

Marco Suisola Amministrazioni srl

*Associato Confartamministratori esercente attività di amministratore
condominiale a norma della legge 4/2013*

La ripartizione delle spese per il riscaldamento

Il riscaldamento rappresenta, da sempre, la principale voce di spesa per chi risiede in un condominio con impianto centralizzato, colpevoli anche i generatori obsoleti, magari a gasolio, e le significative dispersioni che involucri edilizi e tubazioni di distribuzione mal coibentate presentano.

In aggiunta alla porzione di energia termica che non raggiunge nemmeno i terminali di scambio (i corpi scaldanti), negli edifici costruiti prima degli anni '80 si registra spesso anche una buona dose di dispersioni "volontarie". Con questo termine sono da intendersi quelle causate dal comportamento di alcuni utenti che, non potendo regolare autonomamente la temperatura dei radiatori della propria unità immobiliare, si avvalgono di un "modo alternativo" per cercare di portare le condizioni al livello desiderato. Infatti, se nelle situazioni più comuni i residenti dell'ultimo piano raggiungono a malapena la temperatura di minimo comfort, allo stesso tempo gli occupanti dei piani intermedi, ricevendo un apporto di calore da appartamenti confinanti, sono invece costretti ad aprire le finestre in pieno inverno per mitigare il caldo a volte insopportabile.

La legge oggetto del convegno ha l'obiettivo di cambiare le condizioni che sono alla base anche di questi sprechi. La contabilizzazione e termoregolazione del calore, con fatturazione in funzione dei consumi individuali, sono state rese obbligatorie per usare la leva economica nei confronti dell'utente e incentivarlo a modificare i propri comportamenti. La legge 10 del 09/01/1991 "Norme per l'attuazione del piano energetico in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia" del 9 gennaio 1991 dettava le maggioranze assembleari per l'adozione di delibere valide in questo campo.

Il vecchio articolo 26, comma 5 della legge 10 viene modificato in base alle indicazioni dell'art. 28, comma 2, della legge n° 220 del 2012 inerente le modifiche alla disciplina del condominio negli edifici.

Sulla base di tali indicazioni il nuovo articolo 26, comma 5 recita: "*Le delibere inerenti la contabilizzazione e termoregolazione del calore devono essere approvate in assemblea condominiale con le maggioranze previste dal secondo comma dell'art., 1120 del codice civile*" (e dunque ex secondo comma art. 1136 cod civ con la maggioranza degli intervenuti che corrisponda almeno alla metà del valore dell'edificio). L'amministratore deve portare all'assemblea il problema per rispondere agli obblighi normativi, e deve quindi promuovere quale professionista consapevole dell'obbligo cogente l'adeguamento. Tuttavia, essendo l'assemblea sovrana, qualora questa non deliberi favorevolmente all'esecuzione dei lavori

deve ritenersi immune da responsabilità l'amministratore dai suoi obblighi che si limitano all'informazione e a rendere edotta la comunità condominiale dell'obbligo normativo e delle opportunità (e benefici) conseguenti in quanto non si tratta di intervento di urgente necessità e neppure di imminente pericolo, fatte salve le sanzioni previste di cui, anche, l'amministratore dovrà informare i partecipanti alla cosa comune.

L'azione corretta prevede che venga portata, anche se necessario più volte, all'assemblea la questione per sentirla deliberare favorevolmente. Sarà buona cura dell'amministratore provvedere, nell'ultima assemblea prima della scadenza del 31/12/2016, consigliare la formulazione da parte degli organi preposti (segretario e presidente) la delibera non con un rinvio generico per prendere tempo, ma trascrivendo esplicitamente che "l'assemblea ha deliberato di non provvedere all'adeguamento dell'impianto pur puntualmente edotta dall'amministratore dell'obbligo normativo e delle possibili sanzioni previste"; così, giuridicamente parlando, l'amministratore non potrà andare contro una delibera dell'assemblea e sarà di fatto estraneo ad ogni addebito.

Si tenga ben presente che la norma stessa stabilisce che l'omessa attuazione del provvedimento viene punita con una "sanzione amministrativa" nei confronti del condominio (commi 7 e 8 dell'art.16 del D.Lgs. 102 del 04/07/2014) [e non nei confronti del gestore o del responsabile dell'impianto], oltre alla sanzione per ogni singola unità immobiliare.

Cosa cambia per i condòmini

Per decenni siamo stati abituati alla ripartizione delle spese sulla base dei millesimi di proprietà o di riscaldamento, nel migliore dei casi calcolati tenendo come riferimento la somma della potenza di tutti i corpi scaldanti installati nelle singole unità immobiliari. Spesso si è applicata una suddivisione fittizia della spesa totale tra una quota fissa e una quota variabile, stabilendo per ciascuna di queste componenti una percentuale arrotondata: 30-70, nella maggior parte dei casi. Il metodo di ripartizione, qualunque fosse, veniva approvato a maggioranza dall'Assemblea condominiale; eventuali contestazioni, però, non trovavano facile soluzione a causa della mancanza di un parere professionale che potesse dimostrare rigorose basi tecniche nel criterio di definizione delle quote di ripartizione.

In molti condòmini in cui è già presente la contabilizzazione del calore, diretta o indiretta, fino a oggi sono stati utilizzati anche dei coefficienti correttivi allo scopo di rendere meno marcata la differenza di spesa tra le unità immobiliari in posizione centrale e quelle poste ai piani estremi, primo e ultimo, oppure con orientamento verso nord. Gli utenti dei piani intermedi infatti, grazie alle valvole termostatiche possono prelevare dall'impianto centralizzato solo quel minimo calore di cui abbisognano, fino a chiudere del tutto l'afflusso di fluido termovettore in alcuni radiatori. Al contrario, i residenti dell'ultimo piano, si ritrovano ad avere maggiori dispersioni verso il sottotetto, quasi mai coibentato. In caso di ampia o totale esposizione a nord, le dispersioni sono giocoforza ancora maggiori. Ciò obbliga all'apertura quasi totale delle valvole termostatiche, con la conseguenza che la bolletta energetica di tali utenti può risultare molto più salata delle altre.

Per compensare questa disparità, molti Paesi europei hanno introdotto dei meccanismi di correzione che, di fatto, attribuiscono al condominio una parte della spesa legata alle dispersioni degli appartamenti con esposizione "svantaggiata". Anche in Italia si sono spesso applicati dei coefficienti correttivi, decisi dall'Assemblea condominiale o mutuati da criteri esistenti altrove. Ad esempio, in molti casi è stato utilizzato, in tutto o in parte, il modello di calcolo CISR, elaborato in Svizzera dall'Ufficio Federale

dell'Energia con la collaborazione di un gruppo di lavoro composto da rappresentanti delle parti in gioco. Aziende e associazioni di categoria, anche con interessi discordanti, si sono confrontate e hanno confermato l'utilità di questo modello. Il metodo svizzero innanzitutto suddivide le spese per il riscaldamento in spese generali e spese in funzione del consumo individuale; queste ultime vengono poi corrette in base a un fattore che tiene conto del numero di piano, dell'orientamento dei locali, dell'eventuale posizionamento d'angolo e di altre situazioni particolari, ad esempio la destinazione d'uso come casa vacanza.

Con l'approvazione del decreto legislativo 102, pubblicato in Gazzetta Ufficiale il 19 luglio 2014, l'Italia ha fatto una scelta più radicale, attenendosi fedelmente al principio-guida della direttiva europea 2012/27/UE che impone l'utilizzo di contatori individuali per fatturare i consumi energetici ai clienti finali sulla base del loro consumo effettivo, inteso come quello risultante dalla mera registrazione del contatore di calore o dei ripartitori, senza correzioni a posteriori. La direttiva comunitaria non parla di coefficienti correttivi e il legislatore italiano ha recepito questa impostazione alla lettera.

Termini come "quota fissa e variabile" non esistono più e all'Assemblea condominiale non è più demandata la discussione e l'approvazione di un proprio metodo di ripartizione. Una svolta epocale che sta provocando enormi discussioni in vari ambiti: mentre blog e forum online sono pieni di dibattiti su questo tema, gli utenti finali non hanno le idee chiare.

Il compito di chi opera nel settore, dai progettisti agli installatori, dai manutentori è quello di fare chiarezza prima possibile, per disinnescare una bomba a orologeria che rischia di esplodere in molti condomini dopo il primo inverno con la contabilizzazione individuale.

Lo scopo è di informare l'utente sugli attuali obblighi di legge, senza giudicare i criteri alla base del metodo di ripartizione; anche perché i pareri dei condomini sui fattori correttivi sono spesso diametralmente opposti: da un lato si registra l'insofferenza di coloro che vivono ai piani intermedi e che, per decenni, hanno dovuto sopportare temperature e spese decisamente troppo elevate rispetto al reale fabbisogno energetico; dall'altra è comprensibile la difficoltà di adattamento al nuovo sistema di ripartizione delle spese da parte di utenti che, abitando in unità immobiliari con enormi dispersioni, non si sentono responsabili del pessimo isolamento di edifici costruiti decenni prima con criteri e materiali inadeguati.

Viene riportato l'iter consigliato per l'amministratore per mettere in atto gli adempimenti del decreto legislativo 102/14:

Assemblea per informare i condomini dei nuovi incombenti normativi e far deliberare la scelta di un tecnico; meglio sarebbe che propongano loro i nomi dei tecnici cui chiedere il preventivo delle loro spese, in sede di primo incontro e poi convocare nuovamente l'assemblea per la scelta con i preventivi dei tecnici in mano);

Conferimento di incarico professionale al tecnico prescelto per la redazione di un capitolato delle opere da eseguire (deve essere ben dettagliato e contenere TUTTE le opere da realizzare e dei margini per i possibili imprevisti) e della bozza del contratto di appalto ed eventualmente del piano sicurezza (se il progetto prevede opere particolari di rilievo sarà il tecnico a dover decidere le strategie operative migliori per contenere le spese ai condomini);
Assemblea per analizzare il capitolato del tecnico e discutere con lui (che deve essere presente in assemblea) sulle eventuali modifiche o aggiunte da inserire; farsi dare i nominativi delle ditte cui inviare i capitolati per farsi rimettere le offerte;

Richiedere le offerte inviando il capitolato delle opere da realizzare, nonché una bozza del contratto di appalto che il tecnico avrà redatto (alle volte i capitolati sono talmente ben realizzati da essere comprensivi anche dei dati del contratto) alle ditte scelte dai condomini (non dimenticate le ditte cui i condomini sono affezionati, soprattutto se sono i loro ordinari fornitori dello stabile);

Assemblea per la scelta della ditta e la delibera di affidamento dei lavori alla ditta stessa ed al tecnico per la direzione lavori (e sicurezza) e l'approvazione dei criteri di ripartizione delle spese per queste opere;

Invio ai condomini della ripartizione in rate delle spese previste;
Pagamento delle tranches alla ditta ed al tecnico (mediante l'uso del bonifico "parlante" per poter conseguire gli sgravi fiscali);
Richiedere al tecnico i conteggi di fine lavori, con dettaglio delle opere da capitolato realizzate e non, e degli imprevisti emersi nel corso dei lavori;
Assemblea per l'approvazione del Rendiconto consuntivo dei lavori straordinari (possibilmente alla presenza del tecnico per le spiegazioni che solo lui può dare in merito ad aspetti tecnici o ad imprevisti emersi) e della nuova tabella millesimale riscaldamento, nonché dei criteri per ripartire le spese straordinarie future;
Liquidazione finale alla Ditta ed al Tecnico, sempre mediante bonifici "parlanti";
Inserimento nel quadro AC delle fatture di Ditta e Tecnici, con specifica dei dati catastali necessari a poter far usufruire degli sgravi ai condomini;
Certificazione ai condomini degli sgravi

Come informare i condomini

Occorre spiegare che si tratta di un obbligo emerso dal recepimento e attuazione nell'ordinamento italiano di una Direttiva UE (la 2012/27/UE) la quale stabilisce l'obbligo di ridurre le emissioni dei gas serra, di ridurre il fabbisogno di energia ed aumentare i consumi energetici da fonti rinnovabili ~ tutti provvedimenti ecologici volti alla salvaguardia del pianeta terra per il futuro nostro, dei nostri figli e dei nipoti.

Che il medesimo D.P.R. (il n° 59 del 02/04/2009) di recepimento stabilisce l'obbligo:

- di usare la contabilizzazione e termoregolazione in caso di mera sostituzione del generatore di calore;
- di contabilizzazione in caso di ristrutturazione o installazione di impianto termico;
- di mantenere l'impianto centralizzato sopra le 4 unità abitative

Che il D. Lgs. di attuazione della direttiva (il 102 del 04/07/2014) rafforza l'utilizzo della norma tecnica UNI 10200 (quella che stabilisce i criteri da adottare per l'equa suddivisione delle spese energetiche negli immobili dotati di sistemi di contabilizzazione ~ le nuove tabelle millesimali "riscaldamento") e definisce le sanzioni amministrative in caso di mancato rispetto del decreto.

Le sanzioni sono abbastanza pesanti ~ dal €. 500,00 ad €. 2.500,00 ~ per ogni SINGOLA UNITA' IMMOBILIARE; è presumibile che le Regioni (enti preposti all'irrogazione delle sanzioni) opereranno per applicare, in prima istanza, il doppio del minimo (cioè €. 1.000) per ciascuna unità immobiliare. Comunque verrà emessa diffida a provvedere alla regolarizzazione entro il termine di 45 gg. Quindi i lavori dovranno essere svolti con urgenza, anche se in periodo invernale (quindi con periodi di impianto fermo per la messa in opera delle valvole termostatiche, sostituzione circolatori dell'acqua ~ le pompe ~, messa in opera di filtri, pulizia tubazioni dell'impianto, ecc.).

E' bene evidenziare che, a seguito dei lavori, ciascuno pagherà per quello che consuma. Coloro che sprecheranno il calore (finestre aperte e termosifoni accesi) lo pagheranno, coloro che faranno interventi per contenere i consumi (sostituzione dei propri infissi, coibentazione degli ambienti, ecc.) risparmieranno direttamente sul loro conteggio di

spesa.

Sarà bene spiegare e far spiegare dal tecnico (più volte verrà ripetuto più facilmente entrerà nella testa dei condomini...) che la presenza delle valvole termostatiche sui termosifoni provocherà la migliore funzionalità del termosifone che potrà essere valutata direttamente dai condomini: infatti se la valvola funziona bene, dopo un po' di tempo dall'accensione dell'impianto di riscaldamento, quando la stanza avrà raggiunto la temperatura giusta (18-22 °C), la parte alta del termosifone sarà più o meno calda, mentre la parte bassa sarà decisamente più fresca se non addirittura fredda. Infatti il termosifone starà cedendo all'ambiente "solo" il caldo che viene disperso e nulla di più, con conseguente risparmio energetico (e di spesa !!).

Che due appartamenti identici potranno avere consumi diversi, dipendendo questo dall'uso dell'impianto che ne verrà fatto (quante ore con i termosifoni aperti), dalla presenza di metodi di contenimento delle dispersioni (coibentazioni), ecc.

Che sarà il tecnico, con la sua indagine, a verificare la fattibilità tecnica ed economica dell'intervento e che il tipo di impianto che verrà da lui proposto sarà il frutto di lavoro in cui verranno prese in considerazione molte ipotesi ed una gran mole di dati. Vi deve, quindi, essere la massima fiducia nel tecnico (di qui la motivazione di sceglierlo in assemblea).

Un'altra particolarità decisamente interessante da far presente è che, con l'adozione del nuovo sistema di contabilizzazione e termoregolazione, in presenza di caldaie a condensazione, l'impianto potrà essere tenuto acceso anche 24 ore su 24, così che nelle giornate fredde dell'inverno ci sarà il caldo in tutti gli alloggi, differentemente da quanto avviene all'attualità, ove vige l'obbligo di rispettare il dettato della legge 10/91 che prevede orari giornalieri ben precisi e raramente superiori alle 18 ore in Toscana.

Un'ulteriore interessante informazione da fornire ai condomini è la opportunità di trasformare il proprio appartamento con un impianto praticamente termosingolo, in cui l'impianto è comandato dal un computer centrale che funziona (e fa funzionare l'intero impianto) non solo come il "vecchio" cronotermostato, in dotazione ordinaria agli impianti termosingoli, ma addirittura in maniera più spinta, potendo comandare realmente ogni singolo termosifone, agendo su una valvola termostatica a maggior contenuto tecnico/elettronico. Questo vuol dire che avremo solo la produzione centralizzata di calore (la caldaia centralizzata) ma che ognuno potrà far funzionare il proprio appartamento con la comodità di poter decidere sull'accensione o meno di ogni singolo termosifone nel corso della giornata e di programmare così ogni giorno della settimana. Rimarranno le spese fisse dei così detti prelievi INVOLONTARI, ma l'economia di gestione è assicurata, così come il confort abitativo

Il d.lgs. 102/2014, avendo come obiettivo principale la riduzione degli sprechi di energia, non si è occupato direttamente della ripartizione delle spese per la climatizzazione invernale e l'acqua calda sanitaria, demandando tale compito all'ente normatore italiano, l'UNI. Il passo fondamentale su cui punta il decreto è infatti la misurazione, da ottenersi rendendo obbligatori i sistemi di contabilizzazione del calore. Conferma di ciò è il fatto che l'articolo 9 della direttiva europea 27/2012/UE e del decreto legislativo 102/2014 si intitola "Misurazione" (e fatturazione dei consumi energetici).

Recita infatti il decreto 102 all'articolo 9 comma 5 lettera *d*):

"Quando i condomini sono alimentati dal 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 degli appartamenti e delle aree comuni [...] 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 versione più recente della norma citata è stata elaborata dal Comitato Termotecnico Italiano e ratificata dall'UNI nel febbraio del 2013 . La revisione della stessa norma è stata pubblicata in data 11 giugno 2015 questa non è una revisione completa e definitiva, ma solamente un primo step. Un passo che si è reso necessario perché, divenuta norma cogente con il richiamo dall'art. 9 del DLgs 102/2014, assumevano sempre maggiore rilevanza i problemi interpretativi la programmazione dei ripartitori, in relazione all'applicazione della UNI EN 834 “Ripartitori dei costi di riscaldamento per la determinazione del consumo dei radiatori - Apparecchiature ad alimentazione elettrica”. Per tale ragione – continua il Comitato Termotecnico Italiano - al fine di eliminare ogni eventuale possibilità di contrasto con la norma europea sui ripartitori, la nuova edizione della norma, rispetto alla precedente versione (UNI 10200:2013), contiene esclusivamente le seguenti modifiche:

è stata cancellata la prima frase del terzo capoverso del punto 5.1.3: “I dispositivi utilizzati in caso di contabilizzazione indiretta, nella fattispecie i ripartitori, devono essere programmati in funzione delle caratteristiche e della potenza termica dei corpi scaldanti su cui vengono installati.” al fine di chiarire la possibilità di utilizzo di tutte le tipologie di ripartitori (sia quelli programmabili che quelli non programmabili);2) è stata cancellata la frase di cui al secondo trattino del punto D.1 dell'appendice D: “la programmazione dei ripartitori, ai fini del progetto dell'impianto di contabilizzazione indiretta” al fine di consentire la scelta della metodologia per la determinazione della potenza termica dei corpi scaldanti in base a quanto definito dalla UNI EN 83

PROBLEMI NON RISOLTI: Rimangono pertanto ancora aperti i numerosi problemi della norma UNI 10200:2013, non toccati in questa versione. Il CTI ha rassicurato sulla regolare continuazione della revisione della norma, avviata a inizio anno, per rivedere i diversi aspetti tecnici che richiedono delle migliorie e/o integrazioni del testo (come per esempio la ripartizione delle spese nelle case ad occupazione saltuaria o l'allineamento della simbologia della UNI 10200 alle UNI/TS 11300).

Un ulteriore problema è quello determinato da questa ultima modifica della norma. In assenza di ripartitori programmati, l'utente non potrà verificare sul display il proprio consumo, venendo meno quello che è lo spirito della direttiva europea 2010/27/UE recepita dal Dlgs 102: la consapevolezza sui propri consumi.

Come tutte le norme tecniche, inizialmente anche la UNI 10200 era di applicazione volontaria. Una volta richiamata da una legge dello Stato, il d.lgs. 102 appunto, la 10200 è divenuta cogente. Qualsiasi altro meccanismo di riparto delle spese, anche se approvato dalla totalità dei millesimi dell'Assemblea condominiale, non sarebbe conforme al dettato legislativo.

La volontà espressa dal legislatore è chiara: nessun accordo tra privati (i condòmini) può avere una valenza superiore a una norma tecnica resa obbligatoria da un decreto legislativo che, peraltro, recepisce una direttiva europea, seconda solo alla Costituzione. In caso di eventuali contestazioni di un utente su un tema complicato come la ripartizione delle spese in condominio, è evidente che il giudice chiamato a dirimere la questione verificherebbe se è stato applicato quanto imposto dalla legge, piuttosto che avallare accordi tra

privati.

Per ammorbidire l'impatto di questo cambiamento epocale nel metodo di ripartizione delle spese per il riscaldamento, il d.lgs. 102/2014 concede un anno di tempo prima dell'applicazione obbligatoria della 10200:

U'È fatta salva la possibilità, per la prima stagione termica successiva all'installazione dei dispositivi [contabilizzatori, n.d.r.] che la suddivisione si determini in base ai soli millesimi di proprietà".

E per imporre l'applicazione della norma tecnica dell'UNI, il legislatore all'articolo 16 comma 8 del decreto stabilisce delle sanzioni pesanti:

"È soggetto a una sanzione amministrativa da 500 a 2500 euro il condominio alimentato dal teleriscaldamento o dal teleraffreddamento o da sistemi comuni di riscaldamento o raffreddamento che non ripartisce le spese in conformità alle disposizioni di cui all'articolo 9 comma 5 lettera d)".

Un tema caldo in materia riguarda le maggioranze per l'approvazione della tabella millesimale che sarà predisposta dal tecnico seguendo il dettato della norma UNI 10200.

Dal tenore del comma 1° dell'art. 69 delle Disp. Att. Cod. Civile, che stabilisce che "I valori proporzionali ... posso essere rettificati o modificati ALL'UNANIMITA'." sembrerebbe che solo l'unanimità dei condomini possano provvedere ad approvare tale modifica.

Invece, la legge 10/1991, così come modificata dalla L. 220 del 2012, recita al comma 5 dell'articolo 26, che "Per le innovazioni relative all'adozione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore e per il conseguente riparto degli oneri di riscaldamento in base al consumo effettivamente registrato, l'assemblea di condominio delibera con le maggioranze previste dal 2° comma dell'articolo 1120 del codice civile (che rimanda la 2° comma dell'articolo 1136 ~ cioè maggioranza intervenuti in assemblea e metà valore edificio).

Si tenga inoltre presente che, ragionando con i tecnici, emerge che le disposizioni della norma UNI 10200 siano tali che nessuna discrezionalità sia lasciata al tecnico e neppure ad altri (nella mancata previsione che vi possano essere coefficienti correttivi ai criteri stabiliti dalla norma UNI) assemblea compresa, pertanto la tabella riscaldamento che emergerà dall'elaborazione tecnica sarà esattamente quella che esprime in concreto proprio quei valori proporzionali che il C.C. cita.

Analisi della norma UNI 10200

Articolata in dodici capitoli e sette appendici, la norma ha come tema centrale i criteri per la ripartizione delle spese per la climatizzazione invernale e l'acqua calda sanitaria. Inoltre, la 10200 fornisce importanti informazioni in merito alla classificazione delle tipologie di impianti termici centralizzati (capitolo 5 e appendice A) e alla progettazione e conduzione dell'impianto (appendice B). L'ampia appendice F, infine, riporta tre esempi pratici di calcolo delle spese per climatizzazione invernale e ACS in tipologie di impianti con caratteristiche differenti:

- con generatore a combustione e sistema di contabilizzazione con contatori di calore;
- con generatore a combustione ma contabilizzazione mediante ripartitori;
- con pompa di calore e generatore a combustione per la climatizzazione invernale e pompa di calore e impianto solare termico per ACS.

Il capitolo 11 riporta, passo dopo passo, la procedura da utilizzare per la ripartizione della spesa totale, con l'obiettivo di determinare le quote di spesa per ogni singola unità

immobiliare. A fine stagione, l'utente riceverà un dettagliato consuntivo di ripartizione delle spese e la società incaricata del servizio di contabilizzazione deve rendersi disponibile per fornire eventuali delucidazioni e suggerimenti.

In un condominio equipaggiato con contabilizzazione diretta, la parte involontaria del consumo per la climatizzazione invernale si calcola semplicemente sottraendo dal consumo totale dell'edificio, espresso in kWh, l'energia misurata dai contatori di calore delle unità immobiliari e di quelle adibite a parte comune. Questa operazione aritmetica fornisce l'ammontare della parte involontaria.

In un impianto dotato di contabilizzazione indiretta, invece, il calcolo della quota involontaria di consumo si complica: i ripartitori di calore installati sui radiatori non forniscono i dati di consumo di energia in kWh, bensì in unità di ripartizione non detraibili aritmeticamente dal consumo complessivo dell'edificio.

Così come il consumo, anche la spesa totale è la risultante di tre componenti:

la spesa totale per il consumo di energia termica utile delle unità immobiliari. È la componente di spesa basata sulle unità di consumo registrate dai contabilizzatori e viene ripartita in proporzione ai consumi individuali;

la spesa totale per il consumo di energia termica utile dei locali a uso collettivo. Anche questa componente è basata sulle unità di consumo registrate dai contabilizzatori, ma viene ripartita tra i vari condòmini in proporzione ai millesimi di proprietà;

la spesa totale per potenza termica installata. Questa componente viene ripartita tra i condòmini in proporzione ai millesimi di fabbisogno di energia termica utile delle singole unità immobiliari.

Sebbene abbia ancora ampi margini di miglioramento, la UNI 10200 è una norma che impone un metodo rigoroso per la misurazione dettagliata dei consumi volontari e involontari e, di conseguenza, per il calcolo delle spese da imputare alla singola unità immobiliare. Altri Paesi europei guardano con interesse all'approccio complessivo e al significativo livello di approfondimento che la versione 2013 e successive revisioni della norma ha riservato a tutti gli aspetti inerenti la ripartizione delle spese in condominio.

Cercando di ottemperare ai principi di equità, ritenuti obiettivo primario dal legislatore, il metodo illustrato in questo capitolo analizza tutte le componenti degli impianti, dei consumi e delle spese, quantificandole nella maniera più accurata possibile. Come conseguenza, le consuetudini a cui tutti i residenti di edifici di tipo condominiale sono stati abituati per decenni non saranno più le stesse. Innanzitutto vi sono cambiamenti concettuali su parametri che sono tradizionalmente alla base della suddivisione delle spese; ad esempio, il passaggio ai millesimi di fabbisogno di energia termica utile e alle definizioni di consumo volontario e involontario, abbandonando la tradizionale suddivisione in quota fissa e variabile. In secondo luogo, è evidente come l'impianto globale della UNI 10200, piuttosto complesso, difficilmente potrà essere metabolizzato e utilizzato tout court dall'Amministratore di condominio. I tecnici esploreranno, durante il corso, le differenze e le specifiche fra i prelievi di energia volontari e quelli involontari. A noi interessa, al momento, comprendere come, nella pratica del ns. essere amministratori professionisti, dovremo fare per ripartire correttamente le spese del riscaldamento.

Della bolletta energetica (gas/gasolio/altro combustibile/teleriscaldamento + elettricità per il funzionamento dell'impianto) verrà dato, da parte del tecnico/progettista, una percentuale di spesa (o che emergerà dalla differenza fra contabilizzatori generali, soprattutto nel caso di riscaldamento e produzione di Acqua Calda Sanitaria) che dovrà essere ripartita secondo le indicazioni dei contabilizzatori; quindi ripartita fra i condòmini in base alle letture annuali dei contacalorie delle loro unità immobiliari. Si tratta dei così detti prelievi VOLONTARI, perché stabiliti dal singolo utilizzatore in base alle sue preferenze di tenere o meno acceso il

suo impianto (o le singole parti del suo impianto nel caso di contabilizzazione dei singoli termosifoni).

La residua percentuale della bolletta energetica, unitamente alla manutenzione ordinaria dovrà invece essere ripartita nella nuova tabella millesimale “riscaldamento” che il tecnico avrà predisposto. Si tratta dei così detti prelievi INVOLONTARI, cioè di quei consumi e riparazioni che sono indipendenti dalla volontà dei singoli fruitori dell'impianto, e che si manifestano anche in caso in cui il singolo utilizzatore tenga sempre il proprio impianto spento. Per le quota proveniente dalla bolletta energetica sono le dispersioni dell'impianto nelle sue varie parti (tubazioni del circuito e caldaia, nelle voci principali). L'unità immobiliare distaccata sarà presente nella nuova tabella millesimale.

Per quanto attiene la manutenzione straordinaria questa dovrà essere ripartita in base alla tabella generale in quanto l'impianto è e resta un bene comune.

La trasformazione di un mero obbligo di legge in una vera occasione, per il cliente finale, di risparmio energetico ed economico, richiede oggi due elementi fondamentali e complementari: prima di tutto la preventiva progettazione del sistema di contabilizzazione e termoregolazione, a cura di un professionista termotecnico competente in materia. Sottovalutare aspetti quali, ad esempio, il bilanciamento dell'impianto o la prerogolazione delle valvole termostatiche significherebbe mettere a rischio il ritorno sull'investimento dell'utente finale. Secondariamente, il raggiungimento del risultato desiderato, cioè il risparmio economico, passa giocoforza attraverso la scelta di un fornitore specializzato nei sistemi e nei servizi di contabilizzazione, il quale non solo dovrà possedere una lunga e profonda esperienza nel settore, necessaria per proporre e installare soluzioni affidabili, ma dovrà anche saper fornire un servizio di ripartizione accurato e conforme alle norme vigenti, supportando i clienti finali con suggerimenti che li aiutino a risparmiare davvero.

L'adeguamento al d.lgs. 102/2014, infatti, non è esente da rischi. Il termine ultimo stabilito dalla direttiva europea è ormai prossimo e gli edifici condominiali ancora da adeguare sono un numero enorme. L'ipotesi di un rinvio della scadenza finale è molto remota perché il decreto altro non fa che recepire una direttiva europea di importanza strategica.

In queste condizioni è facile aspettarsi un grande fermento in un settore molto dinamico e promettente e che, in quanto tale, potrebbe attrarre l'attenzione di operatori inesperti, interessati solo a un business mordi e fuggi. Il decreto regola una materia importante e i benefici che possono scaturire da una sua corretta applicazione sono enormi. Oltre al risparmio economico per il singolo utente che risiede in condominio, il significativo risparmio di combustibile per il riscaldamento porterà a una riduzione delle importazioni e, quindi, a vantaggi per l'intera comunità. Per raggiungere questi obiettivi è consigliabile affidarsi a professionisti, aziende e operatori che hanno fatto della contabilizzazione del calore il loro core business. L'installazione di valvole termostatiche e contabilizzatori, seppur operazione di grande importanza, è solo il primo passo; negli anni successivi, i servizi di lettura, contabilizzazione e monitoraggio sono elementi fondamentali per l'effettivo raggiungimento dei risultati sperati.

Scheda riassuntiva LA RIPARTIZIONE DELLE SPESE PER IL RISCALDAMENTO

La ripartizione delle spese di riscaldamento nei condomini con impianto centralizzato è avvenuta per decenni sulla base dei millesimi di proprietà o di riscaldamento, spesso applicando, con decisione assembleare, una suddivisione tra una quota fissa e una variabile.

Con l'entrata in vigore del d.lgs. 102/2014, ogni precedente modalità di ripartizione delle spese ha perso validità. L'unico criterio di calcolo da seguire per la ripartizione è quello basato sui consumi rilevati dai contabilizzatori e descritto rigorosamente dalla norma UNI 10200, alla quale il decreto rimanda dandole così valore cogente.

Tale norma, che ha introdotto il concetto di consumo volontario e involontario, non prevede l'uso di coefficienti correttivi, finora spesso applicati in funzione dell'orientamento dei locali. È noto infatti che le unità immobiliari dei piani intermedi od orientate a sud hanno minore dispersione termica, mentre quelle degli ultimi piani o esposte a nord sono caratterizzate da una climatizzazione solitamente più onerosa. Ciò conferisce ulteriore valore alla fase di progetto del sistema di contabilizzazione e termoregolazione, in modo che, grazie a un'accurata prerogolazione delle valvole termostatiche, l'impianto risulti quantomeno ben bilanciato ed efficiente.

La procedura da seguire per calcolare la ripartizione, pur ineccepibile, è però alquanto complessa. La scelta di un fornitore specializzato nei sistemi e nei servizi di contabilizzazione, in grado di supportare l'Amministratore condominiale dando garanzie anche di continuità nel tempo, diviene quindi fondamentale per una ripartizione accurata e sempre conforme alle norme vigenti.

Il rischio è infatti che, nella frenesia dei tempi strettissimi imposti per l'adeguamento degli impianti, si affrontino con leggerezza scelte delicate le cui ripercussioni potrebbero vanificare i benefici della contabilizzazione e forse anche portare a un aumento esponenziale dei contenziosi condominiali.

Per ammorbidire l'impatto del cambiamento epocale introdotto nella ripartizione delle spese di riscaldamento, il d.lgs. 102/2014 concede che, per la prima stagione termica

successiva all'installazione dei contabilizzatori, la suddivisione sia ancora determinata in base ai soli millesimi di proprietà.

Dopo tale termine di tempo, le sanzioni previste per gli inadempienti divengono pesanti e vanno da 500 a 2500 euro.

Via Fontebuoni 4-6 50135 Firenze
Tel.055-6120448 - Fax 055-6123842 - cell. 338-9562022

info@marcosuisola.it

orario studio: dal lunedì al giovedì 9-13;15-18/merc. Chiuso intera giornata/venerdì 9.00-13.00