

CONTABILIZZAZIONE DEL CALORE OBBLIGATORIA ENTRO IL 2016 - TUTTI OBBLIGATI A CAMBIARE I MILLESIMI DI RISCALDAMENTO PROBLEMATICHE TUTTE ITALIANE

Con l'entrata in vigore della legge 102/2014, in condomini con riscaldamento centralizzato, entro il 2016 anche in Italia i costi del riscaldamento dovranno essere ripartiti secondo i consumi individuali delle singole utenze.

Per il metodo di calcolo della ripartizione delle spese, il legislatore ha fatto riferimento alla norma UNI 10200, rendendola quindi cogente e togliendo alle assemblee condominiali qualsiasi possibilità di decidere sul metodo di calcolo.

Questa obbligatorietà però porta a non pochi problemi per molti condomini, soprattutto quelli più vecchi.

A parte che alcune previsioni della norma portano a maggiori costi per l'utente finale già nell'adozione del sistema di contabilizzazione, il metodo di calcolo previsto nella norma 10200 può anche portare a sbilanciamenti nei conteggi a fine anno. E proprio su questo punto vogliamo soffermarci con questo articolo.

La maggior parte dei condomini oggi ripartiscono i costi per il riscaldamento centralizzato con i cosiddetti millesimi di riscaldamento. Questi si basano o sui m² o m³ dei locali riscaldati, sulle potenze nominali dei radiatori installati oppure una combinazione di tali valori.

Nella grande maggioranza dei condomini che negli anni passati hanno installato sistemi di contabilizzazione, l'assemblea condominiale decideva su una quota fissa, da continuare a ripartire con i millesimi di riscaldamento fino allora in vigore, e un'altra quota, detta variabile, da ripartire secondo i consumi individuali che sono stati registrati per l'utenza. E questo sistema viene applicato anche nella maggior parte dei paesi europei, dove la contabilizzazione secondo i consumi è obbligatoria da moltissimi anni.

Prima che la legge 102 del 2014 avesse reso obbligatorio il riferimento alla norma UNI 10200 per il metodo di calcolo per la ripartizione dei costi, già era nata una forte discussione sui costi fissi. C'è chi sosteneva che sarebbe giusto di "compensare" i maggiori consumi scaturiti dal fatto che chi ha l'appartamento p.es. esposto all'ultimo piano verso il nord necessariamente consuma di più. Quindi proponeva di "pesare" i costi variabili (di consumo), compensandoli in dipendenza all'esposizione dell'appartamento.

Onestamente eravamo sempre contrari a questo tipo di compensazione, perché lede proprio il principio della contabilizzazione del calore. Un appartamento esposto semplicemente ha dei consumi energetici maggiori e quindi deve anche pagare di più. Inoltre questo incentiva le utenze interessate ad adottare accorgimenti, p.es. sostituendo gli infissi, coibentando le mura verso l'esterno ecc., al fine del risparmio energetico.

Ma non si può semplicemente ignorare che un condominio ha anche un aspetto sociale, di comunità. Quindi abbiamo sempre consigliato in condomini vecchi e poco coibentati di aumentare la percentuale di spesa fissa fino al 50%. Questo permette di motivare il risparmio delle singole utenze, ma "compensa" in automatico i diversi fabbisogni energetici e trasmissioni di calore tra gli appartamenti nel condominio. E vediamo che questo funziona con soddisfazione degli utenti in centinaia di migliaia di condomini.

Ora però, dovendo applicare la norma UNI 10200 questo sconvolge tutto. Non solo questa norma non permette di adottare fattori di compensazione per l'ubicazione dell'appartamento, ma praticamente peggiora sensibilmente la situazione di queste utenze esposte.

Vediamo perché. Prima di tutto la norma non permette di aumentare la quota di spesa fissa, in

quanto la impone in modo tassativo. In media questa quota si determina anche sensibilmente sotto il 30%, percentuale forse adatta a un condominio di nuova costruzione, ma non ad uno vecchio.

Poi, fatto ancora più grave e inaccettabile, le spese della quota fissa devono essere ripartite secondo i fabbisogni dei singoli appartamenti. Questo amplifica lo sbilanciamento, in quanto in pratica accolla tutte le dispersioni verticali a poche utenze direttamente interessate. Pensiamo ad un appartamento in un condominio anni 60, ubicato a Nord, con tetto non coibentato. È ovvio che questo appartamento ha un fabbisogno di calore di molto maggiore in confronto a quello posizionato al sud e circondato da altre utenze. Quindi non solo avrà bisogno di maggiore calore e quindi consumo per riscaldare l'appartamento, *ma viene pesantemente penalizzato doppiamente anche con una quota fissa sensibilmente maggiore.*



In altre parole: gli appartamenti sopra e sotto fanno da "cappotto" ai piani intermedi che da pavimento e soffitto si trovano a non avere dispersione in temperatura esterna. Con la suddivisione millesimale a "volume riscaldato" come sempre è stato in uso nei condomini, le dispersioni dal tetto e dal terreno erano condivise da tutti. Con la norma UNI 10200, introducendo i consumi volontari ed involontari il principio di riscaldamento CONDOMINIALE dovrebbe, correttamente dal punto di vista tecnico, considerare tra i consumi involontari o meglio FISSI **anche** le dispersioni verticali dell'edificio.

Basarsi sui "fabbisogni" della specifica proprietà inevitabilmente determina una "contrapposizione di interessi" tra i diversi proprietari dello stesso immobile, in quanto le utenze ubicate "favorevolmente" in un edificio sono la maggioranza (tipicamente tutti i piani intermedi) e quindi i risparmi derivanti da eventuali lavori p.es. di coibentazione del tetto, delle mura laterali o di solai esterni sopra a gallerie, portici, esercizi ed officine non riscaldate, e simili **andrebbero al solo beneficio delle utenze coinvolte e, quindi, la maggioranza dei proprietari, in assemblea di condominio, mai approverebbe tali spese, e con costi da ripartire per millesimi di proprietà.** Da rilevare che lavori quali "isolamenti a cappotto", in quanto su parti esterne "comuni", necessitano dell'approvazione dell'assemblea a maggioranza!

L'insorgere di tale situazione di "conflitto di interessi" che insorgerebbe laddove, prima della ripartizione del calore sulla base dei consumi non sussisteva, **è chiaramente da prevenire o eliminare anche per ottemperare all'articolo 19(a) della Direttiva Europea 2012/27/UE** che, ad esempio, il Dlgs 102/2014 recepisce e, pertanto, non potrebbe riferirsi alla norma UNI in questione: tale articolo della Direttiva, infatti, mira proprio a salvaguardare l'obiettivo generale di migliorare l'efficienza energetica degli edifici, obiettivo che non otterrebbe il pieno potenziale qualora insorgessero dei conflitti di interesse (*split incentives*, ben noti nella letteratura scientifica) tra proprietari con maggioranze "bloccanti" i miglioramenti, ancorché col più favorevole rapporto costi/benefici. Per scongiurare l'insorgere di tale fenomeno, e mitigare al massimo l'insorgere di contenziosi e dispute, due dovrebbero essere i fronti di azione, semplici da realizzare:

- **Il calore non utile, assieme al calore per riscaldare parti comuni viene ripartito sulla base dei millesimi di proprietà con una quota relativamente alta, ad. es. per le case vecchie al 50%: in tal modo tutti i proprietari, indipendentemente dalla posizione più o meno favorevole/isolata dell'appartamento, "conserverebbero" una parte dell'incentivo/stimolo a migliorare l'efficienza di una qualsiasi parte dell'edificio;**

- Se si volesse aumentare ancora di più una “compensazione sociale”, oltre a prevedere una quota fissa alta, si potrebbe intervenire anche sulla quota consumo. Il **calore utile** e misurabile addebitato al singolo MA corretto con un coefficiente che tenga conto "del fabbisogno" (nel senso generale) ma in modo inverso (es, un dividendo, maggiore il “fabbisogno”, maggiore la riduzione del costo effettivamente addebitato e viceversa, minore il “fabbisogno”, maggiore l'addebito aggiuntivo): in tal modo se da una parte "ogni" singolo conserva lo stimolo forte a "consumare" meno (limitando temperatura e ore di accensione), dall'altra i proprietari di appartamenti in posizione più favorevole o già isolati conservano o addirittura accrescono un forte stimolo a che gli appartamenti più esposti vengano isolati (condividendo una parte dei risparmi se i lavori saranno eseguiti). Questo si potrebbe prevedere soprattutto per case vecchie (poco coibentate) e anche per un numero di esercizi temporalmente limitati, fino a quando i lavori di efficienza energetica saranno stati effettuati.

Stesso dicasi per le esigenze di climatizzazione estiva.

Abbiamo visto un condominio dove un progettista termotecnico ha calcolato i fabbisogni rapportati ad appartamenti di dimensioni IDENTICI, erano il doppio in confronto dell'altro. **Visto che anche la quota consumo potrebbe facilmente raddoppiarsi a causa delle dispersioni verticali, l'utente pagherà il costo per avere l'appartamento locato in posizione sfavorevole almeno due volte.**

Non si sta minimamente prendendo in considerazione che il condominio è una comunità e quindi esiste l'aspetto sociale. Non può esistere che un costo come quello per le dispersioni verticali per un tetto poco coibentato, debba essere pagato solo da quelli che stanno direttamente sotto.

Ricordiamoci che l'obbligo di ripartire i costi secondo la norma UNI 10200 comporterà, che non solo tutti i condomini in Italia, ma anche quei innumerevoli casi di casette con 2, 3, 4 unità abitative, dove già oggi si ripartiscono i costi a fine anno in modo tranquillo e in accordo di tutti, dovranno farsi calcolare i fabbisogni e cambiare il metodo di ripartizione adottando il criterio appena descritto. Pena salatissime multe per ogni utenza! Poi, chi vuole fare le letture e i conteggi da sé, deve acquistare la norma tecnica a 80€, studiarla tutto il calcolo farraginoso per poi poterlo applicare. Stessa cosa vale ovviamente per tutti gli Amministratori che già oggi fanno le ripartizioni autonomamente.

Visto che tutti gli utenti molto svantaggiati non avranno alcuna possibilità di difendersi con argomentazioni in assemblea, **perché è stato tolto qualsiasi potere decisionale in merito alla ripartizione dei costi per il riscaldamento ed acqua calda centralizzata, in Italia nascerà un grandissimo contenzioso presso i tribunali. Ci meravigliamo che le Associazioni dei Consumatori, i politici che hanno a cuore gli interessi del singolo, le Regioni, le Associazioni di Amministratori, ecc. non si siano ancora mossi per sanare questa iniquità!**

Vorremmo accennare anche ad un'altra situazione: esistono condominii dove gli anelli per il riscaldamento per ciascun appartamento partono direttamente dalla sala caldaia. Quindi anche tutti i contatori di calore sono installati lì. Ora la UNI 10200 prevede che la quota fissa (o involontaria) venga determinata sottraendo la somma dell'energia conteggiata dai singoli contatori per ciascun appartamento dall'energia prodotta dal generatore di



calore. Quindi è logico che in questo caso la quota involontaria non può essere che minima. Ma quell'appartamento p.es. dell'ultimo piano si vedrà conteggiato come consumo tutte le perdite che hanno le tubazioni di mandata e ritorno per tutti i piani fino all'arrivo nel suo appartamento. Mentre quell'appartamento ubicato immediatamente sopra la sala caldaia ha il grandissimo vantaggio di avere solo qualche metro di tubo che gli viene conteggiato. *In più quello dell'ultimo piano, oltre a vedersi conteggiate tutte le perdite dei tubi che andranno a riscaldare gli appartamenti dei piani intermedi, subirà anche di vedersi accollati la maggior parte dei costi fissi, visto che sono calcolati in base ai fabbisogni.*

Non ci sono soluzioni perfette, ma come vediamo diversi condomini hanno realtà specifiche diverse. Ed è semplicemente sbagliato imporre un metodo di ripartizione che non dà alcuna possibilità all'assemblea di adottare accorgimenti equi per quel condominio.

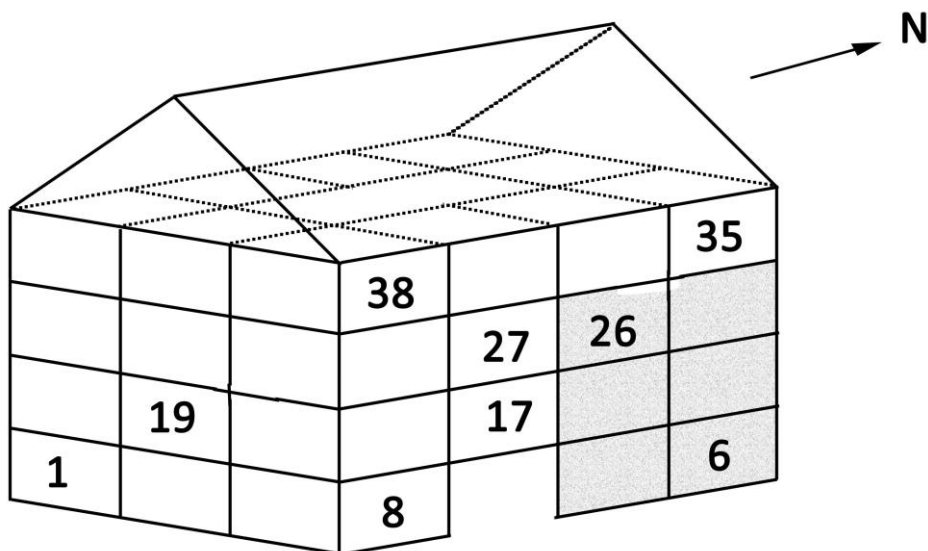
Basterebbe semplicemente che in condomini esistenti poco coibentati e in casi come appena descritti la legge prevedesse che la quota fissa sia al 50%. Così mantenendo la motivazione al risparmio, perché ogni utente sa che più consuma più paga, ma considerando il fatto che tutto l'impianto di riscaldamento e quindi le sue perdite sono anche collegiali. Magari si potrebbe anche prevedere che, se un condominio vuole diminuire quella quota fissa, si deve rivolgere ad un tecnico che giustificherà la ragionevolezza di una eventuale diminuzione e prendere in considerazione il metodo previsto dalla UNI 10200, a questo punto volontaria ma che senza dubbio ha anche molti aspetti positivi. **Ed è QUESTO che il legislatore dovrebbe prevedere e non farsi coinvolgere da calcoli matematici astrofisici che potranno anche avere una ragionevolezza teorica tecnica in singoli casi, ma la convivenza ed equità non è né matematica né tecnica. Quindi esiste l'urgenza immediata che il legislatore intervenga a ripristinare l'equità in un contesto così delicato.**

Sappiamo che chi tenta di difendere il modo di ripartire i costi previsto dalla norma UNI 10200 si giustifica citando proprio la Direttiva Europea che prevede che le spese per il riscaldamento dal gennaio 2017 vengano obbligatoriamente ripartiti secondo i consumi. La direttiva richiede che i costi vengano ripartiti secondo "i consumi effettivi" e che quindi è d'obbligo che la quota cosiddetta fissa debba essere stabilita da un "tecnico iscritto ad un albo". *Se questo fosse vero, tutta la ripartizione sarebbe semplicemente impossibile e illegale per il semplice fatto che, soprattutto con la ripartizione indiretta, anche il tecnico, bravo che sia, può solo stabilire le dispersioni e perdite dell'impianto con calcoli teorici, tabellari e presunzioni.* Non può essere diversamente perché sono tutti parametri non misurabili e quindi la quota non può che essere *presunta* ma mai *effettiva*, nel senso letterale della parola. E visto che comunque è basata su stime e presunzioni puramente teoriche, tanto vale semplificare le cose e lasciare la decisione all'assemblea, magari prevedendo un margine minimo e massimo. Questo anche per una maggiore trasparenza nei calcoli per l'utente finale. In seconda istanza, se quanto sostenuto fosse vero, tutti gli altri paesi che adottano con successo la ripartizione secondo i consumi da decenni dovrebbero rivoluzionare i loro metodi di ripartizioni.

Segue come appendice un confronto schematico di ripartizioni fatte secondo i consumi in modo classico e secondo la UNI 10200. I dati si basano su casi reali.

CONFRONTO METODI DI RIAPRTIZIONE COSTI PER RISCALDAMENTO

Dati reali di un condominio esistente ricalcolati per rendere le unità (appartamenti) identiche per grandezze per facilitare il confronto. Si tratta di un caso molto comune non estremo e le differenze in moltissimi casi reali sono molto maggiori!



Studio S D & C

Appart. No.	prima della contabilizzazione	secondo il "metodo europeo" 50% fisso - 50% consumi	secondo il "metodo europeo" 30% fisso - 70% consumi	secondo UNI 10200
1	€ 902,00	€ 1.245,00	€ 1.382,00	€ 1.520,00
6	€ 902,00	€ 1.364,00	€ 1.549,00	€ 1.743,00
8	€ 902,00	€ 1.284,00	€ 1.438,00	€ 1.759,00
17	€ 902,00	€ 1.086,00	€ 1.160,00	€ 1.227,00
19	€ 902,00	€ 486,00	€ 320,00	€ 168,00
26	€ 902,00	€ 593,00	€ 470,00	€ 349,00
27	€ 902,00	€ 593,00	€ 470,00	€ 336,00
35	€ 902,00	€ 1.443,00	€ 1.660,00	€ 1.819,00
38	€ 902,00	€ 1.229,00	€ 1.360,00	€ 1.486,00

Questa tabella raffronta la ripartizione dei costi per il riscaldamento calcolati con i diversi metodi di calcolo.

Nella **prima colonna** sono segnati i valori con la ripartizione "tradizionale" secondo i millesimi, senza considerare i consumi. Per permettere un confronto facile e diretto sono stati presi i m³ riscaldati per la tabella millesimale del riscaldamento.

Nella **seconda colonna** vediamo la ripartizione se viene usato il "metodo europeo", cioè lasciando **invariata la "tabella millesimale del riscaldamento"** per ripartire i costi fissi. **La percentuale di**

costi fissi è stata determinata al 50%, cosa sensata in un condominio poco coibentato e vecchio.

Nella **terza colonna** vediamo la ripartizione, sempre con il metodo europeo con le tabelle millesimali tradizionali, ma con una percentuale di costi fissi al 30%.

La quarta colonna indica la ripartizione con il metodo secondo la UNI 10200.

Commenti:

Quello che si vede subito è che agli appartamenti energeticamente più sfavoriti, come 1, 6 e soprattutto il 35, i costi che gli verranno fatturati alla fine dell'anno seguendo quanto previsto dalla UNI 10200 aumentano in un modo sproporzionato perché subiscono gran parte dei costi per le perdite verticali dell'impianto. Al contrario per tutti gli appartamenti che si trovano all'interno, quindi circondati da altri che (teoricamente) li fanno da cappotto, come il 19, 26 e 27 i costi si riducono drammaticamente.

Abbiamo inserito la terza colonna (30% di fisso e 70% secondo i consumi) per illustrare che già questi parametri portano a una ripartizione "socialmente" non sempre equa, soprattutto in case vecchie. Fatto che poi viene amplificato fortemente impiegando il metodo previsto dalla UNI 10200. Curiosa anche la differenza tra l'appartamento 26 e 27 nel conteggio secondo la UNI 10200: nonostante si è presunto un consumo identico, pagheranno diversamente. Questo perché nel calcolo dei millesimi di riscaldamento secondo i fabbisogni devono essere considerati diversi parametri, così p.es. anche l'ombreggiamento teorico proveniente da una casa davanti. Sarà difficile spiegarlo all'utente!

Come si vede nella terza colonna, una ripartizione che prevede il mantenimento dei millesimi come sono e una quota fissa al 50%, continua a mantenere la forte motivazione per un comportamento al risparmio, ma compensa le disuguaglianze "impiantistiche". Questo è il fine che il legislatore dovrebbe cercare di perseguire.

Conclusione: certamente appartamenti, energeticamente parlando, posizionati in modo sfavorevole con l'introduzione della ripartizione delle spese dovranno pagare di più perché avranno bisogno di più calore per compensare le perdite che hanno verso l'esterno. E questo è anche giusto così. Quindi i costi aumenteranno perché hanno consumi maggiori. Ma non si vede la ragione né sociale né equa perché devono essere pesantemente ulteriormente penalizzati anche con la quota fissa. **E visto che all'assemblea condominiale con il riferimento alla norma UNI 10200 è stata tolto qualsiasi potere decisionale demandandolo a terzi, a quelli danneggiati non rimarrà altro che rivolgersi ai giudici per trovare eventuale conforto.** E non troveranno mai una maggioranza come per esempio per coibentare il tetto, perché gli appartamenti che sono in mezzo sono in assoluta maggioranza e quindi non saranno mai d'accordo di sostenere una spesa che poi diminuirà solo i millesimi di riscaldamento dei pochi sfortunati. Dovrebbe essere ovvio a tutti il grande contenzioso che giustamente nascerà. Questo è palesemente contrario al fine del risparmio energetico che si vuole ottenere.

Dott. Hans Paul Griesser

Presidente ANCCA – Associazione Nazionale Contabilizzazione del Calore e Acqua