

La situazione attuale: leggi e norme di riferimento sulla contabilizzazione

A partire dal 2007, alcune regioni italiane (Piemonte, Lombardia, Lazio) si sono espresse con **decreti e/o leggi regionali** in merito all'obbligo della contabilizzazione e della termoregolazione negli edifici, stabilendo diverse dead line.

Successivamente, la **direttiva europea 2012/27/UE** sull'efficienza energetica nell'Unione Europea (EED), stabiliva come promuovere l'efficienza energetica per poter raggiungere l'obiettivo di ridurre del 20% le emissioni di gas serra, il fabbisogno di energia primaria e soddisfare il 20% dei consumi energetici con fonti rinnovabili (il tutto entro il 2020). All'interno di questo quadro si prescriveva l'obbligatorietà della contabilizzazione e della termoregolazione, grazie all'utilizzo di contatori o ripartitori da installarsi entro il 31 dicembre 2016.

L'Italia ha recepito la direttiva europea con il Decreto Legislativo n. 102 del 4 luglio 2014, entrato in vigore il 19 luglio 2014.

Art. 9

“Misurazione e fatturazione dei consumi energetici”. Al comma 5 si dice: “è obbligatoria l'installazione entro il 31 dicembre 2016 [...] di contatori individuali 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.” e proseguendo: “nei casi in cui l'uso di contatori individuali non sia tecnicamente possibile o non sia efficiente in termini di costi, per la misura del riscaldamento si ricorre all'installazione di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore individuali per misurare il consumo di calore in corrispondenza a ciascun radiatore posto all'interno delle unità immobiliari”.

Viene successivamente precisato come deve essere effettuata la ripartizione delle spese: “l'importo complessivo deve essere suddiviso in relazione agli effettivi prelievi volontari di energia termica utile e ai costi generali per la manutenzione dell'impianto, secondo quanto previsto dalla norma tecnica UNI 10200 e successivi aggiornamenti. 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”.



DICEMBRE 2016

Art. 16

Sanzioni per condomini e utenti che non si siano adeguati a quanto stabilito dalla legge entro i termini indicati.

Al comma 7 si dice: “il condominio e i clienti finali che acquistano energia per un edificio polifunzionale che non provvedono ad installare sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore individuali per misurare il consumo di calore in corrispondenza di ciascun radiatore posto all'interno dell'unità immobiliare sono soggetti, ciascuno, alla sanzione amministrativa pecuniaria da 500 a 2500 euro. Inoltre, il comma 14 prevede una sanzione anche nei casi in cui il conteggio non venga effettuato secondo quanto indicato: “una sanzione amministrativa da 500 a 2500 euro il condominio [...] che non ripartisce le spese in conformità alle disposizioni di cui all'articolo 9 comma 5.”.

La norma tecnica UNI 10200, citata all'interno del testo di legge, definisce i criteri per una corretta ripartizione delle spese energetiche dei condomini dotati di sistemi di contabilizzazione.

Tale norma, in sintesi, dà indicazioni riguardo:



- la necessità della stesura di un progetto (che è quindi obbligatorio) per il calcolo dei fabbisogni energetici dell'edificio e dell'appartamento. Tale progetto deve essere preparato prima di deliberare i lavori.



- quali costi concorrono alla spesa totale del condominio.
Le spese da considerare sono le seguenti:
 - spese per il combustibile (da suddividersi tra quota fissa e quota a consumo)
 - spese per l'energia elettrica (da suddividersi tra quota fissa e quota a consumo)
 - costi di manutenzione (da considerarsi nella quota fissa)
 - costi per la ripartizione (da considerarsi nella quota fissa)



- definizione di consumo volontario: si tratta di quanto ogni utente consuma relativamente a combustibile ed energia elettrica. Occorre quindi che nell'appartamento sia presente un contatore di calore oppure siano stati installati i ripartitori su ogni radiatore dell'appartamento.



- definizione di consumi involontari: sono quei consumi che considerano le perdite di rete e che sono legati alla tipologia dell'impianto e alle coibentazioni dello stabile. Diciamo che si tratta della capacità potenziale di assorbire calore. Quando è presente la termoregolazione, si tratta di una frazione del fabbisogno ideale annuo di energia termica utile, calcolata secondo la norma UNI /TS 11300.

(Queste spese devono essere divise in modo proporzionale al fabbisogno di energia di ogni singolo utente, determinato da un tecnico abilitato)

Si ricorda che, secondo la Legge 102, l'uso dei coefficienti correttivi non è consentito.

Attualmente è possibile usufruire delle seguenti **detrazioni fiscali**, da ripartire in dieci rate annuali di pari importo:

- 65% delle spese sostenute (in contemporanea a interventi di riqualificazione in centrale termica, in caso contrario 50%) dal 6 giugno 2013 al 31 dicembre 2015 sia per interventi sulle singole unità immobiliari sia quando l'intervento è effettuato sulle parti comuni degli edifici condominiali, o se riguarda tutte le unità immobiliari di cui si compone il singolo condominio;



- dal 1° gennaio 2016 l'agevolazione sarà invece sostituita con la detrazione fiscale prevista per le spese di ristrutturazioni edilizie.

Tutte le informazioni sulle agevolazioni previste per il contenimento della spesa energetica, gli interventi per i quali sono concesse, le condizioni e le modalità per usufruirne, sono illustrate nell'apposita guida realizzata dall'Agenzia delle Entrate - "Le Agevolazioni fiscali per il risparmio energetico" - consultabile sul sito internet (www.agenziaentrate.gov.it).

Inoltre, per le prestazioni di servizi relativi a interventi di manutenzione - ordinaria e straordinaria - realizzati su immobili residenziali, è previsto un regime agevolato con applicazione dell'IVA ridotta al 10%.

ista Italia srl

Via Lepetit, 40 • 20020 Lainate (MI)
Tel. 02-96.28.83.1 • Fax 02-96.70.41.86

info@ista-italia.it

www.istaitalia.it

Via C. Colombo, 440 • 00145 Roma
Tel. 06-59.47.41.1 • Fax 06-59.47.41.30