



CL 02-18-02/1146/2017/X

Al Presidente del
Consiglio regionale
del Piemonte

ORDINE DEL GIORNO N° 1143
*ai sensi dell'articolo 18, comma 4, dello Statuto e
dell'articolo 103 del Regolamento interno.*

trattazione in Aula
trattazione in Commissione

Oggetto: Modifiche all'attuale norma tecnica UNI 10200 in materia di efficienza energetica dei condomini

Il Consiglio regionale del Piemonte,

premessato che

- UNI 10200 è la norma tecnica elaborata dalla Commissione Tecnica CT 271 (ex CT 803) del Comitato Termotecnico Italiano (CTI) a supporto delle disposizioni legislative in materia di ripartizione delle spese. La norma fornisce i criteri per ripartire la spesa totale di riscaldamento e acqua calda sanitaria e si applica agli edifici di tipo condominiale o polifunzionali dotati di impianti termici centralizzati;
- tale norma tecnica ha assunto rilevanza giuridica nel nostro ordinamento per effetto del decreto legislativo 4 luglio 2014, n. 102 (*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*). In base all'articolo 9, comma 5, lettera d) del D.Lgs. n. 102/2014, infatti *"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, in base alla norma tecnica UNI 10200 e successive modifiche e aggiornamenti";

- la Direttiva europea 2012/27/UE alla base del D.Lgs. n. 102/2014 si fonda sul presupposto che l'efficienza energetica costituisca un elemento indispensabile per risolvere i problemi dell'Unione in ordine alla dipendenza dalle importazioni di energia per scarsità di risorse energetiche e alla necessità di limitare l'effetto serra. In tale prospettiva l'Unione ha evidenziato come gli immobili rappresentino il 40 per cento del consumo finale di energia, per cui gli Stati membri devono attuare una strategia a lungo termine per migliorare la prestazione energetica del parco immobiliare;

considerato che

- in sintesi la norma UNI 10200 come attualmente in vigore suddivide le spese energetiche in due voci: una quota di spese "fisse", soggetta ad un riparto millesimale e una quota soggetta ad una ripartizione in base all'effettivo utilizzo dell'energia da parte della singola unità immobiliare. La quota fissa rappresenta i costi che non dipendono da consumi energetici (costi di manutenzione ordinaria, di conduzione, costi di gestione amministrativa, ecc.) e il corrispettivo di consumo energetico derivante da inefficienze impiantistiche delle parti comuni dell'impianto. Poiché la tabella millesimale utilizzata per il riparto della quota "fissa" è costruita in base ai fabbisogni energetici, le unità con maggior fabbisogno energetico avranno millesimi più elevati rispetto alle unità immobiliari di pari dimensioni ma meno energivore per esempio per migliore esposizione. La quota soggetta a ripartizione a consumo è il risultato della differenza tra il costo totale del bilancio delle spese energetiche e le spese fisse e sarà suddivisa in base ai consumi effettivi delle singole unità immobiliari;

constatato che

- il metodo di ripartizione delle spese previsto dalla norma UNI 10200 per gli edifici con impianto centralizzato, termoregolazione e contabilizzazione sta facendo emergere notevoli criticità, che sono state, tra l'altro, rimarcate anche in sede di audizione congiunta della III e V Commissione consiliare, lo scorso 20 aprile 2017 da parte di APE

Confedilizia Torino, Collegio Costruttori Edili - ANCE Torino, Collegio Geometri Torino, Collegio Provinciale FIAIP Torino e AGIAI;

- in particolare le critiche avanzate al metodo di ripartizione delle spese previsto dalla norma UNI 10200 sottolineano la necessità che la norma UNI preveda un metodo di ripartizione delle spese idoneo a perseguire un equo riparto dei costi aggiuntivi che, al momento, gravano specialmente su alcune delle unità immobiliari (soprattutto per motivi riconducibili alla posizione svantaggiata rispetto alle restanti unità), oltre alla necessità di sostenere una generale sensibilizzazione alla promozione di interventi di efficientamento energetico sull'involucro;
- sarebbe altresì indispensabile una maggior esplicitazione delle procedure per la redazione delle relazioni che attestino la sussistenza delle condizioni di esonero (cd "Relazioni esimenti") dall'obbligo di installazione dei sistemi di contabilizzazione diretta o indiretta ai sensi dell'art.9, comma 5 del D.Lgs 102/2014 come modificato dal D.Lgs 141/2016 tenuto conto che la proposta di riscrittura della Direttiva UE 2012/27/UE esplicitamente, introduce, con l'articolo 9bis l'obbligo per ogni stato membro di definire in modo chiaro e di pubblicare le modalità di verifica delle condizioni di non fattibilità tecnica e di inefficienza dei costi (cfr. COM (2016) 761 Final);
- riguardo alle deroghe all'installazione di cui al D.lgs. n. 102/2014 applicativo della Direttiva, sempre nel corso dell'audizione in Commissione consiliare è stato evidenziato come, stante l'attuale formulazione, i casi di deroga all'installazione di contabilizzatori di calore sembrerebbero essere verificati e applicati non solo all'intero condominio, ma anche alle singole unità immobiliari, che così possono essere esonerate dall'obbligo;

ritenuto che

- sia auspicabile la modifica della norma UNI 10200 al fine di introdurre dei coefficienti compensativi che consentano che il risparmio ottenuto a livello condominiale sia ripartito in modo equo tra tutti i condomini, e che l'utilizzo di tali coefficienti sia introdotto nella legislazione nazionale;

- sia indispensabile, ai fini della migliore efficacia di tali correttivi, perseguire i seguenti obiettivi:
 - 1) incrementare il contenimento dei consumi energetici in edilizia per riscaldamento, non limitando tale riduzione all'effetto di comportamenti virtuosi dell'utenza, ma incentivando quelle opere sulle parti comuni volte alla riduzione della domanda di energia termica dell'involucro edilizio;
 - 2) incentivare opere di riqualificazione degli interventi sugli involucri edilizi, che si configurano anche come interventi di manutenzione al di là dell'aspetto energetico;
 - 3) contribuire al rilancio delle imprese che operano nel comparto edilizio con l'incremento degli interventi sugli edifici esistenti;
 - 4) ridurre la litigiosità nei condomini a causa di riparti delle spese di riscaldamento fortemente sbilanciati tra le singole unità immobiliari;

IMPEGNA

la Giunta regionale del Piemonte

- a sollecitare il Governo ed il Parlamento a promuovere l'adozione di provvedimenti diretti a rivedere i confini dell'applicazione della norma UNI 10200, a rendere più chiari e trasparenti i criteri di esenzione e le modalità di valutazione tecnico economica;
- a farsi parte proattiva nei confronti del Comitato Termotecnico Italiano per la revisione dell'attuale norma UNI 10200 al fine di:
 - 1) prevedere correttivi che consentano di ripartire le inefficienze degli involucri non adeguati alla normativa di legge in vigore tra tutte le unità immobiliari facenti parte del condominio fino all'adeguamento dello stesso;
 - 2) effettuare il riparto dei consumi effettivi volontari con criteri che incentivino l'intero condominio a deliberare interventi edilizi di coibentazione delle parti comuni, volti a limitare le penalizzazioni economiche delle unità più sfavorite dal punto di vista della dispersione termica verso parti comuni e l'ambiente esterno;
- sulla scorta delle premesse enunciate, a sottoporre alla Regione Sardegna - in quanto Regione capofila in materia ambiente - energia nell'ambito della Conferenza delle

Regioni - le questioni sollevate, al fine di confrontare le esperienze e portare all'attenzione del Ministero dello Sviluppo Economico le perplessità manifestate.

Torino, 13 giugno 2017

FIRMATO IN ORIGINALE

(documento trattato in conformità al provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali n. 243 del 15 maggio 2014)