

Dott. Ingg. Fracchiolla Lettieri S.r.l.  
Via Broseta 57 – 24128 Bergamo

**Impianti di riscaldamento centralizzato:  
Puntualizzazioni in merito alla contabilizzazione .**

In data 11/06/2014 La regione Lombardia pubblica Il Decreto n. 5027 il cui allegato contiene le “Disposizioni operative per l’esercizio, la manutenzione, il controllo e ispezione degli impianti termici in attuazione della d.G.R. X/1118 del 20.12.2013”

Per quanto riguarda la ripartizione delle spese per il riscaldamento;

Delibera X/1118 del 20/12/2013

*9. Per la corretta suddivisione delle spese riguardanti la climatizzazione invernale e l’uso di acqua calda sanitaria, se prodotta in modo centralizzato, 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 percentuali approvate dai condomini. La quota da suddividere in base ai millesimi di fabbisogno di energia termica utile della singola unità immobiliare non dovrà superare comunque il limite massimo del 50%. E’ fatta salva la possibilità, per le prime due stagioni termiche successive all’installazione dei suddetti sistemi, di suddividere le spese con il criterio precedentemente adottato*

*Il Decreto n. 5027*

*Pag. 11 5° capoverso.*

*La relazione tecnica, di cui al punto 10.11 della Delibera della Giunta Regionale n. X/1118 del 20 dicembre 2013, deve evidenziare le situazioni di svantaggio e gli interventi che possono rimuoverle. Si da atto che le modalità di riparto delle spese per il riscaldamento ed, in particolare, l’eventuale introduzione di correttivi per ridurre i costi che gravano sugli utenti delle unità immobiliare più svantaggiate, a causa della loro esposizione, costituiscono una scelta autonoma del condominio e devono essere approvate dalla relativa assemblea, in ottemperanza a quanto previsto dall’art. 26, comma 5, della Legge 10/1991.*

Si osserva pertanto:

- a) Secondo il punto 9 della delibera X/1118 del 20/12/2013 la quota fissa deve essere ripartita in funzione dei “millesimi di fabbisogno termico utile”
- b) Occorre calcolare il fabbisogno di energia termica utile per stilare la tabelle dei millesimi su cui ripartire la spesa fissa.
- c) Deve comunque essere redatta una relazione tecnica che evidenzi le situazioni di svantaggio ed individui gli interventi che possono rimuoverle.
- d) Occorre calcolare gli eventuali correttivi per ridurre i costi che gravano sugli utenti delle unità immobiliari più svantaggiate.
- e) Solo successivamente l’assemblea potrà stabilire se applicarli o meno.

**CRITERI DI DETERMINAZIONE DEI MILLESIMI DI FABBISOGNO TERMICO UTILE**

Dalle piantine e dai rilievi in loco si misurano le superfici disperdenti:

- pareti esterne,
- pareti confinanti con il vano scale, o locali interni non riscaldati
- pavimenti e soffitti se confinanti con ambienti esterni o non riscaldati,
- finestre.

In base a questi dati si calcolano i Kw che sarebbero necessari per avere una temperatura interna di 20°C quando all'esterno la temperatura è di -5°C (fabbisogno termico utile).

A tale riguardo è bene sottolineare che tali valori, come il modo di calcolare il fabbisogno termico per ogni unità immobiliare è stabilito da specifiche Norme UNI.

Il calcolo viene effettuato supponendo che l'unità immobiliare non abbia subito modifiche (applicazione dei doppi vetri ecc.) da parte della proprietà.

Questo criterio è adottato per far sì che chi è intervenuto o interverrà a sue spese per migliorare le condizioni del proprio appartamento, ne tragga direttamente i benefici.

Se invece si tenesse conto delle modifiche già apportate nel singolo appartamento, ogni volta che qualcuno decidesse di migliorare il proprio, si dovrebbe ricalcolare il tutto e modificare i millesimi di riscaldamento e la suddivisione delle spese.

Dai dati ottenuti si compila una tabella in cui è indicato:

- Volume appartamento
- Fabbisogno termico in Kw
- Rapporto S/V tra le superfici esposte ed il volume dell'unità immobiliare (maggiore è S/V maggiore è la superficie disperdente rispetto al volume).
- Fabbisogno specifico W/mc
- Millesimi di energia termica utile
- Coefficienti perequativi

Il coefficiente di perequazione permette di riportare ad un unico valore il fabbisogno di W /mc per tutte le unità immobiliari.

Il precedente criterio di ripartizione delle spese di riscaldamento era basato dal confronto dei volumi o delle superfici radianti e non dai consumi.

L'appartamento più esposto (es. ultimo piano ) ha bisogno di più W di un appartamento intermedio, questo infatti non ha il soffitto che disperde perché è protetto dal piano sovrastante. (a parità di volume cambia S/V).

Tenuto conto che l'edificio è stato realizzato con un impianto di riscaldamento unico e non per il riscaldamento autonomo, la Regione Lombardia ha voluto che il termotecnico ne tenesse conto individuando quei coefficienti che ristabiliscano gli equilibri per una corretta ripartizione delle spese.

**Dott. Ingg. Fracchiolla Lettieri S.r.l.**  
**Via Broseta 57 – 24128 Bergamo**

La quota fissa è quanto il condominio spende per tenere in funzione l'impianto indipendentemente dai singoli prelievi di calore.

Non tutto il combustibile acquistato si traduce in calore distribuito nelle varie unità immobiliari, ma in parte viene asportato dai fumi nella combustione in caldaia, in parte si disperde nelle tubazioni prima di raggiungere i singoli caloriferi ed inoltre le spese per la condizione e l'energia elettrica non sono proporzionali ai singoli consumi.

Nel calcolo del fabbisogno termico utile si tiene conto anche della esposizione ( N-S-E-O) e della posizione dell'appartamento, così come suggerisce il D.L. della regione Lombardia.

Considerazioni circa i coefficienti perequativi.

All'atto della costruzione e dell'acquisto delle singole unità immobiliari, era assodato che la ripartizione delle spese di riscaldamento sarebbe stata in funzione dei millesimi di riscaldamento, questi generalmente calcolati a volume o a superfici radianti..

A parità di volume l'appartamento più sfavorito pagava quanto quello più favorito, in considerazione del fatto che l'uno contribuiva a proteggere l'altro. L'ultimo piano fa da coperta al piano sottostante.

Se non si applicassero i coefficienti perequativi si avrebbe uno squilibrio che può raggiungere anche il 40% di differenza tra i vari appartamenti.

Se l'ultimo piano, vista la profonda differenza economica, decidesse di non riscaldarsi, il piano sottostante vedrebbe aumentare drasticamente i suoi consumi.

Per senso di equità e rispetto delle regole in essere all'atto dell'acquisto dell'immobile, ritengo doveroso applicare i coefficienti perequativi, che, pur lasciando ai singoli, piena autonomia di gestione della temperatura del proprio appartamento, mantengono un giusto rapporto della suddivisione delle spese.

Il D.G.R. IX/3522 del 2012 fissa le nuove scadenze per l'installazione dei sistemi di contabilizzazione e le relative sanzioni:

Impianto con potenza > 350 kW installati prima del 01/08/1997      entro 01/08/2012

Impianto con potenza > 116 kW installati prima del 01/08/1997      entro 01/08/2013

Tutti gli altri      entro 01/08/2014

Gli impianti che hanno subito il cambio di combustibile o che si sono allacciati alla rete di teleriscaldamento **dopo** il 01/08/1997      entro 01/08/2014

**Dott. Ingg. Fracchiolla Lettieri S.r.l.**  
**Via Broseta 57 – 24128 Bergamo**

DELIBERAZIONE N° X / 1118

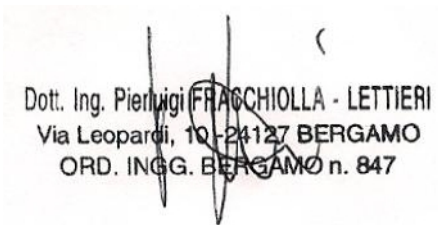
*23 Attività sanzionatoria*

*q) Mancato rispetto dell'obbligo di installazione sistemi di contabilizzazione e termoregolazione.*

*Il Responsabile dell'impianto termico, come individuato dal D.P.R. 412/1993, che non rispetta le disposizioni emanate dalla Giunta regionale concernenti l'obbligo di cui all'articolo 9, comma 1, lettera c) della L.R. n. 24 del 11 dicembre 2006, incorre nella sanzione amministrativa da 500 euro a 3.000 euro per ogni unità immobiliare dell'edificio servita dall'impianto; tale sanzione, con il relativo introito, compete agli enti che effettuano i controlli di cui all'articolo 31, comma 3, della Legge 10/91.*

*Alla medesima sanzione è soggetto il Responsabile di impianto che, pur avendo installato sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore, non ne rispetti le indicazioni del corretto funzionamento e utilizzo.*

*L'applicazione della presente sanzione è sospesa fino al 31/12/2016.*

  
Dott. Ing. Pierluigi FRACCHIOLLA - LETTIERI  
Via Leopardi, 10 - 24127 BERGAMO  
ORD. ING. BERGAMO n. 847