

Lecco 01/08/2016

OGGETTO: Termoregolazione, contabilizzazione e ripartizione del calore su impianti centralizzati

Con L.R. 24/2006 è stato resa obbligatoria in Regione Lombardia l'installazione di dispositivi per la termoregolazione e la contabilizzazione del calore in tutti gli impianti centralizzati, anche se già esistenti. L'attuazione della suddetta norma è avvenuta con la D.G.R. 2601/2011 e successivamente con la D.G.R. 1118/2013 che poneva come termine ultimo il 01.08.2014 ma rinviando le sanzioni a 01.01.2017.

Con L.R. 20/2015 è stata allineata la scadenza di installazione con il DLGS 102/2014 posticipando la data al 31/12/ 2016 come per le sanzioni.

Con la Nuova DGR 3965 del 31/07/2015 "Disposizioni per l'esercizio, il controllo, la manutenzione e l'ispezione degli impianti termici", sono state introdotte novità e cambiamenti rispetto alla precedente DGR 1118/2013 con l'intento di allinearsi al DLGS 102/2014.

Con decreto n° 11785 del 23/12/2015 sono state approvate le disposizioni operative in sostituzione del D.d.u.o. 2027 del 11/6/2014 in coerenza alla DGR 3965/15 e alla DGR 4427 del 30/11/2015. In ultimo, con la serie ordinaria n° 53 del 30/12/2015 art. 3 sono stati chiariti alcuni dettagli, di seguito riportati.

In ultimo, con il Decreto 18 luglio 2016, n. 141 "Disposizioni integrative al D. Lgs. 102/2014" pubblicato in G.U. ed entrato in vigore il 26/7/2016, si aggiornano e modificano alcuni aspetti importanti per la contabilizzazione e ripartizione delle spese negli impianti di climatizzazione centralizzati.

Punti salienti:

Obbligo di installazione dei sistemi di contabilizzazione in tutti gli impianti centralizzati per la climatizzazione e/o produzione di ACS. Si intende per impianto centralizzato un impianto a servizio di almeno due unità immobiliari.

Per gli edifici costituiti da un'unica o da più unità immobiliari, gestiti ed utilizzati da un unico soggetto, a qualsiasi titolo, serviti da un unico impianto centralizzato, sono esentati dagli obblighi di contabilizzazione del calore. Resta sottinteso l'obbligo della termoregolazione.

Nel caso di condominio con un unico proprietario e gestito da terze persone (inquilini in locazione nelle varie u.i.) resta l'obbligo della termoregolazione, contabilizzazione e ripartizione secondo le normative attuali.

L'installazione può essere derogata solo in caso di impossibilità tecnica o per valutazione antieconomica. In questi casi deve essere prodotta una relazione secondo UNI 15459 da parte di un tecnico abilitato e si rende necessaria una diagnosi energetica.

La valutazione di inefficienza sotto il profilo dei costi per l'installazione di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione deve essere basata sul valore di risparmi attesi, attualizzati al momento dell'installazione, con un rientro semplice dell'investimento in 8 anni. Tale aspetto viene ribadito nell'ultimo aggiornamento normativo a livello nazionale (D. Lgs 141/2016) Nel computo degli interventi da considerare per la valutazione dei costi rientrano solo quelli diretti e necessari per l'installazione; sono esclusi gli interventi

che dovrebbero essere comunque realizzati, anche se non nell'immediato, per garantire l'efficienza dell'impianto (es. defangatore, addolcitore, lavaggio, ecc.)

L'ultimo D.Lgs. 141/2016 apporta alcune modifiche alle definizioni e specifica che le sanzioni sono a carico del proprietario dell'u.i. e non del condominio o amministratore o terzo responsabile.

Le sanzioni, che in Lombardia vanno da 500 a 3000 € per ogni u.i. si riferiscono sia alla mancata installazione degli apparecchi atti alla termoregolazione e contabilizzazione del calore sia alla ripartizione difforme dalla UNI 10200 (tranne per i casi in deroga).

Contaore

Non è indicata nessuna esenzione nel caso di presenza di sistema contaore come invece era citato nel D.d.u.o. 5027/2014.

Dal punto di vista normativo, sia nella DGR 3965/15, che nella UNI 10200 e DLgs 102/2014, nelle definizioni e nelle descrizioni in materia di termoregolazione e contabilizzazione del calore, il contaore non è menzionato. Quindi secondo le suddette normative e deliberazioni e anche secondo nostra valutazione, visti anche i problemi di natura tecnica, la contabilizzazione dovrà essere realizzata tramite ripartitori (indiretta) o contatori di calore (diretta).

L'art. 10.2 della L.R. 24/06 (ma anche il DLgs 102, le DGR, ecc) definisce che la contabilizzazione deve poter individuare i consumi di energia termica utile per singola unità immobiliare e deve essere effettuata anche per i consumi di acqua calda sanitaria, ove questa è prodotta centralmente, attraverso l'individuazione dei consumi volontari di energia termica utile. Il contaore non ha questo compito: la contabilizzazione deve misurare i consumi di energia termica utile, non le ore. Dalle ore si può stimare l'energia consumata ma con incertezze non trascurabili.

Per quanto riguarda l'aspetto tecnico, il contaore per la sua connotazione e conformazione non è uno strumento in grado di misurare l'energia; essa si misura rigorosamente applicando il bilancio di massa e gradiente di temperatura (estratto dalla semplificazione del 1° Principio della Termodinamica) e quindi non può essere considerato uno strumento idoneo alla contabilizzazione.

Infatti esso rileva un valore "tempo" di accensione dell'impianto nella singola u.i. come comandato dal cronotermostato. Ma tale valore non tiene conto del reale tempo di accensione e di arrivo dell'acqua calda all'impianto interno e della reale temperatura d'ingresso del fluido termovettore. Grandi variazioni si verificano con impianti estesi dove la distanza fra la centrale termica e gli alloggi più lontani, vengono sensibilmente svantaggiati da quelli prossimi alla caldaia, e a seconda del tipo di impianto, se a sorgente o a cascata, l'ultimo appartamento servito dalla rete riceve il fluido termovettore con tempi diversi dai primi, quindi in ritardo al contaore, ma soprattutto la temperatura di ingresso è minore rispetto agli altri appartamenti. In conclusione, il contaore ripartisce la spesa ma con margini di errore non trascurabili.

Anche i nuovi contaore in commercio che dispongono della nuova Certificazione e Marcatura MID hanno lo stesso problema dei vecchi contaore.

Per questo motivo con la nuova strumentazione a disposizione (diretta o indiretta che sia), si riducono al minimo queste imprecisioni ripartendo in modo giusto ed adeguato la spesa per la climatizzazione.

Ripartizione dei costi UNI 10200.

La ripartizione della spesa per la climatizzazione e per la ACS deve essere fatto in base alla UNI 10200/2015, norma che deve essere applicata a tutti gli impianti centralizzati anche dove non sia possibile installare i sistemi di contabilizzazione. La norma UNI 10200 prevede la necessità di eseguire la diagnosi energetica. La mancata applicazione della normativa tecnica UNI 10200 per la corretta suddivisione delle spese si

configura sia come mancanza sanzionabile sia come motivo lecito per non ottemperare al pagamento delle spese da parti dei condomini.

L'applicazione della ripartizione in base alla 10200 può decorrere a partire dalla seconda stagione termica successiva a quella di installazione (per il primo anno dopo l'installazione degli apparecchi si può ripartire con il vecchio sistema).

L'ultimo aggiornamento legislativo, il D. Lgs 141/2016 che integra il D.Lgs 102/2014 permette l'esenzione dall'applicazione dei nuovi millesimi di fabbisogno. Questo è possibile nei casi in cui le differenze tra i fabbisogni al mq tra le varie u.i. sono superiori al 50%. In tal caso la ripartizione della quota fissa (che può essere al massimo il 30%) è effettuabile secondo i millesimi di proprietà (mq o mc) o di potenza. Tutto ciò deve essere dimostrato tramite relazione tecnica asseverata da un tecnico.

Diagnosi energetica - sempre obbligatoria

In tutti gli impianti centralizzati anche in quelli dove risulta tecnicamente impossibile installare i sistemi di contabilizzazione è necessario eseguire la diagnosi energetica perché è finalizzata alla ripartizione dei costi in base alla UNI 10200. La diagnosi energetica è necessaria anche per evidenziare casi dove l'installazione risulta antieconomica o per valutare le differenze in termini di fabbisogni tra le varie u.i. in modo da andare in deroga alla UNI 10200 per la ripartizione della quota fissa. Pertanto in primo luogo va affidato l'incarico per la diagnosi energetica e non per l'installazione dei sistemi di contabilizzazione.

Definizione delle quote percentuali di quota fissa e variabile

La nuova norma non definisce più come limite massimo di quota fissa il 50 % . Pertanto la definizione si baserà esclusivamente sui calcoli effettuati dal professionista che effettua la Diagnosi Energetica. Questo agevolerà la suddivisione per le seconde case.

Inoltre, è stato chiarito che la ripartizione quota fissa/variabile ha un valore puramente indicativo per l'amministratore o per servizio lettura per definire le stime dei previsionali di spesa dell'impianto di climatizzazione. Tale valore, in realtà, varia di anno in anno in base agli effettivi consumi, essendo le dispersioni costanti. Pertanto la quota fissa avrà un valore assoluto pressoché costante negli anni (a meno di variazioni per i costi della manutenzione e costo del vettore energetico), mentre la quota variabile varierà in base ai consumi effettivi per la climatizzazione.

Con il nuovo D. Lgs 141/2016, nei casi di inapplicabilità della UNI 10200, la quota fissa potrà incidere massimo per il 30% e sarà suddivisa con i vecchi millesimi.

Obbligo del Progetto

Per l'installazione è necessario prevederne la progettazione a firma di tecnico abilitato come previsto dalla L. 10/1991 e ribadito dal D.M. 37/2008 :

"Il progetto non deve necessariamente già esistere al momento della delibera assembleare ma andrà redatto obbligatoriamente prima dell'inizio dell'esecuzione delle opere e, previo deposito in comune, dovrà essere consegnato al direttore dei lavori (ove previsto) o all'impresa esecutrice. Il conferimento dell'incarico al progettista da parte dell'assemblea richiede la maggioranza dei presenti". (art. 26, comma 5, della legge n. 10/1991).

L'installazione dei sistemi di termoregolazione e contabilizzazione deve essere eseguita in conformità alle norme di buona tecnica, da imprese in possesso dei requisiti previsti dal D.M. 37/08. Come indicato dalla DGR 4427 del 30/11/2015 tale installazione, se effettuata senza modificare o sostituire componenti del sistema di distribuzione, ma intervenendo solo sui terminali scaldanti con l'installazione di detentori idonei e ripartitori, può avvenire anche senza la preventiva predisposizione del progetto ex. art. 5 del D.M. 37/08.

Quest'ultimo caso, raro, deve essere attentamente valutato. Ad ogni modo, l'assenza di progetto è riferita alla parte idraulica/meccanica, mentre resta l'obbligo di diagnosi per il calcolo dei millesimi di fabbisogno per la ripartizione delle spese.

Elenco dei documenti obbligatori a corredo dell'installazione

Documenti a firma del professionista

- Progetto in base alla L. 10/91 s.m.i. e UNI 10200/2015
- Diagnosi Energetica eseguita in base alle UNI TS 11300
- Tabella dei millesimi di fabbisogno e ripartizione delle spese eseguita in base alla UNI 10200/2015
- Relazione tecnica finale comprensiva degli interventi di miglioramento delle prestazioni energetiche

Documenti a firma dell' installatore

- Dichiarazione di Conformità D.M. 37/08

Documenti a cura del responsabile di impianto

- prospetto previsionale di spesa
- prospetto a consuntivo
- compilazione schede specifiche Libretto di Impianto (all. 2, schede 5 e 6) e sparisce l'all. 4 (ex. H)

Nel caso sia attestata l'impossibilità tecnica dell'intervento o l'inefficienza dell'installazione rispetto ai risparmi energetici potenziali, le schede di cui sopra devono riportare sinteticamente le motivazioni di impossibilità/inefficienza ed i riferimenti del tecnico abilitato che le ha sottoscritte. La relativa relazione tecnica dettagliata deve essere allegata al libretto di impianto. Nel caso di rifiuto all'installazione da parte di singoli utenti dell'impianto, occorre indicare nelle note della scheda 5 del libretto di impianto le unità immobiliari in cui è stata impedita l'installazione dei sistemi di termoregolazione e contabilizzazione.

I sistemi di contabilizzazione senza Progetto e senza Diagnosi Energetica

Alcuni condomini hanno già fatto realizzare i sistemi di contabilizzazione senza affidare l'incarico di progettazione e diagnosi energetica. In tal caso si suggerisce di contattarci per la verifica dell'installazione, la realizzazione della Diagnosi Energetica e il calcolo dei millesimi di fabbisogno nonché la stesura dei documenti necessari, in modo tale da evitare sanzioni ed eventuali possibili ricorsi.

APE: Attestato di Prestazione Energetica

L'ultima norma ha definito che l'installazione dei soli sistemi di termoregolazione autonoma e relativa contabilizzazione, senza il coinvolgimento del sistema di generazione, non comporta l'aggiornamento dell'APE, dell'edificio o delle singole u.i. a cui è riferito. Si ribadisce che non è più possibile redigere degli APE collettivi a livello generale di condominio, se non per particolari casi previsti dalla normativa regionale.

Proposta tecnica della Società Gruppo Enersic

GRUPPO ENERSIC offre le proprie competenze tecniche per redigere le pratiche necessarie sopra citate. La proposta comprende:

- Sopralluogo Centrale Termica e di tutte le unità immobiliari
- Diagnosi Energetica eseguita in base alle UNI TS 11300
- Progetto impianto di contabilizzazione e termoregolazione
- Tabella dei millesimi di fabbisogno e ripartizione delle spese eseguita in base alla UNI 10200/2015

- Relazione tecnica finale comprensiva degli interventi di miglioramento delle prestazioni energetiche e prospetto previsionale di spesa
- Valutazione economica dei lavori
- Valutazioni in base all'ultimo D.Lgs. 141/2016
- Assistenza durante le assemblee condominiali

Rimaniamo a disposizione per eventuali chiarimenti e approfondimenti. Contattateci senza impegno allo **0341/255058** o per mail info@gruppoenersic.com

GRUPPO ENERSIC

Tabella Scadenze e obblighi per impianti dove non è ancora stata realizzata la contabilizzazione

DISTRIBUZIONE	EMISSIONE	INSTALLAZIONE ¹	SCADENZA PER INSTALLAZIONE	RIPARTO DELLA SPESA	SCADENZA PER UTILIZZO UNI 10200
VERTICALE	RADIATORI/ TERMOCONVETTORI	CONTABILIZZAZIONE INDIRETTA	31-dic-16	SECONDO UNI 10200 - NECESSARIA DIAGNOSI ENERGETICA ²	DALLA SECONDA STAGIONE TERMICA SUCCESSIVA A QUELLA DI INSTALLAZIONE (vedi tabella precedente) - NEL CASO DI INSTALLAZIONE DOPO IL 1 AGOSTO 2016 IL TERMINE DELL APPLICAZIONE E' IL 1 AGOSTO 2018
	VENTILCONVETTORE CON VELOCITA' FISSA O BLOCCATA	CONTABILIZZAZIONE INDIRETTA			
	VENTILCONVETTORE A VELOCITA' VARIABILE	RELAZIONE DI IMPOSSIBILITA' TECNICA DI TECNICO ABILITATO			
	PANNELLO RADIANTE CON FLUIDO INTERCETTABILE	CONTABILIZZAZIONE INDIRETTA			
	PANNELLO RADIANTE CON FLUIDO NON INTERCETTABILE	DICHIARAZIONE DI IMPOSSIBILITA' TECNICA - TECNICO ABILITATO			
	PANNELLI RADIANTE A SERVIZIO DI PIU' U.I	DICHIARAZIONE DI IMPOSSIBILITA' TECNICA - TECNICO ABILITATO			
	BOCCHETTE DI ARIA CALDA RISCALDATA LOCALMENTE	CONTABILIZZAZIONE DIRETTA			
VERTICALE MONOTUBO		DICHIARAZIONE DI IMPOSSIBILITA' TECNICA - TECNICO ABILITATO			
ORIZZONTALE	QUALSIASI TIPOLOGIA MA CON TUBAZIONI DI ANDATA E RITORNO E EVENTUALI ORGANI DI INTERCETTAZIONE SIANO CONTENUTE IN APPOSITI MODULI DI DERIVAZIONE DI ZONA	CONTABILIZZAZIONE DIRETTA			
	QUALSIASI TIPOLOGIA MA NEL CASO IN CUI LE TUBAZIONI DI ANDATE E RITORNO SIANO SOTTO TRACCIA	RELAZIONE DI IMPOSSIBILITA' ECONOMICA SECONDO UNI 15459 - TECNICO ABILITATO			

N.B. : 1. La tabella è puramente indicativa. E' necessario valutare caso per caso il tipo di installazione da effettuare, casi di impossibilità tecnica o antieconomici. E' sempre necessario condurre prima una diagnosi energetica.

2. L'unico caso in cui la UNI 10200 non prevede la diagnosi energetica, per il calcolo dei MM di fabbisogno, è il caso di un impianto privo di termoregolazione con sottosistema di emissione costituito da radiatori a convezione naturale o da piastre radianti, dove si utilizzano i MM di potenza installata. Ma tale configurazione può essere ammessa solo per motivi antieconomici che per essere dimostrati necessitano comunque di una diagnosi energetica e di una perizia asseverata.

3. Nel caso, invece, di impianti privi di termoregolazione e dove non si può calcolare la potenza installata (impianti con termoconvettori, ventilconvettori, bocchette ad aria calda, pannelli radianti, la ripartizione sarà effettuata solo a MM di fabbisogno.