

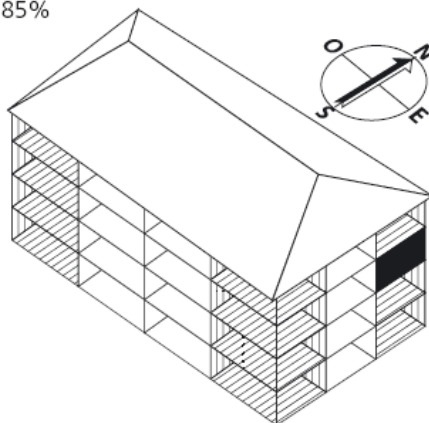
## Contabilizzazione del Calore Oilcontrol informa COMPENSAZIONE PER UBICAZIONE DELL'APPARTAMENTO

Come ditta specializzata ormai da molti decenni in materia di ripartizione dei costi per il riscaldamento secondo i consumi individuali, siamo spesso interpellati per dare un'opinione in merito alla cosiddetta "compensazione per ubicazione dell'utenza" al momento della fatturazione di fine anno dei costi d'esercizio.

Premettendo che a parità di coibentazione, l'ubicazione di un appartamento nello stabile influisce ovviamente sul fabbisogno termico dello stesso, così, a parità di comfort, un appartamento avente molte pareti esposte all'esterno ed ubicato verso nord, in assenza di ulteriori accorgimenti termici, consumerà più energia termica di un altro meno esposto. Di conseguenza, ci sono opinioni che sostengono che questo diverso teorico fabbisogno termico debba essere compensato attraverso fattori prestabiliti (vedi esempio nella grafica).

\* Al soggiorno in quanto locale d'angolo esposto a nord si applicano le seguenti riduzioni:

1. riduzione d'angolo	10%
2. riduz. esposiz. nord	5%
100% - 10% - 5%	= 85%
Fattore di ponderazione	= 85%



Fonte: ufficio federale dell'energia UFE - Svizzera

In questo modo, un'unità di consumo nell'appartamento ubicato all'ultimo piano esposto a nord, avrà un costo differente rispetto all'unità consumata nell'appartamento ubicato a sud.

Premettendo che si tratta di una decisione più "politica" che tecnica, al fine di consentire di giungere ad una decisione equa per il condominio, cerchiamo di elencare alcune considerazioni che potranno essere d'aiuto.

Prima di tutto, in stabili di costruzione più recente, i diversi fabbisogni di energia termica dovrebbero essere stati compensati già per legge con misure atte a prevenire le varie dispersioni di calore.

Sotto l'aspetto del risparmio energetico, per il quale la ripartizione dei costi per riscaldamento secondo i consumi individuali viene effettuato, una compensazione per ubicazione per fattori che influenzano dall'esterno un maggiore consumo energetico è da sconsigliare. Questo perchè, così

facendo, si elimina qualsiasi incentivo per rimediare ad errori nella costruzione (ad es. coibentazione inesistente), oppure nell'impianto di riscaldamento stesso (ad es. caldaie e/o radiatori sovradimensionati), in quanto i maggiori costi di dispersione che vengono prodotti sono comunque distribuiti e pagati dalla comunità.

Tuttavia, in stabili di vecchia costruzione (con una coibentazione praticamente inesistente) possono trovarsi maggiori differenze nel fabbisogno termico specifico per m<sup>2</sup> a causa dell'ubicazione dell'appartamento. Tali differenze portano naturalmente, a parità di grandezza dell'appartamento e dell'uso del riscaldamento, a costi energetici maggiori. Ma, considerando l'aspetto del risparmio energetico, sarebbe sbagliato controbilanciare questo fatto compensando i consumi reali, poiché, in questo modo, si annullerebbe l'incentivo ad eliminare gli sprechi. Il singolo utente non sarebbe incoraggiato né a migliorare il suo appartamento sotto l'aspetto energetico, né ad abbassare in modo considerevole i propri consumi. In tal merito si ricorda che già con piccoli interventi, nemmeno troppo costosi, si può ottimizzare l'efficienza termica di un appartamento in modo significativo.



Un altro aspetto da considerare è anche il valore dell'appartamento: negli ultimi anni, unitamente al valore di un immobile, viene sempre più preso in considerazione il fabbisogno energetico. Lo stesso vale anche per la quota d'affitto. Un appartamento che avrà un basso costo in termini di riscaldamento avrà anche un valore commerciale (ad es. di affitto) nettamente superiore rispetto ad un altro che presenta un "alto consumo". Introdurre i fattori di compensazione darebbe quindi anche dei vantaggi già compresi in altre valutazioni.

Non per ultimo si ricorda che già la quota fissa, che in una ripartizione delle spese a regola deve sempre essere prevista, ammortizza fortemente questo aspetto. In stabili di vecchia costruzione e dotati di scarsa coibentazione consigliamo di fissare tale quota al 50%. Questo permette di "livellare" fortemente eventuali differenze per "ubicazione", ma continua ad assicurare l'incentivo al risparmio per il singolo utente.

Riassumendo, basandosi non solo sull'aspetto del risparmio, quanto sulla datata esperienza in materia, la Oilcontrol sconsiglia di prevedere dei fattori di compensazione per ubicazione nella ripartizione delle spese per il riscaldamento secondo i consumi individuali.

Premesso quanto sopra, se un condominio vuole introdurre la ripartizione dei costi per il riscaldamento secondo i consumi individuali in uno stabile di vecchia costruzione, il prevedere fattori di compensazione per ubicazione può facilitare l'approvazione di tutti.

Qualora un condominio decidesse di voler prevedere i fattori di compensazione per ubicazione, potrà rivolgersi all'Oilcontrol che ovviamente offre anche questo servizio. Facciamo solo presente che anche questo genere di valutazione, se desiderato, deve essere eseguito da personale altamente specializzato al fine di assicurare l'applicazione delle regole della tecnica. Ciò perché, con una valutazione approssimativa dei valori, si aumenta la diseguità in modo ancora meno accettabile. La Oilcontrol per questo propone il cosiddetto "modello Svizzero" - "metodo della riduzione". Con questo, basandoci su tabelle molto elaborate proprio per tale fine, ogni singolo radiatore viene valutato e gli viene assegnato un coefficiente di compensazione specifico.

Questo coefficiente viene poi integrato nel calcolo della fatturazione di fine esercizio.

Concludendo, proprio per quanto abbiamo cercato di riassumere qui sopra, qualora si voglia considerare questo tipo di compensazioni, consigliamo di farlo per un limite prefissato nel tempo. Ad esempio, si potrebbe valutare un periodo massimo di 5 anni, prevedendo riduzioni nelle compensazioni di anno in anno, lasciando così il tempo agli inquilini di procedere verso accorgimenti finalizzati al risparmio energetico.