D.LGS 102/2014 E D.LGS 141/2016
CONTABILIZZAZIONE E TERMOREGOLAZIONE

ANALISI ASPETTI TECNICI, AMMINISTRATIVI E GIURIDICI.
APPROFONDIMENTO DELLE PROBLEMATICHE EMERSE CON RIFERIMENTO AGLI INTERVENTI DI CONTABILIZZAZIONE E TERMOREGOLAZIONE NEGLI EDIFICI CONDOMINIALI.

D.LGS 102/2014 E D.LGS 141/2016

- Il D.Lgs 141/2016 prevede la possibilità di derogare l'installazione di dispositivi di contabilizzazione del calore nei casi in cui "*l'installazione di tali sistemi risulti essere non efficiente in termini di costi con riferimento alla metodologia indicata nella norma UNI EN 15459*". Lo stesso Decreto, al comma immediatamente successivo, conferma che comunque "*per la corretta suddivisione delle spese connesse al consumo di calore [...] l'importo complessivo è suddiviso tra gli utenti finali, in base alla norma tecnica* ***UNI 10200****"*. Nel caso in cui sia stata derogata l'installazione dei contatori di calore, con l'analisi dei costi in accordo alla UNI 15459, la UNI 10200 non è evidentemente applicabile per la mancanza delle letture di consumo. In questo caso il Decreto cita: "*Ove tale norma non sia applicabile [...] è 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 definitiva quindi bisogna comunque prevedere un sistema per quantificare il prelievo volontario di energia termica.

- La stessa opzione di suddivisione delle spese è prevista nel Decreto nei casi in cui "*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*". L'esperienza sul campo porta a confermare che i casi reali portino a differenze tra i piani terra e ultimo rispetto agli intermedi, proprio intorno al 50%, sarebbe opportuno ed auspicabile individuare una posizione comune al fine di evitare posizioni contraddittorie tra tecnici.

- L'applicazione della UNI 10200 porta ad una revisione delle tabelle di ripartizione della quota di perdite particolarmente svantaggiosa per gli appartamenti di piano

terra e ultimo e la revisione in atto della norma introdurrà coefficienti correttivi in tal senso. Come è più opportuno affrontare questa transizione con i progetti in fase di esecuzione?

- Nel sito del CTI è riportato che nella stessa revisione della UNI 10200 verrà anche chiarito il calcolo dei millesimi di fabbisogno in funzione dello stato dell'edificio ed altri aspetti fondamentali nell'applicazione. Come è più opportuno affrontare questa transizione con i progetti in fase di esecuzione?

- Cosa fare nei casi di distacchi pregressi l'adeguamento? Il distaccato paga tutto l'intervento o una sola parte di esso, è tenuto alla contabilizzazione, alla termoregolazione ovvero agli interventi nelle parti comuni dell'impianto?

- Se il condominio è munito di un sistema che di fatto consiste già in un sistema di contabilizzazione e termoregolazione ovvero ne svolge analoga funzione può essere esonerato dall'obbligo di adeguamento? In che forma?