

CONDOMINI E APPARTAMENTI, ENTRO IL 31.12.2016 È OBBLIGATORIA LA CONTABILIZZAZIONE DEL CALORE

Con il **D.Lgs 102/14** arriva definitivamente l'obbligo di termoregolazione e contabilizzazione nei Condomini. **All'art. 9, comma 5***, si evidenzia l'obbligo per tutti gli edifici con impianto centralizzato in Italia, di installare i predetti sistemi entro il 31 dicembre 2016.

E' previsto inoltre che la ripartizione delle spese avvenga secondo la Norma UNI 10200 e non più a discrezione del Condominio. Sono previste salate **sanzioni*** per chi non ottempera in tempo agli obblighi di installazione previsti e per chi non ripartisce secondo la Norma UNI 10200. Le Regioni e le Province sono tenute alla verifica dell'avvenuta installazione in concomitanza con le ispezioni periodiche presso gli impianti, pertanto la probabilità di essere colti in fallo sarà alta per chi non provvederà in tempo.

Anche le centrali termiche a servizio dei c.d. **super condomini** dovranno rispettare la disposizione di legge contenuta nel decreto dell'efficienza energetica, a patto che ci sia una centrale termica che serva i diversi edifici che compongono la struttura condominiale.

Ma **l'obbligo della contabilizzazione del calore vale anche per i singoli appartamenti**, che dovranno dunque essere dotati di tali apparecchi per monitorare il consumo energetico per il riscaldamento invernale, il raffrescamento estivo e la produzione di acqua calda sanitaria.

Solo nel caso certificato di impossibilità tecnica ad intervenire o nell'eventualità che i risparmi ottenibili non giustifichino il lavoro, si potrà derogare alla disposizione di legge.

Per gli inadempienti il rischio è di incorrere in multe** (che vanno da un minimo di 500 euro ad un massimo di 2.500).

Il decreto di recepimento della direttiva sull'efficienza energetica specifica che, a seguito dell'installazione dei dispositivi per la contabilizzazione del calore, le spese saranno ripartite in base ai consumi individuali e ai costi fissi derivanti dalle attività di manutenzione degli impianti, secondo quanto stabilito dalla normativa UNI 10200.

Non ci sono invece novità per quanto riguarda le Regioni che hanno già legiferato in materia di termoregolazione.

***Art.9 D.Lgs 102 del 4 luglio 2014**

“Misurazione e fatturazione dei consumi energetici”

Al comma 5 si dice che “...è obbligatoria l’installazione entro il 31 dicembre 2016 [...] di contatori individuali per misurare l’effettivo consumo di calore o di raffreddamento o di acqua calda per ciascuna unità immobiliare nella misura in cui sia tecnicamente possibile, efficiente in termini di costi e proporzionato rispetto ai risparmi energetici potenziali.”

E si prosegue con : “nei casi in cui l’uso di contatori individuali non sia tecnicamente possibile o non sia efficiente in termini di costi, per la misura del riscaldamento si ricorre all’installazione di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore individuali per misurare il consumo di calore in corrispondenza di ciascun radiatore posto all’interno delle unità immobiliari”.

In seguito si precisano i criteri con cui effettuare la ripartizione delle spese, ossia:

“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 quanto previsto dalla norma tecnica UNI 10200 e successivi aggiornamenti. 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”.

****Art.16 D.Lgs 102 del 4 luglio 2014**

“Sanzioni per condomini e utenti che non si siano adeguati a quanto stabilito dalla legge entro i termini indicati”

Al comma 7 si dice che “...il condominio e i clienti finali che acquistano energia per un edificio polifunzionale che non provvedono ad installare sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore individuali per misurare il consumo di calore in corrispondenza di ciascun radiatore posto all’interno dell’unità immobiliare sono soggetti, ciascuno, alla sanzione amministrativa pecuniaria da 500 a 2.500 euro”.

Inoltre, il comma 14 prevede una sanzione anche nei casi in cui il conteggio non venga effettuato secondo quanto indicato: “una sanzione amministrativa da 500 a 2.500 euro il condominio[...] che non ripartisce le spese in conformità alle disposizioni di cui all’art.9 comma 5.”



CRITERI E INDICAZIONI PER UNA CORRETTA RIPARTIZIONE

Nella **norma tecnica UNI 10200**, citata all'interno del testo di legge, sono presenti indicazioni circa i criteri per una corretta ripartizione delle spese energetiche nei condomini dotati di sistemi per la contabilizzazione. Riassumendo, tali indicazioni sono:

- Stesura di un **progetto preliminare** (obbligatorio) per il calcolo dei fabbisogni energetici dell'edificio e dei singoli appartamenti.
- **Costi** che compongono la spesa totale del condominio:
 - o Combustibile (da ripartire in quota fissa e quota a consumo)
 - o Energia elettrica (da ripartire in quota fissa e quota a consumo)
 - o Manutenzione (da ripartire in quota fissa)
 - o Ripartizione (da ripartire in quota fissa)
- Cos'è il **consumo volontario**: è il consumo che ogni utente fa relativamente alle spese di energia elettrica e combustibile. Pertanto nell'appartamento è necessaria l'installazione di un contatore di calore o dei ripartitori di calore su ogni termosifone presente.
- Cos'è il **consumo involontario**: è il consumo che va a considerare le perdite di rete e che è connesso alla tipologia dell'impianto e alle coibentazioni dell'edificio. In sostanza è la potenziale capacità di assorbire il calore. In presenza di termoregolazione, si parla di una frazione del fabbisogno ideale annuo di energia termica utile, calcolata secondo la norma UNI/TS 11300.

Tutte queste spese sono da suddividere in modo proporzionale al fabbisogno energetico di ogni utente secondo calcolo di un tecnico abilitato.

DETRAZIONI ATTUALI E DETRAZIONI PREVISTE

65%

50%

Dal 6 giugno 2013 e **fino al 31 dicembre 2015**, è possibile usufruire delle seguenti detrazioni fiscali, da defalcare in 10 rate annuali di uguale importo:

- In concomitanza all'esecuzione di interventi di riqualificazione in centrale termica, la detrazione è pari al **65%** del totale delle spese sostenute;
- Senza interventi di riqualificazione in centrale termica, la detrazione è pari al **50%** del totale delle spese sostenute;

Dal 1° gennaio 2016, le agevolazioni di cui sopra, saranno invece sostituite con le detrazioni fiscali previste per le spese di ristrutturazione edilizia.

Infine, ma non meno importante, ricordiamo che per tutte le prestazioni di servizi relativi ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, realizzati su immobili residenziali, è previsto un regime agevolato con applicazione dell'**Iva ridotta al 10%**.