

La ripartizione delle spese di riscaldamento e acqua calda sanitaria: la UNI 10200

La Direttiva 2012/27/UE del 25 ottobre 2012 impone agli Stati membri di conseguire un obiettivo nazionale indicativo globale di risparmio energetico pari al 9% entro il 2016, mediante servizi energetici e altre misure di miglioramento dell'efficienza energetica. In particolare la direttiva impone, entro il 31 dicembre 2016, l'adozione di contatori individuali per misurare il consumo di calore e di acqua calda per ciascuna unità immobiliare facente parte di un condominio o di un edificio polifunzionale servito da un impianto termico centralizzato o da teleriscaldamento. Non solo, l'Unione Europea ha lasciato la possibilità di introdurre regole trasparenti sulla ripartizione dei costi connessi al consumo di calore per i locali a uso collettivo e per le unità immobiliari e/o di acqua calda per il fabbisogno domestico. Ciò significa che dal momento che la direttiva fissa i requisiti minimi, gli Stati membri possono introdurre misure più rigorose.

È proprio in tale contesto che si inserisce la UNI 10200, norma tecnica elaborata dalla Commissione Tecnica 803 del CTI a supporto delle disposizioni legislative in materia di ripartizione delle spese. La norma infatti fornisce i criteri per ripartire la spesa totale di riscaldamento e acqua calda sanitaria e si applica agli edifici di tipo condominiale dotati di impianti termici centralizzati. Come verrà spiegato in seguito, la UNI 10200 distingue i consumi volontari di calore delle singole unità immobiliari, da tutti gli altri consumi involontari ovvero essenzialmente le perdite della rete di distribuzione.

Pertanto, a fronte delle recenti disposizioni legislative in materia di termoregolazione e contabilizzazione del calore e alla luce dell'incremento dell'attività normativa del CTI in risposta a un settore sicuramente protagonista nel corso dei prossimi anni, è necessario guardare al futuro con ottimismo cercando di fornire tutti gli strumenti necessari, senza dimenticare la funzione di utilità sociale insita proprio nella norma di riferimento nazionale: la UNI 10200.

Cos'è la contabilizzazione del calore?

Per spiegare cosa sia la contabilizzazione del calore è necessario parlare anche di termoregolazione e non è un caso che la legislazione vigente citi congiuntamente entrambe nelle principali disposizioni in materia. Se la contabilizzazione permette di "contare" l'energia richiesta per riscaldare la singola unità immobiliare, la termoregolazione consente di gestire l'erogazione di calore secondo le esigenze del singolo utente. Tale sistema mette quindi l'utente nelle condizioni di poter gestire il riscaldamento in maniera completamente autonoma all'interno della propria unità immobiliare – senza per altro avere un impianto autonomo – con la conseguenza che egli stesso pagherà la quota corrispondente alla quantità di calore erogata, secondo il principio "pago in base a quanto consumo". In altre parole, la termoregolazione e la contabilizzazione del calore premiano il comportamento virtuoso del singolo utente che può ottenere, nella maggior parte dei casi, una riduzione dei consumi.

Ma l'adozione di un sistema di termoregolazione e contabilizzazione del calore cosa comporta esattamente?

Tali sistemi richiedono:

- dei dispositivi atti a misurare il calore (contatori, ripartitori e altri sistemi);
- una progettazione (obbligatoria secondo la legge n.10/1991), un'installazione (da parte di professionisti abilitati) e un collaudo;
- un criterio di ripartizione, ovvero la UNI 10200;

- una gestione nel tempo che miri anche a una corretta e costante informazione dell'utente finale (letture dispositivi e relativi consumi).

La ripartizione della spesa totale e alcuni chiarimenti sull'applicazione della UNI 10200

Una doverosa precisazione, prima di illustrare i principi della norma sulla ripartizione delle spese di riscaldamento e acqua calda sanitaria, consiste nel fatto che la UNI 10200 è stata pubblicata nel rispetto del principio – insito nella Legge n.10/1991 (art.26 comma 5) – secondo cui ciascun utente paga in base a quanto effettivamente registrato. Tale principio è contenuto in una norma imperativa e pertanto non derogabile nemmeno con l'unanimità dei condomini; qualsiasi indicazione contrattuale controversa, all'articolo 26 comma 5 della Legge n.10/1991, è da considerarsi nulla. È pertanto opportuno che per il calcolo dei "consumi effettivi" e il loro riparto si utilizzi la norma tecnica di settore, ovvero la UNI 10200, anche perché chi la applica ha la cosiddetta presunzione di esecuzione e regola d'arte.