GECOSEI
GESTIONE CONDOMINI SERVIZI IMMOBILIARI
di Giuseppina Napolitano
Via Canale n. 1/B - 42013 Casalgrande (RE)
Telefono 0522 851405 Fax 0522 1840907
Cell. Giusi 338 9532782 Ubaldo 339 7183616
www.gecosei.it info@gecosei.it info@pec.gecosei.it
C.F. NPLGPP77R42A509I Partita IVA 02652830353

Contabilizzazione del calore e termoregolazione

Dal 1 gennaio 2017 tutti i condomini con impianto di riscaldamento centralizzato, devono adeguarsi alla normativa del D.lgs. 102/2014 e D.lgs. 141/2016 in attuazione alla **direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica**.

Entro il 31/12/2016 tutti i condomini con un impianto di riscaldamento centralizzato, dovranno provvedere alla **contabilizzazione del calore**, dotando ogni unità immobiliare di particolari dispositivi che consentano di attribuirle i proprio consumi: valvole termostatiche, contatori di calorie, sensori di temperatura, ecc.

L'obbligo non riguarda **la termoregolazione**, ovvero l'insieme delle tecnologie che permettono di gestire in modo autonomo e programmato il riscaldamento del proprio appartamento. Contabilizzazione e termoregolazione del calore, ove possibile, dovrebbero sempre andare di pari passo, perché la combinazione delle due porta ad un effettivo miglioramento dell'efficienza energetica del condominio e a una riduzione dei costi di gestione per gli occupanti delle unità immobiliari.

Con **i contatori di calore** tutti gli inquilini e/o proprietari pagheranno solo il calore che hanno effettivamente consumato, mettendo fine alla pratica di ripartire le spese di riscaldamento in base ai millesimi di riscaldamento.

La ripartizione dei consumi in base ai millesimi, disincentivava qualunque strategia di risparmio 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 per la ripartizione in base ai millesimi.

Obblighi

I D.lgs. 102/14 e 141/2016, prevedono l'obbligo di installazione dei contatori **a carico dei condomini**, per consentire così la registrazione di tutti i consumi delle singole unità immobiliari.

Tutti i condomini con il riscaldamento centralizzato dovranno adottare i contatori di calorie, salvo in caso di impossibilità di poter effettuare i lavori tecnici di installazione.

Dopo l'installazione le spese per il riscaldamento saranno ripartite tra i condomini in base ai consumi individuali e ai costi di manutenzione degli impianti, non più da millesimi ma secondo la norma tecnica UNI 10200.

Chi non rispetterà gli obblighi del decreto sarà punito con una **multa da un minimo di 500 euro a un massimo di 2.500 euro.**

Scadenze

La direttiva europea 2012/27/UE stabilisce che ogni regione può recepire il decreto in autonomia, pur rispettando l'obbligo imposto a tutti di installazione dei contatori di calore entro e non oltre il **31 dicembre 2016**.

In questa data tutti i condomini che dispongono di un impianto centralizzato dovranno avere già installato sistemi di contabilizzazione del calore.

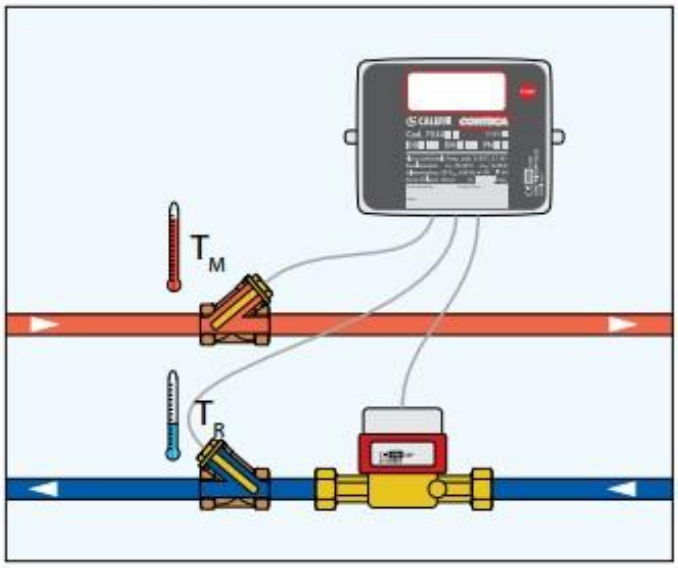
Gli impianti misureranno e contabilizzeranno la quantità di calore effettivamente consumata in ogni appartamento, consentendo così di attribuire le spese di riscaldamento a chi ha effettuato i consumi.

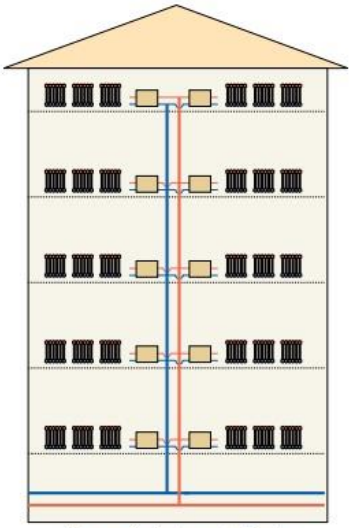
Tipologie di contabilizzazione

Due possono essere le tipologie di contabilizzazione del calore: diretta e indiretta.

Diretta è quella che si basa sulla misura dell'energia termica prelevata da ciascuna unità immobiliari, attraverso la misura di parametri tecnici in ingresso e in uscita del circuito utilizzatore per quantificare l'energia effettivamente rilasciata nell'appartamento.

E' praticabile nei condomini con distribuzione orizzontale, dove ogni unità immobiliare ha un unico punto di consegna del fluido termovettore: inserendo un contatore di calore su questa tubazione di adduzione si possono misurare direttamente i consumi dell'unità immobiliare.



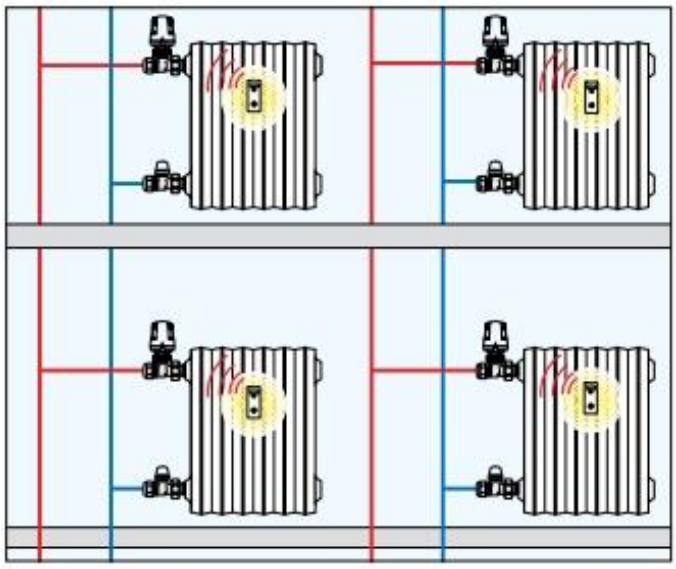


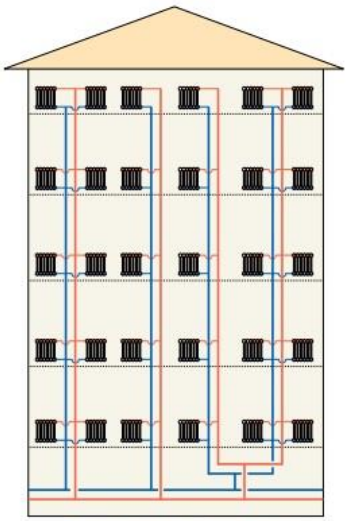
Schema impianto centralizzato a zone

I**ndiretta** è la valutazione dell'energia consumata dall'utenza attraverso i dati raccolti da particolari strumenti detti **ripartitori di calore**.

Tali ripartitori misurano indirettamente il consumo di ogni corpo scaldante, attraverso una media tra la temperatura superficiale del corpo scaldante e la temperatura dell'ambiente, e unendo le informazioni fornite da tutti i ripartitori si fa una proporzione tra i consumi delle varie unità immobiliari che compongono l'intero condominio.

E' praticata nei condomini con distribuzione a colonne montanti, molto diffusi in Italia.





Schema impianto centralizzato a colonne montanti

Ripartizione dei consumi

Per quanto riguarda la **ripartizione dei consumi**, è importante sottolineare che le spese per il riscaldamento non vengono più ripartite in base ai millesimi, ma secondo la norma UNI 10200, che prevede la somma di una quota fissa e di una quota variabile.

La **quota fissa** riguarda i costi di gestione dell'impianto e le perdite di distribuzione dell'impianto, ovvero il consumo involontario e le spese stabilite dal gestore.

La **quota variabile** invece è il consumo volontario, cioè i consumi rilevati dai contatori di calore.

Cosa cambia?

La direttiva europea 2012/27/UE introduce un obbligo importante per aumentare l'efficienza energetica del patrimonio edilizio esistente.

Per chi abita nei condomini è introdotto un obbligo, con tutte le spese relative alle opere necessarie a loro carico, ma nel contempo c'è possibilità di risparmio: con la contabilizzazione e termoregolazione gli inquilini e/o proprietari delle varie unità immobiliari potranno regolare in autonomia la temperatura del proprio appartamento, pagando solo il consumo reale.

Un maggiore risparmio economico sarà dovuto anche alla nuova ripartizione delle spese, non più coni millesimi bensì con un calcolo accurato da norma UNI 10200.

L'amministratore di condominio, o un soggetto terzo, ha l'obbligo di far adeguare gli impianti di riscaldamento centralizzato di cui è legalmente responsabile.

La decisione di adeguare il condominio al D.lgs. 102/2014, al D.lgs. 141/2016, in attuazione alla **direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica** è in capo all'assemblea dei condomini mediante una delibera, con le maggioranze previste dal comma 2 dell'art. 1120 del c.c.

Il condomino che non adeguasse il proprio immobile, entro il 31/12/2016, sarebbe soggetto a sanzioni amministrative da parte delle Regioni.

GECOSEI di Giuseppina Napolitano