

Contabilizzazione del calore e riparto delle spese

Con l'approssimarsi della stagione invernale iniziano i problemi connessi alle spese del riscaldamento. Il D.Lgs. 102/2014, dando attuazione alla norma UNI 10200, ha sollevato il problema della ripartizione delle spese relative al riscaldamento, creando un guazzabuglio inestricabile. Tutto sembra complicato dal fatto che le norme UNI sono in continua evoluzione e, purtroppo, non sono di libero accesso per cui, in occasione delle loro revisione, occorre metter mano al portafoglio e acquistare la nuova versione. Cerchiamo di sciogliere la matassa.

Le novità del D.Lgs.
102/2014; l'aggiornamento
della norma UNI 10200

Le nuove tabelle
millesimali; i compiti
dell'amministratore

Contributo a cura di

Donato Palombella

CONTABILIZZAZIONE CALORE

Contabilizzazione del calore, vanno adottate nuove tabelle millesimali per ripartire i costi energetici tra tutti

Puntualmente, con l'approssimarsi della stagione invernale, iniziano i problemi connessi alle spese del riscaldamento. Purtroppo, come spesso accade, le norme non sono di facile interpretazione e sembrano congiurare contro le nostre coronarie, complicandoci la vita. Un caso emblematico è rappresentato dal D.Lgs. 102 del 4 luglio 2014 che, dando attuazione alla norma UNI 10200, ha sollevato il problema della ripartizione delle spese relative al riscaldamento, creando un guazzabuglio inestricabile. Tutto sembra complicato dal fatto che le norme UNI sono in continua evoluzione e, purtroppo, non sono di libero accesso per cui, in occasione delle loro revisione, occorre metter mano al portafoglio e acquistare la nuova versione. Cerchiamo di sciogliere la matassa.

Donato Palombella
Giurista d'impresa

Perché conviene l'impianto centralizzato

Condividere i servizi con i vicini di casa sembra un problema tutto italiano, così il nostro Paese viaggia in controtendenza preferendo l'impianto di riscaldamento autonomo rispetto a quello condominiale utilizzato in altri Paesi europei. Gli impianti centralizzati con contabilizzatore offrono una serie di vantaggi non solo sul piano dell'efficienza e del minor consumo, ma anche sotto il profilo della sicurezza. L'impianto centralizzato è più sicuro rispetto a quello autonomo anche

perché la manutenzione è affidata ad un professionista esterno nominato dall'amministratore.

Le novità del D.Lgs. 102/2014

Il D.Lgs. 102 del 2014, recependo le Direttive europee volte al contenimento del consumo energetico e all'emissione dei gas serra, ha introdotto, con l'art. 9, un duplice obbligo: da una parte introduce la termoregolazione e la contabilizzazione del calore prelevato dal singolo condòmino, dall'altra impone l'adozione di specifici criteri per la ripartizione delle spese.

Lo scopo della norma è, ovviamente, quello di eliminare gli sprechi e ridurre i consumi energetici a beneficio dell'ambiente (e, per inciso, delle nostre tasche). Come centriamo questo obiettivo? Utilizzando il prin-

cipio “chi più consuma, più paga”! In sostanza, si parte dal presupposto che, se ciascun condòmino paga la bolletta energetica attingendo direttamente dalle proprie tasche, farà di tutto per contenere i consumi. In altre parole, se pago in relazione a ciò che consumo, sarò incentivato a consumare di meno. Ciò, però, vuol dire che occorre “misurare” i consumi di ciascuno addebitando direttamente a ogni singolo condòmino l'energia effettivamente utilizzata. A cascata, occorre introdurre degli strumenti capaci di misurare con sufficiente certezza il consumo energetico.

Le norme sull'efficientamento energetico, seguendo una tradizione tutta italiana, hanno subito una serie di slittamenti e proroghe. Nel nostro caso la parola fine è stata posta dal “decreto Milleproroghe” del 30 dicembre 2016 che ha fissato al 30 giugno 2017 l'obbligo, per tutti i condomini dotati di impianto di riscaldamento centralizzato, di provvedere alla contabilizzazione del calore. In caso di mancato adempimento è prevista una ammenda da € 500 a € 2.500 (art. 16, comma 7, D.Lgs. 102/2014). Occorre subito chiarire che l'obbligo riguarda solo la contabilizzazione e non l'applicazione delle tecnologie che permettono di gestire in modo autonomo e programmato il riscaldamento del proprio appartamento.

Le detrazioni fiscali alleggeriscono i costi

Diciamo subito che, almeno in linea di principio, gli interventi non dovrebbero essere particolarmente dispendiosi in quanto, oltre ai risparmi generati dall'abbattimento dei consumi, occorrerà mettere in conto gli incentivi governativi in materia di efficientamento energetico. E' vero che la contabilizzazione del calore è resa obbligatoria, ma è anche vero che numerosi incentivi fiscali rendono l'operazione meno pesante per le nostre tasche. Se decidiamo di installare i di-

spositivi di contabilizzazione del calore e, con l'occasione, procediamo alla sostituzione, integrale o parziale, degli impianti di climatizzazione invernale con altri dotati di caldaia a condensazione e contestuale messa a punto del sistema di distribuzione, possiamo accedere anche agli incentivi fiscali per la riqualificazione energetica (Ag. entrate, circ. n. 18, punto 3.1, del 6 maggio 2016). Recentemente è stata introdotta un'altra novità che permette di cedere il credito fiscale ai fornitori che hanno eseguito i lavori e ciò si traduce in un ulteriore incentivo (comma 2-ter della legge di Bilancio 2017).

Contabilizzazione diretta e indiretta

La contabilizzazione del calore può essere effettuata con due criteri diversi, a seconda della tipologia di impianto esistente che, in linea di massima, potrà essere di due tipi: “a colonne montanti” ovvero “a distribuzione orizzontale”. La situazione può complicarsi negli impianti più moderni, dotati di pannelli solari, in quanto è necessario misurare non solo la quantità di energia prodotta dalla caldaia ma anche quella generata dall'impianto solare.

Contabilizzazione diretta

Generalmente negli immobili più datati, l'impianto delle singole unità immobiliari è costituito da un unico punto di ingresso dell'acqua calda che poi viene distribuito con un circuito orizzontale “ad anello”. In questo caso si applica la contabilizzazione diretta per cui il calore viene misurato una sola volta, al momento in cui entra nell'appartamento. Ove l'uso di sotto-contatori non sia tecnicamente possibile o non sia efficiente in termini di costi e proporzionato rispetto ai risparmi energetici potenziali, l'energia può essere misurata attraverso sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore individuali, posti in corrispondenza di ciascun

corpo scaldante (quindi utilizzando il sistema di contabilizzazione indiretta). In questo caso è necessaria una apposita relazione tecnica che attesti l'impossibilità di applicare i contatori a lettura diretta e suggerisca l'applicazione di metodi alternativi (art. 9, lett. c, D.Lgs. 102/2014).

Contabilizzazione indiretta

Nelle costruzioni più recenti, i radiatori vengono serviti da diverse colonne montanti che corrono dal piano dei locali tecnici fino all'ultimo piano dell'edificio (cosiddetto impianto a colonna). La contabilizzazione viene effettuata montando sui singoli radiatori dei ripartitori (opportunamente programmati) che "leggono" la temperatura superficiale del radiatore e la temperatura dell'aria; i dati raccolti permettono di capire quanto ogni appartamento consuma in proporzione al totale dell'edificio. In questo caso, occorre installare sui radiatori anche le valvole termostatiche; per evitare il danneggiamento delle valvole è necessario effettuare un lavaggio dell'impianto e installare pompe elettroniche per modulare la circolazione dell'acqua.

I consumi volontari e involontari

Abbiamo detto che la normativa cerca di innescare un processo virtuoso spingendo i singoli condòmini a consumare di meno evitando gli sprechi. Bisogna tener presente, però, che, con tutta la nostra buona volontà, non riusciremo mai a portare i consumi al di sotto di un certo limite in quanto non tutti dipendono dalla nostra volontà. Esiste, infatti, una quota di "consumo involontario". Il D.Lgs. 102/2014 richiama espressamente la norma UNI 10200 che, per l'appunto, prevede la divisione tra consumi volontari e consumi involontari.

I cosiddetti "consumi volontari" dipendono dall'azione volontaria dell'utente che può influenzarli sia mediante i dispositivi di ter-

moregolazione (valvola termostatica o termostato) sia con le proprie abitudini di vita (tenendo la finestra aperta, ovviamente, entrerà aria fredda); questi consumi vanno ripartiti in base alle indicazioni fornite dai dispositivi (letture) atti alla contabilizzazione del calore.

I cosiddetti "consumi involontari", viceversa, sono indipendenti dall'azione del condòmino in quanto dipendono dalle normali dispersioni di calore della rete di distribuzione; dai costi di conduzione e manutenzione dell'impianto e, soprattutto, dal costo del servizio di lettura dei contabilizzatori. Tali consumi andrebbero ripartiti in base ai millesimi calcolati secondo il fabbisogno di energia termica utile (UNI 11300).

L'aggiornamento della UNI 10200

La norma UNI 10200 ha subito, nel tempo, una serie di revisioni più o meno sostanziali.

Emanata nel lontano 1993, è stata modificata nel 1994, 2000, 2005, 2012 e 2013, per arrivare alla versione attuale del 2015. La differenza fondamentale risiede nel metodo di calcolo utilizzato. Mentre in passato la ripartizione dei costi energetici veniva effettuata in base alla potenza dei radiatori installati, la revisione del 2015 sposta l'attenzione sul fabbisogno termico di ogni unità immobiliare necessario a garantire una temperatura costante di 20°; ciò vuol dire che il punto focale è determinato dalle caratteristiche di efficienza dell'involucro esterno (ovvero dei suoi coefficienti di dispersione termica) nonché dall'esposizione delle singole unità immobiliari. In primo luogo, quindi, sarà necessario procedere alla diagnosi energetica del fabbricato.

Cos'è la diagnosi energetica?

La diagnosi energetica è «una procedura sistematica volta a fornire un'adeguata conoscenza del profilo di consumo energetico di

un edificio o gruppo di edifici, di un'attività o impianto industriale o di servizi pubblici o privati, al fine di individuare e quantificare le opportunità di risparmio energetico sotto il profilo costi-benefici e riferire in merito ai risultati» (D.Lgs. 115/2008).

La diagnosi energetica riporta il consumo reale dell'edificio in condizioni di esercizio al fine di consentire un uso razionale e una gestione corretta dell'energia; essa diventa obbligatoria nei casi riportati di seguito.

QUANDO È OBBLIGATORIA LA DIAGNOSI ENERGETICA

Condomini con impianti centralizzati

La diagnosi energetica diventa necessaria per procedere alla contabilizzazione del calore (D.Lgs 102/2014; UNI 10200).

Edifici residenziali

Nel caso di ristrutturazione o di nuova installazione di impianti termici di potenza termica nominale del generatore maggiore di 100 kW, ivi compreso il distacco dall'impianto centralizzato (art. 5.3 del D.M. 26 giugno 2015, "Requisiti minimi").

Edifici pubblici

In caso di interventi di ristrutturazione degli impianti termici, compresa la sostituzione dei generatori o di ristrutturazioni edilizie che riguardino almeno il 15% della superficie esterna dell'involucro edilizio che racchiude il volume lordo riscaldato (art. 13 del D.Lgs. 115/2008).

Grandi imprese

Con più di 250 persone, con fatturato annuo superiore a € 50 milioni o il cui totale di bilancio annuo superi gli €43 milioni (art. 8 del D.Lgs. 102/2014).

Imprese a forte consumo di energia

Che consumano almeno 2.4 GWh di energia e il cui rapporto tra costo effettivo dell'energia utilizzata e valore del fatturato non risulti inferiore al 3% (art. 8 del D.Lgs. 102/2014).

Incentivi

La diagnosi energetica a volta viene richiesta per poter usufruire di alcuni incentivi (per esempio "Conto termico", D.M. 16.2.2016).

Per poter valutare il fabbisogno energetico dell'immobile, il tecnico dovrà necessariamente effettuare un sopralluogo per rilevare le caratteristiche volumetriche e termiche

dell'edificio e delle singole unità immobiliari; andrà esaminato anche l'impianto esistente allo scopo di valutare le prestazioni dei sistemi di generazione, distribuzione ed emissione del calore.

Occorrerà esaminare, in particolare, le caratteristiche dell'involucro esterno, le dimensioni e caratteristiche delle finestre, delle murature verso l'esterno, l'esposizione dei singoli appartamenti ecc. Il calcolo segue la stessa normativa tecnica della certificazione energetica degli edifici (UNI TS 11300). In occasione del sopralluogo sarà necessario fornire al tecnico l'anagrafica del proprietario/occupante, una planimetria dell'appartamento e, se possibile, le schede tecniche degli interventi di ristrutturazione, sostituzioni di infissi, isolamento di pareti e solai. In passato era necessario reperire le caratteristiche dei radiatori e dei corpi scaldanti, con la revisione delle norme UNI, questi dati non sono più necessari in quanto la relazione tecnica dovrà basarsi sulle caratteristiche dell'involucro esterno e sull'esposizione delle singole unità immobiliari. Ciò non vuol dire che il sopralluogo delle singole unità immobiliari non sia necessario; gli immobili non verificati saranno considerati "meno performanti" e ciò influirà sul calcolo del consumo involontario e sul prospetto previsionale. Andranno verificati anche gli appartamenti distaccati dall'impianto centralizzato in quanto anche essi contribuiscono alle "spese fisse" per il riscaldamento.

Le nuove tabelle millesimali

Per far sì che ciascuno condòmino paghi i costi relativi all'energia effettivamente consumata, è necessario che i singoli consumi siano misurati attraverso una serie di apparecchi; ma siamo solo a metà dell'opera essendo necessario predisporre delle apposite tabelle millesimali atte a ripartire i costi energetici tra tutti i condòmini.

La tabella dei "millesimi energetici" viene

elaborata da un tecnico abilitato e dovrebbe contenere almeno tre colonne: 1. consumo volontario, 2. consumo involontario e 3. consumo totale. In caso di mancata redazione delle "nuove tabelle millesimali del riscaldamento", il condominio è soggetto a una sanzione amministrativa da € 500 a € 2.500 (art. 16, comma 8, del D.Lgs 102/2014).

E' fatta salva la possibilità, per la prima stagione termica successiva all'installazione dei dispositivi, che la suddivisione si determini in base ai soli millesimi di proprietà.

Le quote fisse per spese involontarie

Abbiamo detto che esistono dei consumi involontari destinati a tradursi in spese fisse per ogni condomino. A questo punto occorre stabilire quali voci rientrano tra le spese fisse a carico di tutti i condomini. Abbiamo:

- a. spese di gestione del servizio di riscaldamento;
- b. spese di manutenzione e conduzione (terzo responsabile, estintori, lettura e ripartizione contabilizzatori ecc.);
- c. spese relative alla dispersione dell'energia totale consumata (combustibile + energia elettrica - calcolata dal tecnico sul singolo impianto, ovvero differenza tra la spesa energetica totale e il consumo volontario di tutti gli utenti).

Le possibili deroghe alle nuove tabelle

Le nuove norme impongono la redazione di nuove tabelle millesimali redatte secondo la norma UNI 10200. Tale norma, però, incontra dei limiti e ammette delle eccezioni.

Il criterio di ripartizione legale delle spese può essere derogato quando, dalla relazione tecnica asseverata, risultino delle differenze di fabbisogno termico per metro quadrato tra le unità immobiliari superiori al 50%. In questo caso l'assemblea può decidere di ripartire le spese secondo percentuali fisse: almeno il 70% per il consumo volontario e la

differenza per le spese involontarie (ovvero come "quota fissa").

Ma come è possibile che, tra due appartamenti dello stesso stabile, vi siano differenze di fabbisogno termico per metro quadrato maggiori del 50%? Tutto dipende dalla posizione dell'immobile! Potrebbe accadere, infatti, che un appartamento sia esposto a mezzogiorno (e sia quindi più caldo) e si trovi in un piano intermedio (per cui la dispersione termica sia minima) e l'altro sia esposto a nord (normalmente meno riscaldato dall'irraggiamento solare) e posto in ultimo piano (con una maggiore dispersione termica). La deroga spetterà se la differenza tra i due appartamenti è maggiore al 50%.

Abbiamo anche un'altra deroga: nel caso di condomini in cui alla data del decreto risultino già installati i dispositivi di contabilizzazione e si sia già provveduto alla relativa suddivisione delle spese (art. 9, comma 5, lett. d, del D.Lgs. 102/2014).

I compiti dell'amministratore

Con l'entrata in vigore delle nuove disposizioni, l'amministratore avrà l'obbligo di convocare l'assemblea straordinaria per dare mandato, a un tecnico abilitato, di redigere le nuove tabelle relative al fabbisogno energetico redatte secondo la norma UNI 10200.

Nella convocazione dell'assemblea sarebbe opportuno specificare che i criteri di ripartizione delle spese condominiali relative al consumo energetico fissati dalla norma UNI 10200 sono obbligatori e non derogabili sottolineando l'esistenza di precise sanzioni a carico degli inadempienti. Una volta che il tecnico incaricato abbia espletato l'incarico, l'assemblea dovrà essere riconvocata per approvare formalmente e fare proprie le nuove tabelle.

Occorre passare dall'assemblea

Gli interventi per la contabilizzazione, pur essendo obbligatori, devono essere autoriz-

zati dall'assemblea che può approvarli con una maggioranza semplificata pari alla maggioranza dei presenti in assemblea e un terzo del valore dei millesimi. La spesa viene divisa tra tutti i condomini. L'iter di approvazione deve seguire delle tappe obbligate. In primo luogo, occorre convocare l'assemblea straordinaria; la convocazione deve partire dall'amministratore, eventualmente anche su sollecito di un unico condòmino. In assemblea andranno presentati i vari preventivi che, possibilmente, andranno predisposti in maniera omogenea per permetterne una più facile valutazione. L'offerta, quindi, andrebbe suddivisa per punti:

- › *progettazione* - verifica dell'impianto esistente e progettazione degli interventi di adeguamento;
- › *sopralluoghi negli appartamenti* - mappatura delle caratteristiche tecniche dei radiatori e acquisizione dei dati necessari per redigere le nuove tabelle millesimali per il riscaldamento;
- › *valvole termostatiche* - fornitura e posa della valvola, detentore, testina termostatica previa rimozione delle vecchie;
- › *ripartitori* - fornitura e posa dei ripartitori ed eventuale sistema di lettura ad onde radio;
- › *centrale termica* - interventi di adeguamento della centrale termica;
- › *gestione* - lettura dei consumi e ripartizione delle spese con invio all'amministratore del prospetto delle spese di competenza di ogni unità immobiliare e di quello riepilogativo dei consumi del condominio;
- › *caldaia* - valutazione dell'opportunità di sostituire la caldaia esistente con altra a condensazione;
- › *isolamento termico* - valutazione dell'opportunità di procedere ad opere di isolamento termico del fabbricato (cappotto termico, l'isolamento termico della copertura).

Attenzione agli incarichi da deliberare

Occorre tener presente che l'assemblea deve essere chiamata a deliberare su una serie di incarichi.

I lavori di adeguamento richiedono, in primo luogo, l'intervento di un **tecnico qualificato** che dovrà seguire la parte progettuale dell'intervento, la diagnosi energetica dell'edificio calcolando il fabbisogno termico dello stabile e dei singoli appartamenti. Allo stesso professionista possono essere affidati ulteriori compiti quali la stesura del capitolato tecnico degli interventi da effettuare sia sulle parti comuni che su quelle private e la direzione dei lavori; possibilmente, allo stesso tecnico andrà affidato il compito di redigere le nuove tabelle millesimali relative al conto energia in osservanza alle norme UNI 10200. Separatamente, occorrerà individuare la **ditta esecutrice delle opere** impiantistiche ed edili a cui spetterà il compito di rilasciare, a fine lavori, l'attestato di conformità. A questo punto, sarà necessario individuare il **soggetto abilitato alle letture** ed alla ripartizione dei costi. Questo incarico potrebbe essere affidato allo stesso amministratore di condominio tenendo presente, però, che molti amministratori richiedono, per questo specifico adempimento, un compenso extra.

Il distacco dall'impianto condominiale

L'art. 1118 cod. civ. stabilisce che «il condòmino può distaccarsi dall'impianto centralizzato se dal suo distacco non derivino notevoli squilibri di funzionamento o aggravi di spesa per gli altri condomini. In tal caso è tenuto a concorrere esclusivamente alle spese di manutenzione straordinaria e per la conservazione e messa a norma dell'impianto».

Occorre tenere presente, però, che le norme comunitarie tese al contenimento energetico sembrano scoraggiare il distacco del singolo condòmino dalla rete condominiale e la realizzazione di impianti autonomi. Di

norma il “distacco” ovvero la realizzazione di un impianto autonomo, è possibile a condizione che il tecnico abilitato certifichi l'impossibilità o la non economicità dell'utilizzo dell'impianto condominiale. In caso di distacco, il singolo condòmino resterà comunque obbligato a concorrere alle spese relative al “consumo involontario”. Tali costi andranno addebitati anche nei confronti di quei condomini che, per forza di cose, non abbiano consumato energia perché, per esempio, l'immobile è rimasto disabitato.

Le norme UNI 10200, come detto, prevedono l'esistenza di un consumo involontario. Questo vuol dire che, in caso di distacco, se la quota di “consumo involontario” non viene più coperta dal condòmino che ha optato per l'impianto autonomo, questa quota andrà inevitabilmente a cadere a carico di tutti gli altri condomini. Si ritiene, di conseguenza, che, il condòmino che abbia deciso di procedere al distacco dall'impianto centralizzato condominiale, sia comunque tenuto a corrispondere le quote relative al “consumo involontario”; se così non fosse gli altri condomini vedranno necessariamente aumentato il costo della bolletta energetica a proprio carico.

Le comunicazioni in caso di distacco

Chi intende distaccare il proprio impianto da quello condominiale, deve comunque sobbarcarsi il costo delle cosiddette “spese involontarie”. Ma non finisce qui, in quanto il condòmino dovrà effettuare alcuni adempimenti:

a. in primo luogo, deve comunicare all'amministratore di condominio, la propria volontà di procedere al distacco dell'impianto, trasmettendo, appena possibile, una relazione tecnica attestante la legittimità del preteso distacco (art. 1118 cod. civ.);

b. deve comunicare all'amministratore, inoltre, le date in cui effettuerà le operazioni

materiali di distacco in modo che quest'ultimo possa organizzare le operazioni necessarie a non intralciare i lavori;

c. dovrà provvedere, ovviamente a propria cura e spesa, ad una nuova diagnosi dell'impianto condominiale e, nel caso, alla modifica delle tabelle millesimali. L'allegato 1 al D.M. “Requisiti minimi” prevede, infatti, al punto “5.3 *Requisiti e prescrizioni per la riqualificazione degli impianti tecnici*” che nel caso di distacco anche di un solo utente dall'impianto comune, «deve essere realizzata una diagnosi energetica dell'edificio e dell'impianto che metta a confronto le diverse soluzioni impiantistiche compatibili e la loro efficacia sotto il profilo dei costi complessivi (investimento, esercizio e manutenzione)». La stessa norma precisa che «la soluzione progettuale prescelta deve essere motivata nella relazione tecnica ... sulla base dei risultati della diagnosi»;

d. occorrerà rispettare, inoltre, le norme introdotte dalla riforma del condominio. In particolare, l'art. 1122 cod. civ. prevede, al comma 2, che il condòmino comunichi all'amministratore la propria volontà di procedere alle opere che potrebbero comportare un «danno alle parti comuni ovvero determinino un pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio». L'amministratore, a sua volta, dovrà riferire all'assemblea. Il condòmino, quindi, dovrà comunicare all'amministratore la propria volontà di procedere al distacco dell'impianto allegando tutta la necessaria documentazione tecnico-amministrativa di supporto attendendo, prima di iniziare i lavori, che l'assemblea abbia valutato la documentazione e si sia espressa al riguardo;

e. ove l'assemblea, in precedenza, abbia deliberato di ripartire le spese tra i vari condòmini in più rate, sarà necessario rivedere tali accordi.