**TERMOREGOLAZIONE E CONTABILIZZAZIONE DEL CALORE.**

**AVANTI…MA CON GIUDIZIO.**

Il Decreto Legislativo 4 luglio 2014, n. 102 (denominato “Attuazione della [direttiva 2012/27/UE](javascript:kernel.go('bd',%7bmask:'main',opera:'07',id:'07LX0000776443',key:'07LX0000776443',%20callerTicket:%20'',%20userKey:%20'',_menu:'normativa',kind:''%7d)) sull'efficienza energetica”) ha stabilito, tra le altre cose, **che entro il 31/12/2016** gli edifici in condominio con impianto di riscaldamento centralizzato, e quindi i relativi condomini, hanno l’obbligo di dotarsi dei contabilizzatori di calore.

L’art. 9 comma 5 prevede che:

“*Per favorire il contenimento dei consumi energetici attraverso la* ***contabilizzazione dei consumi individuali*** *e la* ***suddivisione delle spese in base ai consumi effettivi di ciascun centro di consumo individuale****:*

*a)*… - omissis – …

*b)****nei condomini*** *e negli edifici polifunzionali* ***riforniti da una fonte di riscaldamento*** *o raffreddamento* ***centralizzata*** *o da una rete di teleriscaldamento* ***o da un******sistema di fornitura centralizzato che alimenta una pluralità di edifici****,* ***è obbligatoria l'installazione entro il 31 dicembre 2016*** *da parte delle imprese di fornitura del servizio* ***di contatori individuali per misurare l'effettivo consumo di calore*** *o di raffreddamento* ***o di acqua calda per ciascuna unità immobiliare***… - omissis – …

*c****) nei casi in cui l'uso di contatori individuali non sia tecnicamente possibile*** *–* N.D.R.: il che avviene quasi sempre negli edifici dotati di impianti di riscaldamento a colonne montanti *-* ***o non sia efficiente in termini di costi,******per la misura del riscaldamento si ricorre******all'installazione di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore individuali per misurare il consumo di calore in corrispondenza a ciascun radiatore posto all'interno delle unità immobiliari dei condomini*** *o degli edifici polifunzionali, secondo quanto previsto dalle norme tecniche vigenti*… omissis… ***salvo che l'installazione di tali sistemi risulti essere non efficiente in termini di costi*** *con riferimento alla metodologia indicata nella norma UNI EN 15459.* ***In tali casi sono presi in considerazione metodi alternativi efficienti in termini di costi per la misurazione del consumo di calore.***

*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, qualora le scale e i corridoi siano dotati di radiatori,* ***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. E’ fatta salva la possibilità, per la prima stagione termica successiva all'installazione dei dispositivi di cui al presente comma, che la suddivisione si determini in base ai soli millesimi di proprietà.*”.

\*\*\*\*\*

Come può leggersi, a partire dal 31 dicembre 2016, nei condominii serviti da un impianto di riscaldamento centralizzato c’è l’obbligo della contabilizzazione del calore per i singoli appartamenti, che dovranno dunque essere dotati di apparecchi idonei a monitorare il consumo energetico per il riscaldamento invernale e per la produzione dell’acqua calda sanitaria.

Il decreto di recepimento della direttiva europea sull’efficienza energetica specifica che, a seguito dell’installazione dei dispositivi per la contabilizzazione del calore, le spese – **anche in deroga alle previsioni contenute in un regolamento di natura contrattuale** – dovranno essere ripartite in base ai **consumi individuali** e ai **costi fissi**, secondo quanto stabilito dalla norma tecnica UNI 10200.

Nel primo caso si tratta della c.d. **quota variabile**, che si basa sul consumo volontario rilevato dai contatori di calore.

Nel secondo della c.d. **quota fissa**, che si basa sui costi di gestione dell’impianto e sulle normali perdite di distribuzione e che dovrà essere calcolata da un tecnico in base ai parametri prescritti dalla legge.

La “vecchia” ripartizione dei consumi trascurava, e di fatto disincentivava, qualunque strategia di risparmio energetico intrapresa autonomamente all’interno di una unità immobiliare, poiché il risparmio non andava a beneficio del proprietario dell’unità ma veniva ripartito, così come i consumi, tra tutto il condominio in base al [calcolo dei millesimi](http://www.certificazione-energetica-bologna.it/blog/item/tabelle-millesimali-domande-e-risposte.html) (c.d. di riscaldamento).

Tutto chiaro e apprezzabile, sino a qui.

Vi è però che le prime applicazioni della norma non sempre hanno dato i risultati sperati.

Vi è stato il caso in cui l’installazione dei contatori individuali, per usare le parole dell’art. 9 suddetto, comma 5 lettera c), è risultata “***non efficiente in termini di costi***”.

Giusto pertanto deliberare l’installazione dei contatori individuali, ma dopo un approfondito esame da parte dei tecnici specializzati, per l’appunto, della convenienza e delle conseguenze di tale intervento, con particolare riferimento alla previsione normativa secondo la quale se l’intervento dovesse risultare “non *efficiente in termini di costi*” l’obbligo della contabilizzazione viene meno e dovranno essere ricercate soluzioni alternative.

Sono poi sorte problematiche relative alla ripartizione delle spese di riscaldamento secondo la tabella redatta ai sensi del**la norma UNI 10200**, tanto che quest’ultima norma **sta per essere modificata**, con la conseguenza che prima di dare incarico al tecnico che rediga la nuova tabella di riscaldamento converrà aspettare che tali modifiche siano state apportate ed entrino in vigore: ciò anche al fine di non spendere inutilmente dei soldi per una tabella che di fatto potrebbe essere già superata subito dopo essere stata redatta.

Il Comitato Termotecnico Italiano ha infatti avviato i lavori di revisione della UNI 10200, preparando la bozza di un nuovo testo che è rimasto in “inchiesta pubblica” (il che significa che ciascuno poteva proporre delle modifiche) sino allo scorso 13/6/2016.

Il progetto della nuova norma è il E0208F600, intitolato “*Impianti termici centralizzati di climatizzazione invernale, estiva e produzione di acqua calda sanitaria – criteri di ripartizione delle spese di climatizzazione invernale, estiva e produzione di acqua calda sanitaria*”.

La nuova versione del documento, così come attualmente proposta, non muta di fatto il meccanismo di calcolo basato sui millesimi di fabbisogno energetico delle singole unità immobiliari, ma interviene sulle parti che non erano state chiarite dalla precedente revisione.

Importantissima, per esempio, è la modifica relativa alla gestione delle case a basso tasso di occupazione (c.d. seconde case), che, ad oggi, hanno creato e continuano a creare un’infinità di problemi.

Nell’ottica di risolvere la questione, viene quindi introdotto un “fattore d’uso”, utile a distinguere i condomini con questa peculiarità, ed un metodo di calcolo dedicato.

Si forniscono poi indicazioni in merito all’assenza di contabilizzazione ed ai locali ad uso collettivo, mentre vengono fatte alcune precisazioni in relazione a casi particolari, quali le tubazioni di pertinenza dell’alloggio (consumo cosiddetto “obbligato”) ed i supercondomini (ripartizione della rete comune).

Oltre a quelli relativi alle seconde case, sono auspicabili adattamenti anche per le unità abitative poste all’ultimo piano degli edifici costruiti prima del 1991, quando ancora non era obbligatoria la coibentazione del tetto e del lastrico solare: unità abitative che richiedono molto più calore delle altre per mantenere una temperatura confortevole.

In questi casi, dovendosi applicare la regola del consumo effettivo anziché, come sino ad ora, quella delle superfici radianti (od altre ancora più attente e favorevoli per gli ultimi piani contenute nei vari regolamenti di condominio), i proprietari di questi ultimi potrebbero finire per favorire a loro spese, più di quanto non abbiano già fatto finora, i proprietari degli appartamenti sottostanti.

AVV. PIER PAOLO CAPPONI