

Al Ministro dello
Sviluppo Economico
Deputato Luigi Di Maio

Roma, 28 febbraio 2019
inviata via mail

Al Capo di Gabinetto
Avv. Vito Cozzoli

Al Dirigente generale
Dott.ssa.Rosaria Fausta Romano

Al Dirigente
Ing. Mauro Mallone

Oggetto: *Costituzione di messa in mora inviata dalla Commissione Europea il 24 gennaio sul recepimento della Direttiva UE 2012/27 (Efficienza energetica)*

L'Associazione Nazionale Contabilizzazione Calore e Acqua (ANCCA) raccoglie aziende italiane e di altri Paesi dell'Unione, leader in questo settore con decenni di esperienza. ANCCA fin dal 2013 ha un'interlocuzione corretta e collaborativa con il MISE su questi temi e in più occasioni ha inviato proposte e illustrato le proprie posizioni.

Sul tema dello *split incentive*, oggetto dei rilievi della Commissione, ANCCA è più volte intervenuta sia presso il MISE, sia presso le Commissioni Parlamentari competenti, in sede di rilascio dei pareri relativi ai decreti legislativi di recepimento, sia presso il CTI per evidenziare i gravi problemi che sarebbero derivati dall'uso della norma tecnica UNI10200. I rilievi della Commissione Europea confermano che il problema sta nel meccanismo di ripartizione dei costi del riscaldamento previsto dalla UNI10200 che genera automaticamente un conflitto di interessi all'interno del condominio.

Alcune nostre osservazioni su questa materia furono accolte dalla Commissione Industria del Senato che, esprimendo (16 dicembre 2015) il parere sul Decreto integrativo del D.Lgs 102/2014 invitava –testualmente–:

“il Governo a valutare l'opportunità di sostituire le parole: «secondo quanto previsto dalla norma tecnica UNI 10200 e successivi aggiornamenti», con le seguenti: «secondo quanto previsto dagli standard europei di regolamentazione di cui all'appendice B», definendo il contenuto della richiamata appendice, stabilendo che per la corretta suddivisione delle spese nei condomini di cui all'articolo 9 comma 5 lettera d) i costi debbano essere ripartiti tra gli utenti finali per una quota di almeno il 50 per cento, fino ad un massimo del 70 per cento, sulla base del consumo rilevato; che in edifici alimentati da gasolio o gas e nei quali i tubi di distribuzione esterni siano prevalentemente coibentati, i costi per l'esercizio del riscaldamento debbano essere ripartiti tra gli utenti finali con una percentuale del 70 per cento del totale dei consumi

rilevati; che il condominio possa scegliere percentuali diverse da quelle indicate con una delibera dell'assemblea, sulla base di una relazione tecnica giustificativa; che in edifici dove le tubazioni di distribuzione del calore non siano prevalentemente isolate e dove, di conseguenza, una parte rilevante di calore del consumo non possa essere rilevata, il consumo relativo di calore degli utenti finali possa essere determinato secondo le regole della tecnica, considerando il consumo così determinato per ciascun utente nel conteggio come "calore rilevato"; che i costi rimanenti (costi fissi) possano essere ripartiti secondo i millesimi riscaldamento, metri quadri o metri cubi utili, oppure secondo le potenze installate".

Il Governo ha ritenuto di non accogliere questo "invito" della Commissione del Senato. Nella relazione illustrativa del provvedimento oggetto del parere non abbiamo trovato la motivazione di questo rifiuto.

In passato la maggior parte dei condomini ripartivano 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.

La UNI10200, invece, obbliga ad utilizzare i cosiddetti "millesimi di fabbisogno" che, tra l'altro, non tengono conto neanche degli interventi di efficientamento energetico del singolo appartamento successivi alla loro determinazione. Questi coefficienti non consentono di distribuire con equità i costi comuni: essi vengono scaricati in misura sproporzionata sugli appartamenti che si trovano all'ultimo piano o al piano terra, dimenticando che questi appartamenti "svantaggiati" fanno comunque da "cappotto" agli appartamenti collocati nei piani intermedi. Da qui la doppia palese ingiustizia: chi già paga di più per i propri consumi dovuti alla posizione sfavorevole, deve pagare molto di più degli altri condòmini anche per i cosiddetti prelievi involontari pur contribuendo comunque a far risparmiare gli appartamenti intermedi col proprio calore....

A queste ingiustizie- che al legislatore non possono sfuggire - si aggiunge il rilievo della Commissione: **basarsi sui "fabbisogni" della specifica proprietà immobiliare 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 di efficientamento energetico (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 a beneficio soprattutto delle utenze svantaggiate e, quindi, la maggioranza dei proprietari, in assemblea di condominio, mai approverebbe tali spese, e con costi da ripartire per millesimi di proprietà.**

Pertanto ANCCA chiede al Governo di valutare queste proposte:

1) Il **calore non utile, assieme al calore per riscaldare parti comuni** dovrebbe essere ripartito sulla base dei millesimi di riscaldamento (metri quadri, metri cubi utili o potenze installate) 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. 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.

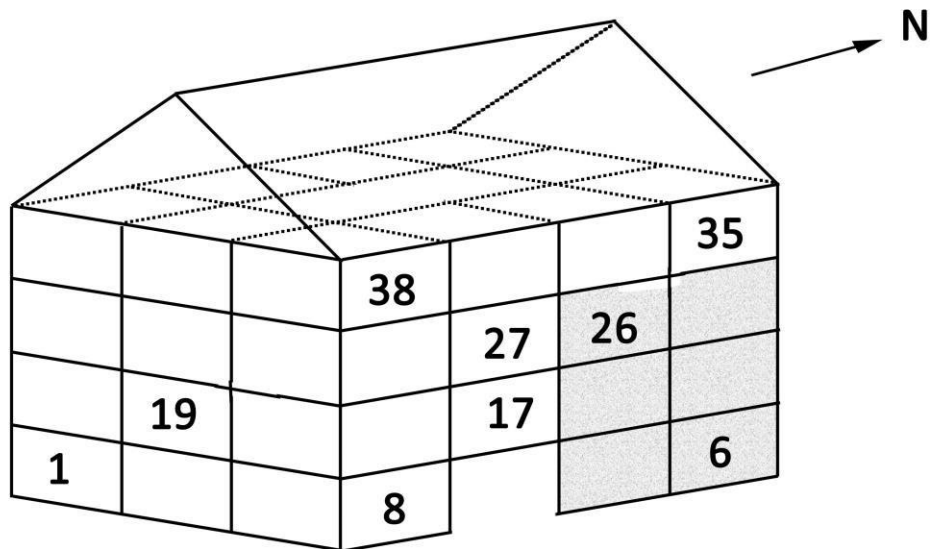
2) Il **calore utile e misurabile** addebitato al singolo appartamento dovrebbe corretto con un coefficiente che tenga conto "del fabbisogno" (nel senso generale) ma in modo inverso (es, un dividendo, maggiore il "fabbisogno"/maggiore la riduzione del costo effettivamente addebitato e viceversa, minore 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.

In tal modo lo *split incentive* sarebbe superato.

ANCCA è disponibile a fornire tutti gli elementi e approfondimento che il Ministero riterrà utili affinché si trovi una soluzione efficace e definitiva alla richiesta della Commissione, anche in un incontro che auspichiamo possa avvenire il prima possibile.

Di seguito riportiamo uno studio effettuato confrontando i diversi metodi di ripartizione dei costi del riscaldamento

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.

Grazie per l'attenzione.

Giuseppe Mazzei