

## NUOVI CRITERI DI RIPARTIZIONE DELLE SPESE DEL RISCALDAMENTO

### Premessa

Con la normativa vigente a partire dal **31 dicembre 2017**, condomini e singole unità immobiliari saranno obbligati a installare **dispositivi specifici per la termoregolazione e la contabilizzazione del calore**. A prevederlo è il testo del decreto di recepimento della direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica, approvata dal Consiglio dei Ministri. In seguito dell'installazione dei dispositivi per la contabilizzazione del calore, le spese saranno ripartite in base ai consumi individuali e ai costi fissi derivanti dalle attività di manutenzione degli impianti, secondo quanto stabilito dalla **norma tecnica UNI 10200**.

### La contabilizzazione del calore

La contabilizzazione del calore è un sistema che consente la regolazione autonoma delle temperature in ogni unità immobiliare, permettendo di suddividere le spese di riscaldamento in proporzione ai consumi effettivi. Presenta 4 elementi fondamentali:

#### **La termoregolazione, la contabilizzazione, l'adeguamento della centrale termica e Il servizio di ripartizione delle spese.**

Nei casi in cui l'uso di contatori individuali (cd contabilizzazione diretta) non sia tecnicamente possibile o non sia conveniente in termini di costi, per la misurazione del riscaldamento si ricorre all'installazione di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore individuali, in corrispondenza di ciascun radiatore posto all'interno delle unità immobiliari. Trattasi della cd contabilizzazione indiretta, adottata negli stabili con distribuzione a colonne montanti, che avviene tramite ripartitori posizionati su ogni corpo scaldante.

### Sanzioni per mancata adozione del sistema

Nei casi di cui il **condominio** non provvede ad installare sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore individuali per misurare il consumo di calore, in corrispondenza di ciascun radiatore, è soggetto alla sanzione amministrativa pecuniaria da 500 a 2500 euro per unità immobiliare. La disposizione di cui al primo periodo non si applica quando da una relazione tecnica di un progettista o di un tecnico abilitato risulta che l'installazione dei predetti sistemi non è efficiente in termini di costi.

### Suddivisione delle spese di riscaldamento

Quando i condomini sono dotati di sistemi comuni di riscaldamento, 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 in relazione agli effettivi prelievi volontari di energia termica utile e ai costi generali per la manutenzione dell'impianto, secondo quanto previsto dalla norma tecnica UNI 10200 e successivi aggiornamenti

### La norma UNI 10200

Le norme tecniche UNI pur non essendo vere e proprie leggi, ma documenti di applicazione volontaria, se richiamate in provvedimenti legislativi, possono assumere valore cogente.

La norma UNI 10200, la cui prima versione risale al 1993, è stata resa obbligatoria (UNI 10200:2013). Fino dalla sua origine è ispirata al principio secondo il quale **ogni utente paga in base a quanto effettivamente consumato**. La norma in questione si fonda sulla distinzione tra **consumi volontari e involontari** e abolisce la facoltà di determinare in sede di assemblea, come consentito in passato, la cd quota fissa che si continuava a ripartire con la vecchia tabella di riscaldamento. La parte di spesa non riconducibile a consumi volontari viene adesso stabilita e ripartita di funzione delle modalità tecniche di calcolo dei consumi involontari.

Non prevedendo coefficienti correttivi, la norma in questione, di fatto penalizza i primi e gli ultimi piani, soprattutto in edifici di vecchia costruzione, insufficientemente coibentati.

**I consumi volontari** sono dovuti **all'azione volontaria dell'utente**, mediante i dispositivi di termoregolazione (valvola termostatica o termostato). Questi consumi vanno ripartiti in base alle letture fornite dai dispositivi atti alla contabilizzazione del calore (contatori, ripartitori e altri sistemi).

**I consumi involontari** sono quelli **indipendenti dall'azione dell'utente** (principalmente le dispersioni di calore della rete di distribuzione), e vanno ripartiti in base ai millesimi calcolati secondo il **fabbisogno di energia termica utile** in ogni unità immobiliare per consentire una temperatura standard di 20°, indipendentemente dal numero e dalla dimensione dei radiatori installati.

Con i nuovi millesimi saranno ripartite le spese di gestione del servizio di riscaldamento, tutte le spese di manutenzione e conduzione (terzo responsabile, estintori, lettura e ripartizione contabilizzatori, ecc.), nonché tutte le spese relative alla dispersione dell'energia totale consumata (una percentuale della spesa energetica totale cioè combustibile + energia elettrica calcolata dal Tecnico sul singolo impianto, ovvero differenza tra la spesa energetica totale e il consumo volontario di tutti gli utenti).

la norma UNI 10200 richiede la necessità di una fase di progettazione in modo particolare per poter individuare la quota da ripartire a millesimi (in passato determinata dall'assemblea) e i millesimi di riscaldamento, calcolati sulla base del fabbisogno energetico (in passato rapportati invece alla potenza termica installata nella singola unità immobiliare).

#### QUOTA FISSA E QUOTA VARIABILE

Il recepimento delle direttive europee attraverso il Decreto Legislativo 102/2014 obbliga i condomini ad introdurre DISPOSITIVI DI TERMOREGOLAZIONE e CONTABILIZZAZIONE DEL CALORE stabilendo di ripartire le spese in una maniera certamente più equa che divide la spesa da sostenere in due quote:

QUOTA FISSA

QUOTA VARIABILE

La QUOTA FISSA è relativa al prelievo involontario di energia. Va stabilita l'entità di tale quota rispetto al totale della spesa che un condominio deve sostenere in un anno che, generalmente, vale circa il 20-30% del totale e va ripartita per mezzo della TABELLA MILLESIMALE calcolata con un criterio di PRESTAZIONE ENERGETICA.

Per i condomini allacciati però c'è l'indubbio vantaggio di poter agire sulle valvole termostatiche regolandone l'apertura e quindi i consumi, chiudendole addirittura in caso di temperature esterne particolarmente miti, o per evitare di riscaldare locali ove abitualmente non si soggiorna.

#### LO SCHEMA DI RIPARTIZIONE DELLE SPESE

Lo schema logico della ripartizione è il seguente:

1	Determinare le spese totali di gestione e manutenzione dell'impianto termico centralizzato		€
2	Determinare l'energia utile	kWh	
3	Calcolare il costo unitario dell'energia utile (1 diviso 2)	€/kWh	
4	Ripartire l'energia utile totale tra consumi volontari e involontari (sulla base dei dati di progetto o con adozione di contatermie)	kWh	
5	Ripartire l'energia utile volontaria (lettura contatori individuali)	kWh	€
6	Ripartire l'energia utile involontaria ( in base alla tabella millesimale)	kWh	€

Il calore utile viene misurato in kWh all'uscita dal generatore .Parte di questa energia si disperde ma viene comunque compresa nelle spese totali di gestione.

Per ogni condomino verrà perciò determinata una QUOTA TOTALE così determinata:

QUOTA TOTALE = QUOTA VOLONTARIA A CONSUMO + QUOTA FISSA SECONDO I MILLESIMI