

ANCCA – INFORMA

DL n. 141 del 18 luglio 2016: Disposizioni integrative al decreto legislativo 4 luglio 2014, n. 102, di attuazione della direttiva 2012/27/UE – riferimenti agli articoli aggiornati

LE PRINCIPALI NOVITÀ

L'osservanza della norma UNI 10200 è diventata facoltativa

A certe condizioni, quasi sempre soddisfatte e a più forte ragione in edifici di non recentissima costruzione, le previsioni della tanta discussa e problematica norma UNI 10200:2015 non devono più essere applicate. Basta una semplice relazione tecnica asseverata da parte di un tecnico abilitato per avere l'esonero dall'applicazione della norma.

Quindi è stata ridata la piena libertà all'assemblea del condominio o ai proprietari di decidere sul metodo di ripartizione dei costi d'esercizio per il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria. Unica condizione che rimane è che almeno il 70% dei costi totali venga attribuito agli effettivi prelievi volontari. ¹⁾

Ma continua ad esistere l'obbligo di ripartire i cosiddetti "costi fissi" in base ai millesimi di fabbisogno calcolati da un tecnico abilitato?

No. Nel caso di possibilità di deroga alla norma UNI 10200, quasi sempre data, il legislatore non limita più su che base i cosiddetti "costi fissi" debbano essere ripartiti: quindi possono essere ripartiti secondo i millesimi, i metri quadri o i metri cubi utili, oppure secondo le potenze installate o altro metodo scelto dall'assemblea. Si possono ovviamente anche lasciare i millesimi per la ripartizione dei "costi fissi" come erano sempre stati usati nel condominio per la ripartizione delle spese per il riscaldamento. ¹⁾

Chi già da anni ha installato sistemi di contabilizzazione, può continuare a ripartire i costi come ha sempre fatto?

Si. Condizione è che i dispositivi siano già presenti nel condominio in data 3 luglio 2016 (entrata in vigore del DL 141/2016) e che precedentemente si sia già provveduto alla suddivisione delle spese secondo i consumi. ¹⁾

La scadenza dell'obbligo di installazione di sistemi di contabilizzazione del calore e termoregolazione è confermata per il 31 dicembre 2016?

Si.

Quali sanzioni sono previste se questo termine non viene rispettato?

La legge prevede una sanzione da 500 a 2.500 € per il proprietario di ogni unità immobiliare. ³⁾

Un condominio può installare i ripartitori di costi di riscaldamento invece dei contatori di calore, anche se l'installazione di questi ultimi sarebbe tecnicamente possibile?

Si, a condizione che un tecnico abilitato accerti mediante una relazione tecnica (anche non asseverata) che l'installazione di contatori di calore "non sia efficiente in termini di costi e proporzionato rispetto ai risparmi energetici potenziali". ²⁾

Ma ci sono eccezioni sull'obbligo di installazione di sistemi di contabilizzazione?

Si. Il primo criterio di esenzione è se da una relazione da parte di un tecnico abilitato viene confermato che l'installazione dei dispositivi non è tecnicamente possibile.

Il secondo criterio di esonero è se l'installazione dei dispositivi "non è efficiente in termini di costi". ³⁾

Riferimenti (DL 4 luglio 2014, n. 102 aggiornato alle modifiche del DL 141/2016):

- 1) Art. 9, comma 5: “d) quando i condomini o gli edifici polifunzionali sono alimentati da teleriscaldamento o teleraffreddamento o da sistemi comuni di riscaldamento o raffreddamento, per la corretta suddivisione delle spese connesse al consumo di calore per il riscaldamento, il raffreddamento delle unità immobiliari e delle aree comuni, nonché per l'uso di acqua calda per il fabbisogno domestico, se prodotta in modo centralizzato, l'importo complessivo è suddiviso tra gli utenti finali, in base alla norma tecnica UNI 10200 e successive modifiche e aggiornamenti. Ove tale norma non sia applicabile o laddove siano comprovate, tramite apposita relazione tecnica asseverata, differenze di fabbisogno termico per metro quadro tra le unità immobiliari costituenti il condominio o l'edificio polifunzionale superiori al 50 per cento, e' possibile suddividere l'importo complessivo tra gli utenti finali attribuendo una quota di almeno il 70 per cento agli effettivi prelievi volontari di energia termica. In tal caso gli importi rimanenti possono essere ripartiti, a titolo esemplificativo e non esaustivo, secondo i millesimi, i metri quadri o i metri cubi utili, oppure secondo le potenze installate.

E' 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.

Le disposizioni di cui alla presente lettera sono facoltative nei condomini o gli edifici polifunzionali ove alla data di entrata in vigore del presente decreto si sia già provveduto all'installazione dei dispositivi di cui al presente comma e si sia già provveduto alla relativa suddivisione delle spese.)”

Commento: come già detto, una differenza del fabbisogno termico per m² del 50% tra 2 utenze in un condominio è quasi sempre data. E questo a più forte ragione in edifici di non recentissima costruzione. Il tecnico abilitato quindi deve fare un semplice rapporto asseverato che certifica questa situazione tra due utenze nell'edificio, p.es. prendendo in considerazione una utenza ubicata energeticamente favorevolmente e un'altra sfavorevole; oppure anche due utenze con differenti destinazioni d'uso. Quindi il calcolo non deve essere fatto per tutte le u.i dell'edificio. Infine l'articolo conferma che chi già ha installato sistemi di contabilizzazione e ha già contabilizzato le spese di riscaldamento secondo i consumi individuali, può continuare a farlo come lo aveva sempre fatto.

- 2) Art. 9, comma 5: “ c) nei casi in cui l'uso di sotto-contatori (N.d.R. “contatori di calore”) non sia tecnicamente possibile o non sia efficiente in termini di costi e proporzionato rispetto ai risparmi energetici potenziali, per la misura del riscaldamento si ricorre, a cura dei medesimi soggetti di cui alla lettera b), all'installazione di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore individuali per quantificare il consumo di calore in corrispondenza a ciascun corpo scaldante posto all'interno delle unità immobiliari dei condomini o degli edifici polifunzionali, secondo quanto previsto norme tecniche vigenti, ... omissis”

Commento: quindi se una relazione tecnica (non asseverata) conferma che l'installazione di contatori di calore non è efficiente in termini di costi o ha un costo sproporzionato rispetto ad un risparmio potenziale, possono essere montati i ripartitori per costi di riscaldamento su ogni radiatore.

- 3) Art. 16, comma 6. Nei casi di cui all'articolo 9, comma 5, lettera b), il proprietario dell'unità immobiliare che non installa, entro il termine ivi previsto, un sottocontatore di cui alla predetta lettera b), è soggetto ad una sanzione amministrativa pecuniaria da 500 a 2500 euro per ciascuna unità immobiliare. La disposizione di cui al presente comma non si applica quando da una relazione tecnica di un progettista o di un tecnico abilitato risulta che l'installazione del contatore individuale non è tecnicamente possibile o non è efficiente in termini di costi o non e' proporzionata rispetto ai risparmi energetici potenziali.

comma 7. Nei casi di cui all'articolo 9, comma 5, lettera c) il proprietario dell'unità immobiliare, che non provvede ad installare sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore individuali per misurare il consumo di calore in corrispondenza di ciascun corpo scaldante posto all'interno dell'unità immobiliare, è soggetto alla sanzione amministrativa pecuniaria da 500 a 2500 euro per ciascuna unità immobiliare. La disposizione di cui al primo periodo non si applica quando da una relazione tecnica di un progettista o di un tecnico abilitato risulta che l'installazione dei predetti sistemi non è efficiente in termini di costi.

Commento: l'articolo conferma le sanzioni previste per il proprietario di una unità immobiliare che non installa un contatore di calore (comma 6) oppure un ripartitore dei costi per riscaldamento.

ANCCA è l'Associazione dei principali fornitori di servizi di contabilizzazione dell'acqua e riscaldamento nei condomini, avvalendosi di una maturata esperienza nel settore riconosciuta a livello internazionale. ANCCA rappresenta una delle maggiori fonti di informazione attendibile per il mercato italiano dei servizi di contabilizzazione individuale riunendo le società leader del settore in Italia: Ista, Olicontrol, Techem e Zenner che operano nel pieno rispetto delle normative vigenti a livello europeo e italiano.