

## LA CONTABILIZZAZIONE DEL CALORE INDIRETTA

La contabilizzazione *indiretta* permette di ripartire i consumi volontari di energia termica dei singoli utenti mediante l'installazione dei ripartitori di calore (norma di riferimento per la conformità UNI EN 834), unitamente alle valvole termostatiche su ciascun radiatore.

Dalla legge 10 del 1991 in poi, il legislatore ha sempre considerato associati i due interventi, contabilizzare senza termoregolare gli ambienti, e viceversa, non darebbe alcun beneficio in termini di risparmio e perderebbe di interesse.

Il quadro normativo della contabilizzazione del calore è sicuramente abbastanza complesso, alla già citata legge 10 del 1991, punto di riferimento a livello nazionale, vanno aggiunte le norme europee, le leggi regionali, decreti legislativi e sentenze dei tribunali.

La legge 10 del 1991 reca le norme per l'attuazione del piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia e del risparmio energetico.

La normativa prevede che ad ogni intervento di contabilizzazione sia associato anche un sistema di termoregolazione, le classiche valvole termostatiche, la sola termoregolazione non porterebbe nessun vantaggio al singolo condomino, ma grazie alla contabilizzazione il *“riparto degli oneri di riscaldamento avviene in base al consumo effettivamente registrato”*.

Nella stessa normativa si fa riferimento al tipo di maggioranza richiesta per l'adozione di questi sistemi, la delibera è presa a *maggioranza semplice degli intervenuti in assemblea*, in deroga al doppio quorum.

Le decisioni prese in sede di assemblea, con la maggioranza indicata, sono **vincolanti** per tutti coloro che sono serviti dall'impianto di riscaldamento, anche se parte delle opere devono essere compiute nella singole unità immobiliari. Nessun condomino potrà legittimamente rifiutarsi di procedere con l'installazione delle valvole termostatiche e dei strumenti idonei alla contabilizzazione del calore. *In caso di diniego all'accesso a parte del personale incaricato, nelle more di giudizio per ottenere la sentenza che condanni il condomino all'installazione, l'assemblea, per poter procedere alla ripartizione della spesa, potrà decidere di attribuire la massima potenza calorica ai radiatori che sono sprovvisti di valvole termostatiche e di contabilizzatori.*

L'articolo 26 comma 5 della suddetta legge, è inderogabile anche in presenza dell'unanimità dei condomini, la legge infatti è sovraordinata rispetto ai regolamenti condominiali, siano pure essi contrattuali.

La norma è chiara anche sulle modalità di ripartizione della spesa, che deve essere effettuata *in base al consumo effettivamente registrato*, vista l'imperatività dell'articolo 26 comma 5, è nullo ogni altro criterio di riparto che prescindenda da questi; appare opportuno che per il calcolo dei "consumi effettivi" di faccia ricorso alla norma tecnica di settore (UNI CTI 10200).

La sopracitata norma UNI CTI 10200 fa riferimento ai criteri che devono essere seguiti in tema di ripartizione delle spese per la climatizzazione invernale per gli edifici provvisti o meno di apparecchiature per la contabilizzazione del calore.

Come già sottolineato la contabilizzazione del calore *indiretta*, avviene mediante l'utilizzo di ripartitori installati, unitamente ad una valvola termostatica, su ciascun radiatore. L'utilizzo viene fatto sia sugli impianti a distribuzione verticale, che su quelli a distribuzione orizzontale, ove sia possibile.

Venendo all'oggetto della norma UNI 10200 la spesa per la climatizzazione sarà composta da:

- consumo volontario di energia: ovvero quello consumato per la propria unità immobiliare;
- spesa per potenza termica installata, ovvero spese per il consumo involontario di energia.

Nel caso di contabilizzazione indiretta del calore è necessario realizzare una progettazione della contabilizzazione di calore, al fine di individuare rendimento medio stagionale di produzione di calore e spesa per perdite di distribuzione.

La redazione del progetto deve essere redatta e sottoscritta da un progettista che ne attesta la rispondenza agli obblighi di legge (Legge 10/1991).

Il progetto non deve necessariamente sussistere al momento della delibera dell'assemblea, ma deve essere redatto obbligatoriamente, prima dell'inizio delle opere previo deposito in comune e consegnato al direttore dei lavori o all'impresa esecutrice.