

Hans Paul Griesser  
pres. naz. ANCCA

## La contabilizzazione del calore, la Uni 10200 e il nodo irrisolto dei fabbisogni termici teorici

### IL RISPARMIO POTENZIALE

In base all'esperienza di altri Paesi Europei, dove la contabilizzazione esiste da anni, e sulla scorta di approfonditi studi tecnici, il risparmio medio che si può conseguire con la contabilizzazione individuale è stimato intorno al 20%.

In Italia, vista la configurazione prevalente "verticale" degli impianti di riscaldamento degli edifici esistenti, lo strumento predominante per il rilievo dei consumi è il ripartitore montato su ogni singolo radiatore. È uno strumento già in uso nei condomini di tutta Europa e gli studi dimostrano che si tratta di un sistema del tutto affidabile per portare ad una ripartizione dei costi equa ed attendibile. Purtroppo, però, questo vale soltanto se installato in modo professionale, seguendo accuratamente le istruzioni tecniche.

Ridurre i consumi inutili di energia per difendere l'ambiente, far risparmiare i cittadini ed abituare tutti ad una gestione responsabile e consapevole dell'energia mediante la contabilizzazione individuale: sono questi gli obiettivi della Direttiva europea 27/2012 sull'efficienza energetica, che l'Italia ha recepito col decreto legislativo 102/2014 e integrato con il decreto legislativo 141/2016.

La normativa prescrive l'obbligo di installare in ogni edificio polifunzionale (condominio), esistente o di nuova costruzione, con riscaldamento centralizzato o collegato al teleriscaldamento, un sistema di contabilizzazione per la suddivisione delle spese secondo i consumi individuali. Per i proprietari delle unità immobiliari e per i condomini che non installano questi dispositivi le singole Regioni, competenti in materia, applicano delle sanzioni che vanno da 500 a 2500 euro.

Inoltre, visto che il singolo ripartitore "non sa" su che tipo di radiatore è montato, bisogna compensare le unità che sta rilevando con dei fattori di correzione, chiamati fattori "K". Questo fattore esprime la potenza nominale del radiatore e l'accoppiamento termico tra il sensore di temperatura del ripartitore e la superficie del radiatore ed è normale che per l'utente non esperto sia difficile controllarne la correttezza. Negligenze su questi due aspetti possono portare a grosse imprecisioni nel rilevamento dei consumi e, di conseguenza, costare caro all'utente.

### ALCUNI ACCORGIMENTI

Per tutelarsi, è fondamentale rivolgersi a ditte professionali abilitate e con esperienza, facendosi rilasciare sempre una dichiarazione di conformità, sia per l'installazione degli apparecchi che per il calcolo dei coefficienti di correzione. Ad ogni modo, un primo controllo può essere effettuato anche da persone non esperte: se il ripartitore non è montato al centro del radiatore, ad un'altezza del 75%, è molto probabile che esso non sia installato a norma. E ancora, se è stato incollato sul radiatore, sicuramente non è stato collegato a regola d'arte.

Rispetto ai coefficienti "K", invece, una verifica della loro correttezza può essere fatta tenendo presente che il fattore, per due stessi tipi di radiatori, di uguali dimensioni, deve essere uguale. Quindi un radiatore di doppie dimensioni deve avere un fattore K doppio e così via.

### I FABBISOGNI TERMICI TEORICI

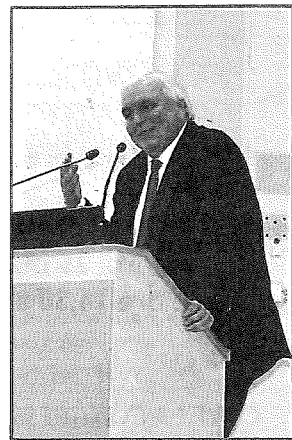
In Italia il Dlgs 102 del 2014 aveva fatto riferimento alla norma tecnica UNI 10200 come unico metodo ammesso per la ripartizione dei costi di fine anno. Ricordiamo che in Italia siamo gli unici in Europa a prevedere un metodo come quello previsto dalla UNI 10200. Molti utenti e amministratori si lamentano della complessità della norma, della sua costosa applicazione e della non trasparenza, in quanto l'utente finale si deve fidare di tutta una serie di calcoli teorici eseguiti da tecnici, anche più o meno esperti.

Per fortuna il legislatore con il Dlgs 141 del 2016 ha raddrizzato un poco queste problematiche, rendendo la metodologia UNI 10200 volontaria sotto certe premesse valide nella grande maggioranza dei casi. La normativa tecnica UNI 10200, caso unico in Europa, prevede che i cosiddetti "costi fissi" vengano ripartiti non in base ai millesimi di riscaldamento (usati per la ripartizione dei costi secondo le superfici riscaldate, le potenze installate o una media delle due), ma secondo i fabbisogni termici teorici che ogni unità abitativa ha. In altre parole, il fabbisogno è quello che il progettista, quando si costruisce l'impianto di riscaldamento, calcola per determinare le potenze dei radiatori necessarie da installare nelle singole stanze, per ottenere una temperatura di 20°C.

Di conseguenza un appartamento situato sotto un tetto non coibentato necessita di un fabbisogno di gran lunga maggiore rispetto ad un appartamento situato in mezzo al condominio, circondato da altri alloggi. Lo stesso vale peraltro per un appartamento situato al pianterreno, con cantine e garage sottostanti non riscaldati. È ovvio (e forse anche giusto) che gli appartamenti situati in una posizione "energeticamente sfavorevole" paghino molto di più la "quota consumo", e possono intervenire con accorgimenti di efficienza energetica (coibentazione dell'appartamento, nuovi infissi, ecc.) oppure semplicemente riscaldando meno. Invece, sulla quota di "consumi involontari" basata sui millesimi di fabbisogno previsti dalla UNI 10200, non vi è possibilità d'intervento diretto. Nemmeno una coibentazione del proprio appartamento o l'installazione di nuovi infissi ultramoderni incide minimamente sulla sua quota fissa da pagare, i millesimi secondo i fabbisogni rimangono gli stessi e, dunque, i proprietari vengono penalizzati pesantemente, due volte.

Alla luce di quanto detto, la ripartizione dei costi fissi che ciascun condomino deve pagare, indipendentemente dai suoi consumi reali, sulla base dei millesimi di fabbisogno teorico dell'appartamento, non solo è assolutamente iniqua, ma diventa deleteria e totalmente controproducente al fine di motivare i condomini all'efficientamento energetico. Infatti, le utenze che pagano poco anche come quota fissa, non intenderanno investire in lavori di efficientamento energetico sulle parti comuni. Di fatto, un metodo di calcolo che, in pratica, toglie alla maggioranza dell'assemblea condominiale la motivazione all'efficientamento.

Questo è anche in chiaro e palese contrasto con l'art. 19 della Direttiva Europea 2012/27/UE ("split incentives") che obbliga gli Stati ad incentivare accorgimenti sulle parti comuni al fine del risparmio energetico (appunto, coibentazione tetto). Come qualsiasi non addetto ai lavori capi-



rà, esiste un errore fondamentale nel metodo previsto dalla norma UNI 10200, che genera grande malcontento per la minoranza dei condomini che abitano nelle posizioni energeticamente sfavorevoli, ed è responsabile di un gran numero di contenziosi nelle assemblee condominiali.

### LE POSSIBILI SOLUZIONI

Al momento non rimane altro che sperare nel buon senso degli utenti e che optino a maggioranza di derogare alla UNI 10200, almeno per quanto riguarda i millesimi calcolati sui fabbisogni. Ciò è possibile, solitamente, facendosi asseverare attraverso una perizia che nel condominio ci sono differenze di fabbisogno termico maggiori del 50%.

Poi bisogna sperare che il legislatore intervenga tempestivamente con un altro decreto correttivo, che preveda che:

- la quota minima da assoggettare come "fissa" non possa essere inferiore al 30% e non superiore al 50%-60%, per mantenere la motivazione all'uso razionale;
- sia abrogato dalla legge il riferimento alla UNI 10200 fino a quando prevede che i millesimi per ripartire i costi fissi siano basati sui fabbisogni teorici delle utenze;
- si elimini o si tenti di diminuire il conflitto d'interessi tra proprietari delle unità immobiliari e inquilini: praticamente i proprietari dovranno pagare l'investimento per i sistemi di contabilizzazione, ma gli inquilini sono poi gli unici che ne possano beneficiare, risparmiando.

Infine, è auspicabile un intervento dell'ARERA e/o ENEA, affinché fissi prezzi di riferimento realistici e non fantasiosi, relativamente ai costi della contabilizzazione, con sanzioni verso coloro che redigono relazioni tecniche che si discostano da tali parametri.

Confronto vecchi millesimi e nuovi millesimi secondo la UNI 10200 - Condominio reale

Unità immobiliare	Piano	Millesimi precedenti	Millesimi calcolati secondo la UNI 10200	Differenza %
Interno 1	T	40,30	43,45	7,82
Interno 2	T	38,50	44,49	15,56
Interno 3	T	25,70	40,05	55,84
Interno 4	T	38,10	38,01	-0,24
Interno 5	1	40,30	35,55	-11,79
Interno 6	1	38,50	30,80	-20,00
Interno 7	1	25,70	22,48	-12,53
Interno 8	1	38,10	30,88	-18,95
Interno 9	2	41,20	36,79	-10,70
Interno 10	2	37,60	30,83	-18,01
Interno 11	2	25,70	23,37	-9,07
Interno 12	2	38,10	31,51	-17,30
Interno 13	3	40,30	34,22	-15,09
Interno 14	3	38,50	29,73	-22,78
Interno 15	3	25,70	21,06	-18,05
Interno 16	3	38,10	29,04	-23,78
Interno 17	4	42,10	36,00	-14,49
Interno 18	4	47,30	42,78	-9,56
Interno 19	4	53,80	47,46	-11,78
Interno 20	5	42,10	34,86	-17,20
Interno 21	5	47,30	41,25	-12,79
Interno 22	5	53,80	46,78	-13,05
Interno 23	6	42,10	65,33	55,18
Interno 24	6	47,30	76,85	62,47
Interno 25	6	53,80	86,43	60,65
		1000,00	1000,00	

La tabella mostra le differenze tra i vecchi millesimi e i nuovi, calcolati in base al fabbisogno termico secondo la Norma UNI 10200. Possiamo notare come gli appartamenti posizionati all'ultimo piano e quelli al pianterreno sono quelli che pagano molto di più come quota involontaria, mentre quelli situati ai piani intermedi pagano di meno in confronto alla ripartizione con i vecchi millesimi.

Si fa presente che il condominio preso come esempio è un edificio non di pochissima costruzione. Quindi ci sono casi frequenti dove queste differenze sono di gran lunga maggiori.