

La gestione del calore negli edifici in condominio

di Marco Loro

Il risparmio energetico è un argomento di sempre maggiore attualità ma, soprattutto, un obiettivo e al tempo stesso una preoccupazione di ogni Paese industrializzato.

All'interno di quella moltitudine di casi e ambiti in cui la problematica del risparmio di energia può essere esaminata e affrontata, merita forse una particolare attenzione quella del riscaldamento negli edifici condominiali, perché come si legge in molti decaloghi apparsi sui siti di diverse amministrazioni pubbliche comunali, è vero che: *"il risparmio comincia a casa nostra"*. L'assunto viene con frequenza utilizzato con riguardo agli sprechi di acqua e di energia elettrica, ma trova significativo fondamento, soprattutto, con riguardo all'uso degli impianti per il riscaldamento. Di ciò sono prova le statistiche che vedono i consumi di energia dedicata al residenziale per il riscaldamento degli edifici e dell'acqua ad uso igienico-sanitario, costituire circa il 30% dei consumi energetici nazionali e causa di emissione di circa il 25% dell'anidride carbonica prodotta, sempre a livello nazionale, la quale ultima costituisce una delle principali cause del c.d. *"effetto serra"*. Risparmiare energia è oggi un dovere, e la conferenza che si svolse a Kyoto nel 1997 ne è la prova, posto che i Paesi industrializzati che vi parteciparono o che successivamente aderirono all'ormai famoso omonimo Protocollo, si sono impegnati a ridurre, per il periodo 2008-2012, le emissioni di sei gas ad effetto serra, almeno del 5% rispetto ai livelli del 1990.

In questo contesto si inserisce anche la politica di promozione delle fonti di energia rinnovabile, così come recepito, ad esempio, con la Direttiva 2001/77/UE, emanata in un periodo di grande attenzione ai problemi connessi con i cambiamenti climatici, oppure con la Direttiva 2002/91/UE sull'efficienza energetica complessiva negli edifici.

L'Italia, con legge n. 10 del 9 gennaio 1991 "Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia", ha quindi anticipato - quanto meno teoricamente, anche se solo per il riscaldamento invernale - i criteri contenuti nella Direttiva 2002/91/CE del 16 dicembre 2002, che ha trovato completa successiva attuazione con il De-

creto Legislativo 19 agosto 2005 n. 192. È infatti in esecuzione del disposto di cui all'articolo 4 della legge 10/1991 che, al fine del contenimento dei consumi di energia, con Decreto del Presidente della Repubblica n. 412, del 26 agosto 1993, il territorio nazionale è stato suddiviso in sei zone climatiche nelle quali gli orari e il periodo di accensione degli impianti di riscaldamento sono stati così fissati dall'articolo 9 dello stesso Dpr:

Zona A	6 ore giornaliere dal 1 dicembre al 15 marzo
Zona B	8 ore giornaliere dal 1 dicembre al 31 marzo
Zona C	10 ore giornaliere dal 15 novembre al 31 marzo
Zona D	12 ore giornaliere dal 1 novembre al 15 aprile
Zona E	14 ore giornaliere dal 15 ottobre al 15 aprile
Zona F	nessuna limitazione.

Per tutti coloro che fossero interessati a conoscere a quale zona climatica appartiene un determinato Comune, si ricorda la possibilità di accedere attraverso internet a diversi siti ed elenchi tra i quali, per completezza, merita di essere citato quello della Confedilizia consultabile all'indirizzo www.confedilizia.it/clima-ZONE.htm.

La suddivisione delle zone prescinde dalla loro ubicazione ed è determinata dal fabbisogno termico dell'area geografica calcolato sulla base dei gradi-giorno (GG), l'unità di misura che, fissata convenzionalmente la temperatura a 20°C, indica la somma annuale delle sole differenze positive giornaliere tra detta temperatura convenzionale e la temperatura media esterna giornaliera. Ne consegue che un valore di GG basso sta ad indicare la necessità di un breve periodo di riscaldamento in quanto si è in presenza di temperature medie giornaliere prossime alla temperatura convenzionale; mentre valori di GG elevati indicano la necessità di un periodo di riscaldamento prolungato in quanto si è in presenza di temperature medie giornaliere nettamente inferiori ai 20°C.

È sulla base di tali parametri che le suddette zone vengono riferite a:

Zona A	comuni con numero di gradi-giorno non superiore a 600 (Lampedusa e Porto Empedocle);
Zona B	comuni con numero di gradi-giorno maggiore di 600 e non superiore a 900 (Agrigento, Siracusa, Palermo, Messina);
Zona C	comuni con numero di gradi-giorno maggiore di 900 e non superiore a 1.400 (Bari, Cagliari, Lecce, Taranto, Cosenza, Catanzaro, Benevento, Napoli);
Zona D	comuni con numero di gradi-giorno maggiore di 1.400 e non superiore a 2.100 (Foggia, Isernia, Avellino, Genova, Savona, Roma, Viterbo);
Zona E	comuni con numero di gradi-giorno maggiore di 2.100 e non superiore a 3.000 (Campobasso, Como, Mantova, Milano, Bolzano, Sondrio, Bergamo, Brescia);
Zona F	comuni con numero di gradi-giorno maggiore di 3.000 (Trento e Cuneo).

È lo stesso Dpr 412/1993 che stabilisce, all'articolo 4, i valori massimi della temperatura ambientale, prescrivendo che durante il periodo di funzionamento dell'impianto di climatizzazione invernale, molto più comunemente impianto di riscaldamento, la media aritmetica delle temperature dell'aria, nei diversi ambienti di ogni singola unità immobiliare - definite e misurate secondo le modalità prescritte dalla norma tecnica Uni 5364 - non deve superare i 18°C + 2°C di tolleranza negli edifici adibiti ad attività industriali, artigianali o assimilabili e i 20°C + 2°C di tolleranza in tutti gli altri edifici.

DECRETO LEGISLATIVO 192/2005 SUL RENDIMENTO ENERGETICO IN EDILIZIA

È in ogni caso con il Decreto Legislativo 192/2005, come modificato dal Decreto Legislativo n. 311 del 29 dicembre 2006 "Disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, recante attuazione della direttiva 2002/91/CE, relativa al rendimento energetico nell'edilizia" che sono stati dettati i criteri, le condizioni e le modalità per il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici, venendo ad essere disciplinate le metodologie per: il calcolo delle prestazioni energetiche integrate; l'applicazione di requisiti minimi prestazionali energetici; la certificazione energetica degli edifici; le ispezioni periodiche degli impianti di climatizzazione; garantire la qualificazione e l'indipendenza degli esperti incaricati della certificazione energetica e delle ispezioni degli impianti; per la raccolta delle informazioni e delle esperienze, delle elaborazioni e degli studi necessari all'orientamento della politica energetica del settore; per la promozione dell'uso razionale dell'energia anche attraverso l'informazione e la sensibilizzazione degli utenti finali, la formazione e l'aggiornamento degli operatori del settore. La nuova normativa del 2005 si applica agli edifici di nuova costruzione, che l'articolo 2 definisce come quegli edifici per i quali la richiesta di permesso di costruire o la denuncia di inizio attività, comunque denominate, siano state pre-

sentate successivamente alla data di entrata in vigore del Decreto stesso (8 ottobre 2005), ovvero agli edifici soggetti a ristrutturazione che l'articolo 3 precisa doversi concretizzare nelle seguenti diverse tipologie e applicazioni:

- 1) *Applicazione Integrale Della Normativa A Tutto L'edificio In Ipotesi:*
 - a) di ristrutturazione integrale degli elementi edilizi costituenti l'involucro di edifici esistenti di superficie utile superiore a 1.000 metri quadrati;
 - b) di demolizione e ricostruzione in manutenzione straordinaria di edifici esistenti di superficie utile superiore a 1.000 metri quadrati;
- 2) *Applicazione Limitata Della Normativa Al Solo Ampliamento Dell'edificio In Ipotesi:*
 - a) di ampliamento volumetricamente superiore al 20 per cento dell'intero edificio esistente;
- 3) *Applicazione Limitata Della Normativa Al Rispetto Di Specifici Parametri, Livelli Prestazionali E Prescrizioni, In Ipotesi:*
 - a) di ristrutturazioni totali o parziali e manutenzione straordinaria dell'involucro edilizio di edifici esistenti di superficie inferiore a 1.000 metri quadrati;
 - b) di nuova installazione di impianti termici in edifici esistenti o ristrutturazione degli stessi impianti;
 - c) di sostituzione di generatori di calore.

Sono inoltre escluse dall'applicazione del D.Lgs 192/2005 le seguenti categorie di edifici:

- a) gli edifici di interesse artistico, storico, archeologico ed etnoantropologico ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda (beni culturali) e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) - "le ville, i giardini e i parchi, non tutelati dalle disposizioni della Parte seconda del presente codice, che si distinguono per la loro non comune bellezza" - e c) - "i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale" - del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n.137", c.d. Codice dei beni culturali e del paesaggio;
- b) i fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;
- c) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati.

Sempre il D.Lgs 192/2005 stabilisce il valore limite del fabbisogno di energia primaria necessaria alla climatizzazione invernale, espresso kWh/m²anno, suddiviso a seconda delle zone climatiche e rapportato alla forma dell'edificio (S/V dove "S" è l'espressione in metri quadrati della superficie che delimita verso l'esterno il volume riscaldato "V"). Per quanto concerne la concreta attuazione dei compiti privati e pubblici imposti dalla "nuova" normativa energetica, l'argomento merita un autonomo dedicato approfondimento, al quale si rimanda in questa sede nell'attesa che vengano



emanati i decreti attuativi previsti dalla stessa normativa, decreti di cui si è ancora in attesa alla data di redazione odierna. Meritano invece sin d'ora un breve cenno, alcune problematiche connesse alla gestione del calore negli edifici condominiali, le quali hanno trovato soluzione solo in ambito giurisprudenziale. In generale, infatti, l'accensione del riscaldamento centralizzato negli stabili in condominio è fonte di litigi, doglianze e controversie, alcune delle quali non si fermano o risolvono in sede extragiudiziale bensì raggiungono le aule dei Tribunali, in diversi casi comportando anche l'intervento della Suprema Corte di Cassazione. Soprassedendo dall'esaminare quei casi in cui il diverbio scaturisce, più che non da documentate o quanto meno oggettive ragioni di fatto, dalla mera diversa sensibilità al freddo, di natura soggettiva, devesi in primo luogo rilevare che il diritto del singolo condomino di ricevere un adeguato servizio di condizionamento invernale ha natura sinallagmatica. L'assunto muove dalla circostanza che, il pagamento degli oneri e delle spese condominiali, trova causa nella disciplina del Condominio e non in un rapporto di natura contrattuale. Tale qualificazione giuridica ha tutt'altro che scarso rilievo, posto che comporta una conseguenza, si potrebbe dire abnorme, ai danni del condomino non servito o anche solo inadeguatamente servito dall'impianto di riscaldamento centralizzato. Egli non potrà, infatti, contraddire con la nota locuzione latina *"inadimplenti non est adimplendum"*, che in italiano si traduce nel senso che all'inadempiente non è dovuto l'adempimento.

Detto condomino non potrà, in altre parole, considerare senza necessità di ulteriore attività giudiziale il Condominio inadempiente per il solo fatto di non ricevere un adeguato servizio di riscaldamento e, per l'effetto, soprassedere dal pagamento degli oneri condominiali. Il citato principio di diritto, di discendenza romanistica, che ha il suo riferimento attuale nell'articolo 1460 del Codice Civile: *"ciascuna delle parti di un contratto con prestazioni corrispettive può non adempiere la propria obbligazione ove l'altra parte si rifiuti di adempiere la propria"*, non trova infatti applicazione nella fattispecie. Il condomino danneggiato dal malfunzionamento dell'impianto di riscaldamento non potrà quindi sottrarsi al pagamento delle spese condominiali eccependo che il servizio è stato erogato in misura inadeguata e potrà invece avanzare unicamente una pretesa risarcitoria contro il Condominio nel caso di colpevole omissione dello stesso, nel provvedere alla riparazione o all'adeguamento dell'impianto di riscaldamento stesso (Cassazione Civile, Sezione II, 31 maggio 2006, n. 12956). La nuova normativa dettata dal Decreto Legislativo 192/2005, prefiggendo tra i suoi obiettivi la disciplina non solo della corretta realizzazione ma anche dell'ideale manutenzione degli impianti di riscaldamento, si muove certo in favore di tutti coloro i quali patiscono le inadeguatezze e i malfunzionamenti di detti impianti. È però di tutta evidenza che il soddisfacimento degli oneri probatori, posti a livello processuale a carico del singolo condomino, costituisce ancora oggi e continuerà a costituire un impegno per nulla agevole da affron-

tare e comunque soggetto ad un'alea per nulla irrilevante. La Suprema Corte di Cassazione, con decisione della Sezione II Civile n. 3775 del 10 giugno 1981, quindi in presenza di impianti di riscaldamento non paragonabili o comunque meno sofisticati di quelli che oggi possono offrire e offrono lo stato dell'arte e le conseguite conoscenze scientifiche, palesava le accennate difficoltà e alea.

La Suprema Corte, nell'occasione, pur ribadendo il diritto del singolo condomino di ottenere che l'impianto di riscaldamento centralizzato fosse strutturato in modo tale da assicurare un uniforme riscaldamento di tutti gli appartamenti, riconosceva altresì che non poteva essere ascritta all'amministrazione condominiale responsabilità alcuna in ordine alle riscontrate deficienze di funzionamento, in quanto le stesse attribuibili a fattori quali: la particolare posizione dell'appartamento all'interno dell'edificio, l'esposizione, la volumetria e la struttura dell'edificio stesso sulle quali detta amministrazione non aveva avuto possibilità alcuna di meglio operare rispetto a quanto era stato fatto. In alcuni casi, al riguardo, i Tribunali hanno addirittura riconosciuto, in sede di consulenza tecnica d'ufficio (CTU), una vera e propria impossibilità a modificare e/o organizzare l'impianto di riscaldamento centralizzato in modo da garantire una uniformità del servizio ovvero lo stesso livello qualitativo in ogni appartamento, per l'effetto legittimando il condomino danneggiato a sopperire attraverso risorse proprie con addebito dei relativi costi a carico del Condominio. Trattasi naturalmente di casi eccezionali, i quali attengono ad epoche in cui gli operatori del settore non potevano contare sull'ausilio delle moderne tecnologie. In ogni caso, nella realizzazione degli impianti di nuova generazione devesi augurarsi che, quando non il legislatore, almeno l'operatore tenga conto di queste problematiche, così come di quelle, non meno frequenti, di chi arbitrariamente, seppur nel proprio appartamento, venga a modificare la porzione di impianto di riscaldamento centralizzato, anche solo aumentando il numero o le dimensioni degli elementi radianti ivi presenti.

CONCLUSIONI

Il risparmio energetico può essere perseguito unitamente ad altri interessi, strettamente connessi quanto meritevoli di tutela e disciplina, ovvero mediante l'adozione di sistemi e impianti studiati per soddisfare anche gli interessi del singolo oltre che quelli della collettività, i quali forniscano dati scientifici e non soggetti a manipolazioni attraverso cui conseguire un corretto temperamento degli interessi, ciò senza necessità di ricorrere alla giustizia e quindi a costosi procedimenti peritali. Le attuali conoscenze scientifiche devesi ritenere infatti siano in grado di consentire, non solo la realizzazione di impianti rispettosi dell'ambiente e che assicurino un risparmio energetico, ma così anche una facile identificazione di chi apporta arbitrarie modifiche all'impianto centralizzato, un'agevole accertamento delle disfunzioni e la possibilità di intervenire anche sulla singola unità abitativa in impianti centralizzati come avviene per quelli autonomi.