

RISCALDAMENTO IN CONDOMINIO E RIPARTIZIONE DELLE SPESE

LA CONTABILIZZAZIONE DEL CALORE-D.LGS 102-14

Il **D.Lgs. 102-14**, che ha introdotto l'obbligo della contabilizzazione del calore in condominio, è stato di recente modificato dal **D.Lgs. 73-20 (1)**.

Con il D.Lgs. 73-20 viene introdotto un importante cambiamento riguardo alla ripartizione delle spese energetiche degli edifici condominiali, serviti da impianto centralizzato, o da teleriscaldamento/teleraffrescamento.

La novità fondamentale riguarda l'eliminazione ad ogni riferimento della norma UNI 10200; inoltre, è promossa la fatturazione dell'energia termica basata sul reale consumo. **(2)**

In base al tipo di condominio e al tipo di impianto, la contabilizzazione del calore può avvenire in due modi, diretta o indiretta.

L'art. 9, comma 5, lett. b) del D.Lgs. 102-14 precisa che è obbligatoria l'installazione, a cura del proprietario, di sotto-contatori per misurare l'effettivo consumo di calore, per ogni unità immobiliare.

Il legislatore ha, dunque, prescritto il sistema della contabilizzazione diretta, che prevede l'installazione di un sotto-contatore per ogni unità immobiliare nel punto di diramazione dell'impianto all'interno dell'unità immobiliare.

È un metodo applicabile con qualsiasi tipo di corpo scaldante, ma esclusivamente in condomini con impianti a distribuzione orizzontale.

Nel caso in cui l'installazione del sotto-contatore per ciascuna unità immobiliare non sia possibile o comporti dei costi troppo elevati, per la quantificazione del riscaldamento si dovrà ricorrere all'installazione di ripartitori in corrispondenza di ogni corpo scaldante.

Anche questa opzione potrebbe non essere conveniente in termini di costi; in tal caso, così come stabilito dall'art. 9, comma 5, lett. b), D.Lgs. 102-14, modificato dal D.Lgs. 73/2020, sarà necessario riportarlo in una specifica relazione tecnica del progettista o del tecnico abilitato.

CRITERI DI RIPARTIZIONE PRIMA DEL D.LGS. 73-20

Con il vecchio art. 9, comma 5, lett. d) del D.Lgs. 102-14, la spesa totale per il servizio di riscaldamento era data dalla somma di una quota di consumo e una quota per “potenza termica impegnata”.

La quota a consumo è connessa al livello di temperatura mantenuto nell'appartamento dal singolo condòmino.

La quota per potenza termica impegnata è, invece, legata al consumo involontario cioè sostanzialmente alle dispersioni dell'impianto.

La quota per potenza termica impegnata è fissa; questa deve essere definita da un tecnico incaricato dal condominio e costituisce la quantità ideale di energia che ogni appartamento potrebbe prelevare per mantenere la temperatura interna a 20°C.

In tale relazione, il tecnico incaricato dal condominio non poteva inserire le migliorie apportate in seguito a ristrutturazioni, quali, ad esempio opere di coibentazione

Quindi, Il D.Lgs. 102-14, all'articolo 9, comma 5, lettera d, stabilisce che, una volta installati i sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore, le spese di riscaldamento fra i singoli condòmini siano ripartite in base ai criteri stabiliti dalla norma Uni 10200.

LE NOVITA' DEL D.LGS. 73-20

A partire dal 29 luglio 2020, con il nuovo art. 9 del D.Lgs. 102-14, introdotto dall'art. 9 del D.Lgs. 73-20, viene eliminato il riferimento alla norma UNI 10200.

Con le modifiche apportate, viene stabilito che le spese connesse al consumo di calore per il riscaldamento, il raffreddamento e l'utilizzo di acqua calda per le necessità domestiche, se prodotta in modo centralizzato, l'importo è ripartito tra i condòmini, attribuendo una quota del 50%, come minimo, per gli effettivi consumi di energia termica.

Per quanto concerne gli importi involontari, vengono suddivisi in base ai millesimi, ai metri quadri o i metri cubi utili.

«5. Per favorire il contenimento dei consumi energetici attraverso la contabilizzazione dei consumi di ciascuna unità immobiliare e la suddivisione delle spese in base ai consumi effettivi delle medesime:

a) qualora il riscaldamento, il raffreddamento o la fornitura di acqua calda ad un edificio o a un condominio siano effettuati tramite allacciamento ad una rete di teleriscaldamento o di teleraffrescamento, o tramite una fonte di riscaldamento o raffreddamento centralizzata, è obbligatoria, entro il 30 giugno 2017, l'installazione, a cura degli esercenti l'attività di misura, di un contatore di fornitura in corrispondenza dello scambiatore di calore di collegamento alla rete o del punto di fornitura dell'edificio o del condominio;

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 30 giugno 2017, a cura del proprietario, di sotto-contatori per misurare l'effettivo consumo di calore o di raffreddamento o di acqua calda per ciascuna unità immobiliare, nella misura in cui sia tecnicamente possibile, efficiente in termini di costi e proporzionato rispetto ai risparmi energetici potenziali. L'efficienza in termini di costi può essere valutata con riferimento alla metodologia indicata nella norma UNI EN 15459. Eventuali casi di impossibilità tecnica alla installazione dei suddetti sistemi di contabilizzazione o di inefficienza in termini di costi e sproporzione rispetto ai risparmi energetici potenziali, devono essere riportati in apposita relazione tecnica del progettista o del tecnico abilitato;

c) nei casi in cui l'uso di sotto-contatori non sia tecnicamente possibile o non sia efficiente in termini di costi e proporzionato rispetto ai risparmi energetici potenziali, per la misura del riscaldamento si ricorre, a cura dei medesimi soggetti di cui alla lettera b), all'installazione di sistemi di termoregolazione e

contabilizzazione del calore individuali per quantificare il consumo di calore in corrispondenza a ciascun corpo scaldante posto all'interno delle unità immobiliari dei condomini o degli edifici polifunzionali, secondo quanto previsto norme tecniche vigenti, 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. Eventuali casi di inefficienza in termini di costi e sproporzione rispetto ai risparmi energetici potenziali, devono essere riportati in apposita relazione tecnica del progettista o del tecnico abilitato;

d) quando i condomini o gli edifici polifunzionali sono alimentati da 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, il raffreddamento delle unità immobiliari e delle aree comuni, nonché per l'uso di acqua calda per il fabbisogno domestico, se prodotta in modo centralizzato, l'importo complessivo è suddiviso tra gli utenti finali attribuendo una quota di almeno il 50 per cento agli effettivi prelievi volontari di energia termica. In tal caso gli importi rimanenti possono essere ripartiti, a titolo esemplificativo e non esaustivo, secondo i millesimi, i metri quadri o i metri cubi utili, oppure secondo le potenze installate. È 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. Le disposizioni di cui alla presente lettera sono facoltative nei condomini o gli edifici polifunzionali ove alla data di entrata in vigore della presente disposizione si sia già provveduto all'installazione dei dispositivi di cui al presente comma e si sia già provveduto alla relativa suddivisione delle spese.»

NOTE

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

(2) G. Bordolli, *Riscaldamento in condominio: nuovi criteri di ripartizione delle spese energetiche*, Consulente Immobiliare 15 ottobre 2020 n. 1099, p. 1631-1634.