

**La UNI-10200/2018**

**Criteri di Ripartizione delle Spese di Riscaldamento e Acqua Calda Sanitaria negli Edifici con Impianto Centralizzato.**

Con la presente informativa, ricordiamo che con i **Decreti Leg.vi N°102 del 04/07/2014** e **N°141/2016** (in attuazione della Direttiva 2012/27/UE e s.m.i sull'Efficienza Energetica, riguardanti le misure per promuovere il miglioramento dell'efficienza energetica per il conseguimento dell'obiettivo nazionale del risparmio energetico, ovvero la riduzione entro il **2020** di 20 milioni di tonnellate equivalenti di petrolio dei consumi di energia primaria), si evidenzia come l'adozione dei Sistemi di Contabilizzazione e Regolazione del Calore, risultino essere uno strumento valido per l'ottenimento di un significativo risparmio energetico, da cui deriva anche l'**obbligatorietà** di applicazione della **UNI-10200/15**, ora **2018** e s.m.i., quale **unico strumento utilizzabile** per una corretta ed equa ripartizione dei costi di Riscaldamento e A.C.S. .... quindi, l'Assemblea Condominiale non può far altro che deliberare in tal senso, rendendo praticamente **"nulla"** qualsiasi altra decisione in merito.

(tale Norma "tecnica", essendo richiamata direttamente dal legislatore in un decreto/legge, come una guida di riferimento, assume "giuridicamente" la valenza di una norma dello Stato e quindi diventa obbligatoria).

La Normativa in questione, stabilisce (riepilogo semplificato):

- quali sono i sistemi di contabilizzazione riconosciuti, quali scegliere, dove e come utilizzarli.
- come devono essere fatti i rilievi sui terminali/corpi scaldanti (*determinazione delle potenze*).
- le caratteristiche e tipologie dei sistemi di regolazione e degli organi di circolazione dell'impianto (*valvole e testine termostatiche, pompe elettroniche, ecc.*).
- la determinazione e redazione di una nuova "tabella millesimale", basata sul Fabbisogno Energetico dell'unità/appartamento.
- la mappatura del sistema (*nomi utenti, ubicazione, posizioni, terminali, codici apparecchiature, potenze, esposizione, ecc.*).
- calcolo dei valori necessari ai fini della Ripartizione della Spesa Totale di Riscaldamento e A.C.S., ovvero determinazione e utilizzo di : **Millesimi di Fabbisogno di Energia Termica Utile per ogni Singola Unità Immobiliare ; Consumo Volontario; Consumo Involontario ; Energia Termica Utile resa dalla C.T.**, oltre ad altri parametri che devono essere definiti, rilevati e calcolati.
- obbligo della progettazione ed analisi da parte di soggetti "abilitati" (*Ing./Termotecnico*).
- stesura di analisi, informative e istruzioni sul corretto utilizzo del sistema di regolazione e contabilizzazione del calore.
- Eventuali possibili "eccezioni o deroghe", ecc...

In sostanza la **UNI-10200/18**, indica le linee guida per la **"Progettazione, Gestione e Rendicontazione"** dei Sistemi di Regolazione e Contabilizzazione del Calore.

**ATTENZIONE:** in mancanza dell'adozione di tali regole (*applicazione della UNI-10200*), l'Amministratore, ovvero l'Assemblea Condominiale (*se adeguatamente informata*), risponderà delle eventuali contestazioni dell'inosservanza e delle relative sanzioni previste in materia.

Da quanto sopra, si evidenzia la **"necessità"** di rivolgersi ad un professionista abilitato (*Ing./Termotecnico*), in grado di determinare, calcolare, valutare ogni aspetto previsto dalla Norma e di redigere tutta la documentazione necessaria e obbligatoria (*tale intervento richiederà un "significativo" impegno in termini di tempo e costi, quantificabili attraverso la formulazione di specifiche proposte di offerta/preventivo*).

## ***Alcune Info in merito alle Apparecchiature per la Contabilizzazione:***

**RIPARTITORE:** *(Sistema di Contabilizzazione Indiretta – Applicazione su Impianti a Colonne)*

Apparecchiatura che conteggia, attraverso algoritmi matematici, la potenza resa del radiatore (ovvero il calore emesso/consumato e utilizzato per scaldare l'ambiente), attraverso la differenza di temperatura fra ambiente e media del radiatore.

Oltre dalla UNI-10200, le specifiche tecniche ed i requisiti di tali strumenti sono regolamentati dalla **UNI-EN 834**. Devono essere dotati di “Display” per visualizzazione delle varie informazioni da parte dell'utente ; devono essere dotati di “Sigillo Anti-Manomissione” ; il valore di consumo letto dall'utente, dev'essere riconducibile a quello fornito dal gestore (ovvero, tramite la parametrizzazione dello strumento in fase d'installazione o a consuntivo tramite l'elaborazione dei dati). Tali strumenti, essendo alimentati a “batteria”, hanno una naturale scadenza per esaurimento della carica che, sempre secondo la Normativa di riferimento, “deve” essere di **10 Anni +1 di riserva**

**CONABILIZZATRE di ENERGIA:** *(Sistema di Contabilizzazione Diretta – Applicazione su Impianti ad Anello)*

Apparecchiatura che misura l'energia termica “volontariamente” prelevata da ogni singola unità immobiliare, cioè il consumo (in riferimento alla differenza della temperatura in ingresso e uscita del circuito e il volume/quantità d'acqua calda circolata/utilizzata).

Oltre dalla UNI-10200, le specifiche tecniche ed i requisiti di tali strumenti sono regolamentati dalla **UNI-EN 1434** e dalla **Direttiva MID**

Per tali apparecchiature, sono previste specifiche tempistiche per la revisione/sostituzione, che vanno dai **5 a 9** anni, a seconda delle caratteristiche/tipologia dello strumento (*Direttiva Europea 2012/27 UE + DM n°93 del 21/04/17*).

Concludendo, la ns. azienda specializzata da oltre **20 Anni** nella Realizzazione e Gestione dei Sistemi di Regolazione e Contabilizzazione del Calore, è in grado di fornire un servizio completo anche per quanto riguarda la redazione, a consuntivo, della **ripartizione dei costi di Riscaldamento e A.C.S.**, ovviamente in collaborazione con lo studio tecnico incaricato dall'amministratore (*o da noi proposto*) per l'applicazione dei criteri indicati dalla UNI-10200.

A titolo di “**promemoria**”, riportiamo le seguenti date/scadenze:

- 1) **30/06/2017** con il **Decreto Legge del 2016 “Mille-Proroghe”** (D.L. N°244/2016 Art.6 Comma 10 lettera **a e b**, pubblicato sulla G.U. N°304 del 30/12/16) è scaduto il termine ultimo per l'**Adeguamento ai Sistemi di Regolazione e Contabilizzazione del Riscaldamento negli Impianti Condominiali Centralizzati**, come previsto dalla normative Nazionali (D.Leg.vo N°102/2014, pubblicato sulla G.U. N°165 del 18/07/14 e D.Leg.vo N°141/2016, pubblicato sulla G.U. N°172 del 25/07/16), **Il mancato rispetto, prevede SANZIONI da 500 a 2.500 €.** per ogni “Unità Immobiliare” !!!
- 2) **30/06/2017** analogamente all'adeguamento dei Sistemi di Contabilizzazione, devono essere “**adottati**” i **Criteri di Ripartizione delle Spese di Riscaldamento e A.C.S. negli Impianti Centralizzati, secono la norma UNI-10200/15** ora **2018**, come **UNICO criterio ammesso** (in Rif. Decreti Leg.vi N°102 del 04/07/2014 e N°141//2016 e s.m.i.).

### **Note:**

Il **Mancato Adeguamento** degli Impianti di Riscaldamento entro le scadenze sopra previste, **determina automaticamente un'inadempienza “Sanzionabile”** e comporta oltre all'immediata **decadenza del Contratto di 3°Responsabile (non essendo l'Impianto a Norme di Legge)**, il **trasferimento** di tale responsabilità all'Amministratore o ai Condomini (se questi dopo essere stati opportunamente informati, non hanno deliberato in merito all'adeguamento).

**Ricordiamo inoltre che:** se si è provveduto a **sostituire la Caldaia**, **SENZA** aver installato “**contestualmente**”, sistemi di “**Regolazione e Contabilizzazione Individuale del Calore**”, **sia l'Installatore che l'Amministratore sono sanzionabili.**

**Nota:** sul ns. sito on-line: [www.cavallimario.it](http://www.cavallimario.it) , potete trovare diverse informazioni di carattere tecnico-normativo, in riferimento alle varie tematiche di principale interesse del settore.