trasmittanza previsti dal D. Leg.vo 19/08/2005, n. 192, non è considerato nei computi per la **determinazione dei volumi** , delle altezze, delle superfici e dei rapporti di copertura.

Entro i limiti del maggior spessore di cui sopra, è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei **titoli abitativi** di cui al Testo unico in materia di edilizi, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle **distanze minime tra edifici** , alle distanze minime dai confini di proprietà, alle distanze minime di protezione del nastro stradale e ferroviario, nonché alle altezze massime degli edifici.

Le deroghe vanno esercitate nel rispetto delle distanze minime riportate nel codice civile.