

# Contabilizzazione del calore nei condomini: procedura di buona pratica per evitare contestazioni

(aggiornato dopo l'entrata in vigore del D.Lgs. 73/2020)

Per evitare futuri disguidi, incertezze e contestazioni anche legali in merito alla contabilizzazione del calore secondo i consumi individuali, consigliamo vivamente di fare approvare dall'assemblea le seguenti procedure.

1. Fare approvare dall'assemblea il **criterio di ripartizione** che vuole adottare (esempio "Metodo Europeo/Semplificato ANCCA" o "secondo UNI 10200", ecc.) \*)
2. L'assemblea deve **delegare l'Amministrazione** a regolamentare preventivamente le decisioni da adottare in caso di imprevisti che potrebbero occorrere durante l'esercizio (eventuali **stime** necessarie per la rottura di dispositivi, dati di lettura per singole unità immobiliari non disponibili per malafede e non, ecc.). Le decisioni dovrebbero sempre possibilmente basarsi sulle "regole dell'arte".



Le modalità tecniche principali consigliate dalla Oilcontrol per il calcolo delle stime in diversi casi sono indicate nell'allegato 1.

3. Prevedere come procedere nel **caso che un'utenza impedisca l'accesso ai dispositivi** per eventuali controlli durante l'esercizio oppure abbia manomesso e/o staccato i dispositivi stessi, ecc.

Il quorum minimo dell'Assemblea per deliberare un criterio di riparto è la maggioranza degli intervenuti, che rappresentino almeno la metà del valore dell'edificio [art. 26 comma 5 della Legge n. 10/1991 che fa riferimento al comma 2 dell'articolo 1120 del Codice Civile]. (Comunicato MISE del giugno 2017)

## Approfondimenti sui singoli punti:

### 1. Criterio di ripartizione

Fare approvare esplicitamente il criterio di ripartizione, per esempio secondo "UNI 10200", "Metodo Europeo/Semplificato ANCCA", un compromesso tra i due, ecc., significa evitare qualsiasi contestazione futura. Ad esempio, se si dice che deve essere applicato il metodo indicato dalla UNI 10200, ma poi non si segue esattamente ogni singolo punto previsto dalla norma (es. millesimi calcolati secondo i

fabbisogni attuali delle utenze e non secondo lo stato originario, quota fissa per i costi involontari ogni anno in percentuali identiche, ecc., ecc. ), si rischia di incorrere in contestazioni legali da parte di singoli condomini scontenti di quanto pagano e che vogliono mettere in discussione i conteggi.

### 2. Delega all'Amministrazione per casi eccezionali ed imprevisti

Punto spesso sottovalutato. Capitano sempre imprevisti che devono essere risolti prima della fatturazione definitiva al momento della chiusura dell'esercizio. Per esempio ogni tanto possono essere necessarie stime da effettuare in casi eccezionali e l'Amministrazione deve essere in grado di approvare queste stime, senza rischiare che qualcuno poi le possa contestare. Tecnici, aziende come la Oilcontrol, ecc., possono solo *consigliare* metodi di stima secondo l'esperienza e la regola d'arte, ma la *decisione* finale per la loro applicazione rimane ovviamente all'Amministrazione. Facendo un esempio pratico, mettiamo il caso che una stima necessiti di considerare una resa termica. Questo valore della resa è sempre un valore approssimativo e stimato anch'esso. Quindi, nel nostro esempio abbiamo considerato una resa dell'80% perché da schede tecniche, standard normativi internazionali, esperienze, suggeriscono che tale valore sia il più rappresentativo. Qualcuno potrebbe però contestare questo valore semplicemente perché formalmente l'assemblea non aveva autorizzato l'Amministrazione a procedere come ha fatto.

### **3. Procedure per impedimento di singoli utenti per controlli, letture intermedie, ecc.**

Consigliamo di fare approvare SEMPRE all'assemblea questi casi. Questo in conseguenza del fatto che un utente/inquilino può legalmente rifiutarsi di dare libero accesso ai dispositivi posizionati all'interno del suo appartamento.

Quindi, nel caso in cui ci fossero dubbi sui consumi registrati dai contatori/ripartitori (per esempio segnalano "0" o unità estremamente basse in confronto alle altre utenze), l'utente potrebbe essere interessato a non consentire l'accesso per l'effettuazione di controlli sul funzionamento corretto degli apparecchi, sull'integrità dei sigilli, ecc. Per questi casi consigliamo di fare approvare all'assemblea di procedere alla stima del consumo per l'utenza, prendendo come base il consumo massimo fra tutte le altre utenze con la possibilità di aumentare questo consumo massimo del 20%. Una decisione simile da parte dell'assemblea può essere anche tecnicamente giustificata perché, se l'utente non permette il controllo sull'affidabilità dei rilevamenti dei consumi, potrebbe avere sempre lasciato il riscaldamento al massimo. L'addizionale del 20% si basa sul fatto che il risparmio medio ottenuto con la contabilizzazione secondo i consumi è nell'ordine del 20%. Quindi si può presumere che anche chi tra gli altri utenti ha registrato il consumo massimo abbia comunque risparmiato e conseguentemente sarebbe ingiusto che l'utente reticente usufruisse di questo risparmio, anche se teorico.

---

**OILCONTROL srl**

---

Via Crispi 29-33  
I - 39100 Bolzano  
Tel. 0471972228 Fax: 0471981591  
<http://www.oilcontrol.it> - [sales@oilcontrol.it](mailto:sales@oilcontrol.it)

---

**OILCONTROL**  
BOLZANO - BOZEN

***Gli specialisti della  
contabilizzazione del calore e dell'acqua***

# APPENDICE

## Contabilizzazione del calore secondo i consumi individuali Informazione tecnica sulle metodologie per la stima di consumi in base a regole dell'arte

Se l'amministrazione di un condominio non incarica diversamente, nel caso di necessità di stime per la ripartizione dei costi di riscaldamento in base ai consumi, la ditta Oilcontrol consiglia di procedere con le metodologie indicate in questo documento.

### Caso 1

#### Radiatore senza ripartitore di costi di riscaldamento:

- 1a)** Se è tecnicamente impossibile installare un ripartitore a regola d'arte secondo la norma europea UNI EN 834 (p.es. tipo di radiatore non previsto nel manuale del produttore, come alcuni radiatori di design, ecc..), le unità di consumo vengono stimate in base alla potenza nominale del radiatore interessato.

La somma delle unità di consumo rilevate da tutti i ripartitori installati nel condominio viene divisa per la somma delle potenze nominali dei radiatori muniti di ripartitori. Come risultato si ottiene la media delle unità di consumo per Watt, utili per la stima. Queste unità di consumo per Watt vengono poi moltiplicate per la potenza nominale del radiatore da stimare. In questo modo si ottiene il valore di consumo stimato per il radiatore senza ripartitore.



- 1b)** Se fosse tecnicamente possibile installare a regola d'arte e quindi secondo la norma UNI EN 834 un ripartitore su un radiatore, ma l'utente lo rifiuta, le stime ottenute secondo il punto 1 a) verranno aumentate del 20%.  
percentuale del 20% si giustifica per il potenziale di risparmio ottenibile costi per il riscaldamento fossero calcolati in base al rilevamento dei consumi con apparecchi come i ripartitori.



La  
se i

- 1c)** Ogni tanto potrebbe essere tecnicamente possibile munire un radiatore di ripartitore, anche se questo radiatore non è previsto nel manuale del costruttore o se, per es., non è disponibile il valore Kc approvato da un laboratorio accreditato. Questo preclude un'installazione corretta secondo la norma UNI EN 834. In questi casi si può sottoporre all'utente la possibilità di installare il ripartitore sul radiatore e di stimare i valori Kc e Kq con la migliore approssimazione possibile. Il vantaggio per l'utente è che in questo caso può ottenere risparmi energetici anche con questo radiatore, che gli vengono poi considerati nella bolletta a fine anno.

### Caso 2

#### Ripartitore guasto oppure non sono disponibili i dati per il consumo rilevato:

Il consumo viene stimato in base ai consumi rilevati per questo radiatore negli esercizi precedenti, se disponibili: le unità di consumo rilevate per questo radiatore nell'esercizio precedente divise per la somma delle unità di consumo rilevate in tutto il condominio, sempre nell'esercizio precedente, moltiplicate per 100. Questo dà l'incidenza percentuale delle unità di consumo di quel radiatore rispetto al totale del condominio.

Con questa percentuale vengono attribuite le unità di consumo al radiatore da stimare, rispetto al totale delle unità di consumo rilevate nell'esercizio attuale.

Se per i radiatori e/o utenze da stimare non sono disponibili dati di esercizi precedenti, si procede come indicato al punto 1 a).

Se i valori di consumo non sono disponibili per motivi imputabili all'utente (assenza nel momento delle letture, rottura di sigilli, manomissioni, assenza di comunicazione immediata nel caso di cambio di un radiatore oppure malfunzionamento del ripartitore, ecc.) si può procedere, in accordo con l'amministrazione del condominio, come indicato al punto 1 b) (valori stimati aumentati del 20%).

### Caso 3

#### In presenza sia di contatori di calore che di ripartitori costi di riscaldamento:

Queste procedure si applicano solo nel caso dove non è possibile una pre-ripartizione che scinde i gruppi di utenze con ripartitori da quelli con contatori di calore.

**3a):** In presenza di teleriscaldamento o, nel caso di riscaldamento centralizzato, di un contatore di calore generale installato immediatamente dopo la caldaia, si procede come segue:

- 1) Costi totali per il riscaldamento meno la quota fissa (p.es. 30%). Questo dà come risultato la quota consumo del condominio per l'esercizio.
- 2) Quota consumo divisa per la fornitura totale d'energia in kWh per il condominio = costo in € per kWh, per la stima. (Nel caso di teleriscaldamento per la fornitura totale vengono presi i kWh indicati dal contatore di fornitura d'energia, per altri impianti i kWh rilevati dal contatore di calore posto immediatamente dopo la caldaia).
- 3) Il consumo in kWh rilevato dal contatore di calore dell'utenza viene moltiplicato per il valore stimato in €/kWh ottenuto come descritto al punto 2) e il risultato imputato all'utenza considerata.
- 4) Gli importi attribuiti alle utenze con contatori di calore secondo il punto 3) vengono dedotte dalla quota consumo calcolata al punto 1)
- 5) Il risultato ottenuto al punto 4) viene ripartito in base ai consumi rilevati dai ripartitori

**3b):** Se anche la produzione di acqua calda sanitaria fosse centralizzata, i consumi in kWh rilevati dal contatore di calore dedicato alla produzione di acqua calda vengono antecedentemente dedotti dai costi totali (Punto 3 a 1))

**3c):** In presenza di riscaldamento centralizzato senza contatore di calore generale (dopo la caldaia), i kWh totali possono essere stimati attraverso il consumo di combustibile. Può essere preso in considerazione il potere calorifico inferiore indicato dal fornitore del combustibile o, in alternativa, valori standardizzati secondo norme tecniche o altre fonti attendibili. Deve però essere considerato anche il rendimento per la produzione del calore (caldaia) e questo valore dedotto dai kWh ottenuto con il calcolo del consumo basato sul potere calorifico. Se l'amministrazione condominiale non ci propone altri valori, consideriamo per la caldaia un rendimento dell'80%.  
Conseguentemente si procede come indicato nei punti 3 a) e 3 b).

Consigliamo alle amministrazioni di far approvare queste procedure dall'assemblea e farsi dare una delega riguardante decisioni urgenti eventualmente necessarie in casi straordinari non previsti. Questo per evitare qualsiasi eventuale futura contestazione.

Nota 1: Si fa presente che tutte queste metodologie sono basate su norme e/o indicazioni tecniche come p.es. dall'UNI, EN, DIN, VdI, CNI, ecc.. Inoltre, ove non si trovano riferimenti precisi scritti, su esperienze decennali anche con il supporto di esperti termotecnici e legali, come anche associazioni di inquilini, proprietari di immobili e consumatori.

Nota 2: In questo documento ci siamo limitati ad indicare le metodologie standard per le stime nei casi indicati. Esistono anche altre metodologie, come p.es. la stima "secondo i m<sup>2</sup>", che possono essere discusse e previste nel caso l'amministrazione lo ritenga utile. I nostri tecnici esperti per la contabilizzazione sono a disposizione per ulteriori informazioni.

Nota 3: E' possibile scaricare le linee guida di ANCCA per la ripartizione dei costi di riscaldamento e acqua secondo il metodo semplificato al seguente link:  
<https://www.ancca.org/linee-guida-per-la-contabilizzazione-del-calore-e-dellacqua/>

**OILCONTROL srl**

Via Crispi 29-33  
I - 39100 Bolzano  
Tel. 0471972228 Fax: 0471981591  
<http://www.oilcontrol.it> - [sales@oilcontrol.it](mailto:sales@oilcontrol.it)