

## Il Decreto Legislativo n. 73 del 14 luglio 2020

SERIE GENERALE

Spediz. abb. post. - art. 1, comma 1  
Legge 27-02-2004, n. 46 - Filiale di Roma

Anno 161° - Numero 175

**GAZZETTA UFFICIALE**  
DELLA REPUBBLICA ITALIANA

PARTE PRIMA

Roma - Martedì, 14 luglio 2020

14-7-2020

GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA

Serie generale - n. 175

DIREZIONE E REDAZIONE PRESSO IL MINISTERO DELLA GIUSTIZIA - UFFICIO PUBBLICAZIONE LEGGI E DECRETI - VIA J

### LEGGI ED ALTRI ATTI NORMATIVI

**DECRETO LEGISLATIVO 14 luglio 2020, n. 73.**

Attuazione della direttiva (UE) 2018/2002 che modifica la direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica.

IL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA

Visti gli articoli 76 e 87 della Costituzione;

Vista la legge 4 ottobre 2019, n. 117 recante delega

EMANA  
il seguente decreto legislativo:

Capo I

**MODIFICHE AL DECRETO LEGISLATIVO 4 LUGLIO 2014, N. 102**

Art. 1.

Modifiche all'articolo 1 del decreto legislativo  
n. 102 del 2014 Finalità

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale il **decreto legislativo n.73** (che modifica il decreto 102/2014 e smi), che introduce importanti novità in merito alla contabilizzazione del calore e dell'acqua calda sanitaria in impianti centralizzati. Si tratta dell'attuazione della direttiva UE 2018/2002 che modifica la direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica (EED).

Cerchiamo di riassumere brevemente quanto di nuovo è previsto dall'articolo 9 riguardo ad alcuni importanti aspetti.

- È stato **eliminato qualsiasi riferimento alla norma tecnica UNI 10200**: non è più obbligatorio utilizzarla per la contabilizzazione; ogni condominio può scegliere in piena autonomia quale metodo di ripartizione adottare. Resta giustamente un limite relativo alla quota fissa: questa non può superare il 50% della spesa.
- Dal 25 ottobre 2020 tutti gli impianti di contabilizzazione nuovi o in sostituzione devono essere **leggibili da remoto**. Mentre dal 1° gennaio 2027 dovranno esserlo tutti i sistemi esistenti.
- Dal 25 ottobre di quest'anno, i **consumi rilevati** dai dispositivi leggibili da remoto devono essere comunicati almeno **2 volte all'anno** e, su richiesta, ogni trimestre. **Dal 1° Gennaio 2022** tali dati dovranno essere invece comunicati **ogni mese**.

Con l'eliminazione della norma UNI 10200 dalla legge, anche l'Italia si è finalmente uniformata ai metodi di ripartizione impiegati in quasi tutti i paesi dell'UE.

In molti hanno sempre considerato questa norma complicata, per nulla trasparente e costosa nell'applicazione; inoltre è stata causa di molte discussioni, litigi e cause legali all'interno dei condomini. Con i suoi millesimi calcolati in base ai fabbisogni originari delle singole utenze, la norma ha creato grosse ingiustizie verso pochi (es. ultimi piani).

Infatti i millesimi di fabbisogno richiesti dalla 10200 vengono ottenuti tramite il calcolo tecnico di un progettista (cosa che implica un costo aggiuntivo per il condominio) e rispecchiano la quantità di energia teoricamente necessaria affinché ogni unità immobiliare possa avere, per tutta la durata della stagione termica, una temperatura di 20°C. Basare la contabilizzazione sui questi millesimi è molto discutibile.

Per il calcolo dei millesimi di fabbisogno, viene poi considerata la situazione originaria dell'appartamento e non è possibile prendere in considerazione le migliorie a livello di risparmio energetico apportate successivamente (es. doppi vetri, coibentazione, ...). Questo ha causato grossi squilibri nella ripartizione dei costi oltre alla difficoltà di raggiungere nei condomini la maggioranza necessaria per deliberare in merito agli interventi necessari ai fini del risparmio energetico.

Ora, però, i condomini, con una semplice decisione assembleare, sono finalmente liberi di impiegare, senza bisogno di perizie tecniche, metodologie semplici per la ripartizione dei costi.

È possibile trovare un esempio di **metodologia semplice e trasparente**, che copre anche casi particolari, già applicato in migliaia di condomini eliminando le problematiche, sul sito dell'Associazione Nazionale di Contabilizzazione di Calore e Acqua (ANCCA): <https://www.ancca.org/linee-guida-per-la-contabilizzazione-del-calore-e-dellacqua/>

In pratica, un condominio può ad esempio decidere di stabilire una quota fissa del 30% da ripartire in base ai millesimi usati prima dell'introduzione della contabilizzazione secondo la UNI 10200 (eliminando quindi i millesimi basati sui fabbisogni) e ripartire la restante quota del 70% secondo i consumi rilevati dai dispositivi. Ripartire anche solo il 50% dei costi secondo consumo porta ad una fortissima motivazione verso un uso intelligente di riscaldamento e acqua calda. Non è infatti corretto né equo che la ripartizione venga effettuata completamente secondo consumo, come precisato anche nelle raccomandazioni della UE.

22 Luglio 2020

ANCCA – Associazione Nazionale Contabilizzazione Calore e Acqua  
[www.ancca.org](http://www.ancca.org)