



Quota fissa - Indicazioni per la suddivisione dei costi per riscaldamento (e ACS) nella ripartizione in base ai consumi. *)

La quota dei costi fissi per il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria (ACS) si riferisce alle spese che si verificano indipendentemente dal consumo individuale. Si tratta di una quota fissa predefinita che deve essere pagata indipendentemente dall'effettivo utilizzo del sistema di riscaldamento.

La metodologia migliore ed equa per ripartire questa quota è basarsi sui metri quadri o metri cubi di superficie riscaldata di ciascuna unità. Questa è la metodologia tecnicamente più valida e che crea meno disuguaglianze e contestazioni e quindi contenzioso.

La legislazione italiana, precisamente il D.lgs. 73/2020, articolo 9, comma 5, lettera d, stabilisce che *per la corretta suddivisione delle spese connesse al consumo di calore per il riscaldamento, il raffreddamento delle unità immobiliari e delle aree comuni, nonché per l'uso di acqua calda per il fabbisogno domestico, se prodotta in modo centralizzato, almeno il 50% dell'importo complessivo deve essere attribuito agli effettivi prelievi volontari di energia termica. Gli importi rimanenti possono essere ripartiti secondo criteri come i millesimi, i metri quadri o i metri cubi utili, o le potenze installate.*

Quindi spetta all'assemblea condominiale determinare la quota della quota fissa da attribuire nella ripartizione dei costi indipendentemente dai consumi rilevati. Le informazioni in questo

documento permettono di argomentare contro egoismi e disinformazioni purtroppo presenti nelle assemblee e di decidere in modo tecnico ed imparziale senza dover ricorrere a costosi esperti esterni.

È importante sottolineare che i costi fissi, impropriamente noti anche come costi involontari, coprono i costi per l'esercizio e l'alimentazione non direttamente dipendenti dai consumi individuali delle utenze. Questi includono le quote fisse per la fornitura di gas o teleriscaldamento, i costi per il servizio di lettura e ripartizione, la quota di perdite nella produzione e distribuzione del calore, nonché le trasmissioni di calore tra le unità immobiliari.

Per garantire una ripartizione corretta, la quota fissa dovrebbe essere scelta in modo da coprire in modo più fedele possibile la parte dei costi prodotti indipendentemente dai consumi, pur mantenendo la motivazione al fine del risparmio energetico. Questo è fondamentale per una buona accettazione comune della ripartizione in base ai consumi.

È eticamente inaccettabile che i costi generati indipendentemente dai consumi vengano ripartiti in base a un consumo misurato, risultando in costi più elevati per gli utenti con consumi maggiori rispetto a quelli con consumi minimi, come ad

esempio anziani o persone malate rispetto a utenti assenti durante il giorno.

Tuttavia, determinare con precisione questi costi fissi può essere difficile, se non impossibile. Pertanto, per una ripartizione equa, è necessario prendere in considerazione valutazioni generali.

Un altro punto fondamentale da considerare è che, secondo l'attuale legislazione (Dlgs 102/14 e smi) la quota fissa non può superare il 50% del totale dei costi d'esercizio. Questo, appunto, per mantenere la motivazione al fine del risparmio energetico.

Cerchiamo di chiarire le frazioni con le quali la "quota fissa" dovrebbe essere composta.

1. Valutando i costi per lo spazzacamino, la manutenzione dell'impianto, il servizio di letture e l'elaborazione delle ripartizioni, inclusi eventuali costi per il noleggio dei dispositivi di rilevazione dei consumi, così come i costi per l'energia elettrica, la quota fissa in relazione a questi costi dovrebbe essere **almeno del 15%**.
2. Nel caso in cui il calore venga auto-prodotto (caldaia centralizzata), è necessario aggiungere almeno il 20% dei costi per il combustibile. Un'analisi approfondita conferma che la quota fissa media di questi costi **si aggira intorno al 25%**. Nel caso di impianti a condensazione, questa quota dovrebbe essere impostata con **almeno il 15%**.
3. Per quanto riguarda il consumo di calore non misurato prodotto dalle tubazioni, come terza quota di costi fissi, nel caso di impianti monotubo, questa quota dovrebbe essere impostata con **almeno il 20% della fornitura** di calore annuale, mentre nel caso di impianti bitubo, dovrebbe essere **almeno del 10%**.
4. Per quanto riguarda le compensazioni per l'ubicazione, il Ministero dello Sviluppo Economico ha già risposto in una nota che in Italia, come in alcuni altri paesi dell'UE, non sono ammesse. Questo è giustificato anche dal punto di vista tecnico, poiché tali fattori teorici (ad esempio, un appartamento all'ultimo piano a nord che

viene avvantaggiato rispetto a un altro situato al centro dell'edificio) non possono essere presi in considerazione. I fattori legati all'ubicazione non considerano ad esempio le abitudini di riscaldamento dei vicini: un appartamento in posizione teoricamente più svantaggiata può poi rivelarsi in posizione più favorevole. Quindi tali artificiali fattori di compensazione avrebbero come risultato sostanzialmente solo la riduzione della trasparenza nella rilevazione dei consumi.

Tuttavia, è consigliabile e giusto considerare il fatto che esistono vantaggi o svantaggi termici dovuti alla posizione degli appartamenti. Studi hanno dimostrato che questi possono arrivare anche al 40%. Pertanto, per compensare questo aspetto, si consiglia di aumentare la quota fissa di un altro **minimo del 10%**.

5. Nel caso di teleriscaldamento, non ci sarà la frazione di quota indicata sotto 1), ma d'altra parte ce il costo fisso per la fornitura del teleriscaldamento che generalmente può arrivare al 30%. Quindi non cambia di molto nel merito della quota fissa da considerare.

Se la somma delle frazioni di quote appena indicate supera il 50%, l'unica percentuale corretta di costi fissi da scegliere è il 50%. Solo dopo uno o due periodi di esercizio, la metodologia applicata potrebbe essere controllata punto per punto utilizzando dati reali del condominio. Solo con questi dati dovrebbe essere valutata una possibile riduzione della quota fissa.

È importante ricordare che la ripartizione obbligatoria dei costi in base ai consumi è stata introdotta con **l'obiettivo principale del risparmio energetico**. Il principio secondo cui chi consuma di più paga di più dovrebbe motivare le persone a ridurre i *consumi* energetici anziché aprire le finestre quando si raggiungono le temperature desiderate, pensando che "tanto costa uguale". A volte si sostiene che solo una quota fissa molto bassa sia equa e incentivante per il risparmio, ma questa affermazione non è supportata da studi

scientifici su larga scala. Tuttavia, abbiamo conoscenza di un'analisi condotta su un condominio con centinaia di appartamenti, in cui la quota fissa è stata aumentata dal 30% al 50%. Nei tre anni successivi a questo cambiamento, il condominio è riuscito a ridurre i consumi di almeno il 20% (compensando i dati climatici). È importante sottolineare che questo risparmio non è dovuto all'aumento della quota fissa, ma dimostra che l'aumento di tale quota non ha influenzato negativamente il comportamento intelligente degli utenti nell'uso del riscaldamento.

Inoltre, una quota fissa più elevata consente di calcolare in modo più accurato gli acconti e ridurre così gli aggiustamenti a fine anno. Questo perché la quota fissa è più prevedibile, mentre la quota variabile (consumi) dipende direttamente dai comportamenti individuali degli utenti. Come confermato dalle principali aziende di servizi di contabilizzazione, ciò contribuisce a ridurre significativamente le contestazioni alla fine dell'anno.

Costi fissi per la fornitura di acqua calda sanitaria (ACS) centralizzata

In questo caso, i costi fissi dovrebbero coprire le perdite del boiler per l'acqua calda sanitaria (ACS) e della circolazione, nonché la parte non dipendente dal consumo nella generazione di calore.

In teoria, per riscaldare l'acqua da 10°C a 60°C, senza considerare alcuna perdita e dispersione, servono 58 kWh/m³. Ma nella realtà sia per l'accumulo (boiler) che per la circolazione il dispendio di energia sarà sempre significativamente maggiore. Anche in impianti decentemente moderni, si arriverà facilmente a un dispendio d'energia di 120kWh-125kWh. Un dispendio di energia da 100kWh a 120kWh significa che l'impianto ha una funzionalità desiderata.

Se facciamo un breve calcolo, come esempio, 120-58 = 62kWh/m³ vediamo subito che le perdite per

la produzione di acqua calda sanitaria sono ben oltre il 50%.

Se qualcuno è interessato a sapere con più precisione a quanto ammontano le perdite del suo impianto di ACS centralizzato, basta installare un contatore di acqua fredda, che costa pochi Euro, nel carico dell'accumulo (boiler). Con il consumo in kWh indicato dal contatore di energia termica dedicato all'ACS, sarà facilissimo determinare a quanto ammontano le perdite specifiche di quell'impianto, confrontandolo con i 58kWh prima indicate.

Se poi aggiungiamo le perdite che già nascono per la produzione di calore, vediamo che una quota fissa del 50% sarebbe senz'altro dovuta per equità.

Tuttavia, è anche importante considerare che una grande parte del calore apparentemente "perso" durante la circolazione nel periodo invernale viene poi utilizzata per il riscaldamento degli ambienti attraverso le tubazioni di circolazione. Ciò mette in discussione la separazione dei costi basata su un contatore di calore. Sebbene si misuri una quantità di calore e si suddividano i costi tra ACS e riscaldamento, la quantità di calore effettivamente misurata per l'ACS viene effettivamente utilizzata dal 40% al 60% per il riscaldamento degli ambienti tramite la circolazione. Pertanto, l'uso di un contatore di calore può rendere la separazione dei costi molto meno precisa rispetto all'utilizzo di una semplice formula tecnica basata sul volume considerando il volume d'acqua consumato (somma dei m³ rilevati dai contatori delle singole u.i.).

Un'ultima osservazione: moltissimi pensano che, più energeticamente efficiente una casa è, meno la quota fissa deve essere. Questa è una falsa convinzione. Pensiamo solo ad una casa di ultimissima generazione, dove l'apporto del riscaldamento è bassissimo e utilizzato prevalentemente solo per temperature esterne estreme. Si capisce da solo che la 'messa a disposizione' del calore anche senza consumi incide moltissimo sui costi fissi dell'impianto.

Hans Paul Griesser

*) Tutti i dati inseriti in questa informativa sono una sintesi di analisi tecniche da parte di istituti indipendenti e di riconosciuti esperti del settore.