

ZENNER INFORMA

Stima dei consumi

Nessuna lettura: che fare ?

Spesso capita che il giorno in cui il letturista deve effettuare le letture, giorno stabilito e reso noto mediante avviso, molti appartamenti non siano accessibili ed anche un secondo o terzo appuntamento non vadano a buon fine. Al giorno d'oggi il letturista incaricato si ritrova mediamente una volta su nove dinanzi a porte chiuse e quindi nell'impossibilità di svolgere il servizio. Fra l'altro il numero degli appartamenti non accessibili è in continuo aumento. Soprattutto i single che nelle metropoli rappresentano quasi la metà della popolazione creano notevoli problemi. Più piccolo è il nucleo familiare più è difficile l'esecuzione della lettura.

La lettura dei ripartitori radio costituisce un mezzo moderno per rilevare i valori di consumo annuali senza dovere accedere all'appartamento. Che cosa succede però nei casi in cui questo tipo di lettura non è fattibile? Quali sono i principi normativi a cui fare riferimento in questi casi? Come si effettua la stima e che cosa devono tenere in considerazione gli amministratori e gli inquilini?

Necessità delle stime

E' evidente che l'inaccessibilità degli appartamenti comporta necessariamente il ricorso alle stime deludendo l'aspettativa di alcuni condomini che richiedono l'emissione di un conteggio con consumo pari a zero. Ne consegue che ai fini di una corretta contabilizzazione le stime sono indispensabili: per nessun motivo i costi degli inquilini i cui strumenti non sono stati letti possono essere addebitati agli inquilini cui è stata effettuata la lettura. La normativa sul calore tedesca, riformata per la terza volta nel 1989, contiene norme chiare e criteri inequivocabili per la stima dei valori di consumo e l'ultima revisione del 2008 è ancora più precisa in proposito.

Normativa (tedesca) in materia di contabilizzazione

“ Nei casi di mancata rilevazione a causa di guasti o altri gravi motivi - ai sensi dell'articolo 9a della normativa tedesca - occorre stimare il consumo sulla base dei valori rilevati nei medesimi vani al termine di precedenti esercizi termici oppure

sulla base di valori rilevati in vani corrispondenti nel corso del medesimo esercizio termico oppure sulla base del consumo medio dello stabile oppure del medesimo gruppo di utenti. Il consumo così calcolato sostituisce il consumo che non è stato possibile rilevare “.

Questo paragrafo della normativa tedesca prevede chiaramente l'obbligo di stima del consumo nei casi in cui sia impossibile rilevare i dati o in caso di guasto dello strumento. Il comma 9a) è stato inserito nel testo di legge solo in occasione della prima

riforma del medesimo risalente al 1989. Prima di questa data le stime davano adito a contrasti fra i condomini interessati. Per questo motivo venne creato un gruppo di lavoro fra le imprese di contabilizzazione che nel 1986 elaborò per la prima volta le linee guida del proce-

Le linee guida per le stime si basano sull'articolo 9 della normativa sulla contabilizzazione (tedesca)

dimento di stima. Questi principi sono stati confermati quasi integralmente nella normativa del 1989 e quindi dal 1986 non sono state apportate modifiche sostanziali. Infatti è ancora in vigore il secondo capoverso dell'articolo 9a : “ i costi devono essere ripartiti esclusivamente su base millesimale ai sensi dell'articolo 7 comma 5 e dell'articolo 8 comma 1 nel caso in cui la percentuale di stima nella superficie calpestabile sia superiore al 25%.”

Come tutti i testi di legge questo articolo non è di facile ed immediata comprensione. Per questo motivo ne spieghiamo l'aspetto applicativo.

Fondamentalmente tre sono i procedimenti di stima basati su tre parametri diversi: in prima istanza il consumo dell'anno precedente; in seconda istanza il consumo di stanze con caratteristiche analoghe site in altri appartamenti del condominio e in ultima analisi il consumo medio dello stabile.

Stima basata sui consumi rilevati in esercizi termici precedenti

Il criterio principale usato dalle società di contabilizzazione è quello che considera il consumo dell'anno precedente. Secondo questo procedimento non possono essere considerate semplicemente le unità di consumo rilevate l'anno precedente, bensì il loro valore in percentuale. 50 unità di calore rilevate l'anno precedente non corrispondono infatti automaticamente a 50 unità di calore stimabili per l'anno in corso. Infatti a fronte di un consumo identico di combustibile possono risultare somme di unità di consumo completamente diverse a seconda dell'andamento della temperatura nel corso dell'esercizio termico. Questo è il motivo per cui la stima viene effettuata sulla base di una percentuale sui consumi dell'anno precedente.

Se possibile effettuare la stima sulla base dei valori rilevati al termine di precedenti esercizi termici.

Ad esempio, a fronte del consumo nell'anno precedente di un calorifero pari al 10% del consumo globale dell'appartamento, si stima un 10% anche per l'anno in corso. Questo metodo è il più consueto e può essere applicato sia per i singoli dispositivi che per la totalità dei dispositivi installati in interi appartamenti. Attenzione: una stima secondo i valori dell'anno precedente può essere fatta solo una volta. In questo modo si evita che

un condomino ostacoli intenzionalmente la lettura per ottenere sistematicamente una bassa stima. In questa situazione sarebbe teoricamente possibile risparmiare all'estremo per un anno per poi farsi stimare un consumo basso tutti gli anni successivi.

Stima basata sui consumi di stanze analoghe

Non sempre i valori dell'anno precedente possono essere posti alla base di stime: ad esempio in costruzioni nuove, nei casi in cui nemmeno l'anno precedente è stato possibile effettuare la lettura oppure in caso di cambio condomino. In questi casi la normativa prevede una stima sulla base del consumo di altre stanze analoghe.

Ad esempio, nel caso di mancata lettura dei valori del ripartitore della camera da letto la stima si basa sul consumo medio delle altre camere da letto dello stabile. Ovviamente questo tipo di stima richiede la presenza di almeno due stanze analoghe nel condominio.

Nel caso in cui non sia stato possibile effettuare una lettura annuale e contemporaneamente sia subentrato un nuovo condominio nel corso dell'esercizio termico, i consumi del condomino uscente vengono stimati sulla base dei consumi del precedente anno a meno che non sia stata eseguita una

Procedimento n. 1: Stima dei consumi di uno o più ripartitori basata sui consumi rilevati in esercizi termici precedenti

Metodo: procedimento privilegiato in mancanza di valori di lettura, fattibile in presenza dei seguenti requisiti:

- Presenza dei valori di consumo dell'anno precedente effettivamente rilevati e non stimati.
- Occupazione effettiva dell'alloggio l'anno precedente. Infatti un alloggio vuoto non può essere paragonato ad un alloggio abitato.
- Il beneficiario della stima deve essere stato utente l'anno precedente per almeno 100 giorni. Un periodo inferiore ai 100 giorni rappresenta una base di stima eccessivamente ristretta.

Calcolo: se l'anno precedente il rilevatore ha segnato valori pari al 10 % dei consumi totali da ripartire (ad esempio ripartizione dei soli costi di riscaldamento), per l'anno in corso la percentuale stimata deve essere pari al 10 %.

Procedimento n. 2: Stima dei consumi di uno o più ripartitori basata sui consumi di analoghe stanze medesimo stabile

Metodo: procedimento da usarsi in caso di impossibile rilevazione della lettura e di inapplicabilità del procedimento 1 in presenza del seguente requisito: nell'edificio condominiale ci deve essere almeno un altro vano con la medesima destinazione in cui il ripartitore sia stato effettivamente letto e non stimato.

Calcolo: la stima del valore mancante viene elaborata sulla base dei valori di consumo da ripartire (ad esempio ripartizione dei costi di riscaldamento) non calcolati, bensì semplicemente rilevati in ripartitori collocati in stanze ubicate in corrispondenza di quella in cui il ripartitore non è stato letto. Per stanze analoghe si intendono i vani esistenti nello stabile provvisti della medesima denominazione.

La normativa tecnico giuridica in materia di contabilizzazione è in continua evoluzione. Il manuale Minol sulla ripartizione dei costi di calore, ormai giunto alla 14esima edizione, è perfettamente aggiornato e costituisce una fonte di informazione preziosa non solo per gli addetti ai lavori (amministratori di condominio e termotecnici) ma anche per i condomini. Per ulteriori informazioni: www.minol.de/handbuch.



lettura intermedia. I consumi del condomino subentrante vengono stimati sulla base dei valori rilevati dai ripartitori collocati in analoghe stanze del condominio. In questo contesto di permanenza breve nell'appartamento i valori calcolati secondo le stime descritte vengono ridotti sulla base dei "gradi giorno" (per il riscaldamento) o dei giorni di occupazione dell'alloggio (per l'acqua) sia nel conteggio dell'inquilino entrante che in quello dell'inquilino uscente.

Procedimento n. 3: Stima dei consumi di uno o più ripartitori basata sui consumi di stanze analoghe site nella medesima unità abitativa

Metodo: procedimento da usarsi in caso di impossibile rilevazione e di inapplicabilità del procedimento 1 e 2 in presenza del seguente requisito: nell'unità abitativa deve essere stato letto effettivamente almeno un ripartitore.

Calcolo: la stima del valore non letto viene calcolata sulla base del consumo medio da ripartire (ad esempio ripartizione dei costi riscaldamento) rilevato nei ripartitori ubicati nel medesimo alloggio in stanze analoghe. Per stanze analoghe si intendono le stanze provviste delle medesime caratteristiche dal punto di vista edile indipendentemente dalla loro destinazione.

L'esperienza insegna che non è congruo stimare i valori di consumo dell'inquilino subentrante sulla base delle abitudini di consumo dell'inquilino uscente e le letture effettive evidenziano sempre notevoli differenze di condotta. Per questo motivo è più corretto stimare i valori di consumo del condomino entrante sulla base dei valori delle stanze corrispondenti di tutti gli altri alloggi dello stabile. Questo metodo è decisamente più attendibile e permette di evitare ingiustizie a favore di un inquilino uscente non oculato e a danno di uno entrante parsimonioso.

"Una percentuale di stima superiore al 25% della superficie comporta necessariamente una ripartizione forfettaria su base millesimale".

Stima basata sul consumo medio dello stabile

In base ai tre procedimenti sopra indicati si esegue il 97 % di tutte le stime necessarie. Al quarto procedimento che prevede la stima del consumo di un'unità abitativa sulla base del consumo medio dell'edificio si può fare ricorso in pochi casi singoli (vedi tabella).

Procedimento n. 4: 1. Stima dei consumi da ripartire basata sul consumo medio dello stabile

Metodo: procedimento da usarsi in caso di impossibile rilevazione e di inapplicabilità dei procedimenti 1, 2 e 3.

Calcolo: il consumo medio viene calcolato su base millesimale dopo avere elaborato il conteggio dell'intero stabile secondo la chiave di ripartizione (% costi fissi e % costi variabili). Il consumo del singolo utente viene determinato su base millesimale: la percentuale di costi fissi viene moltiplicata per il consumo medio. Qualora nell'alloggio abbia avuto luogo un cambio utente , al fine della stima del consumo globale viene considerata la percentuale di natura millesimale riferita ai condomini che hanno occupato l'alloggio solo nel caso in cui non sia stata effettuata una lettura intermedia. Il consumo globale così stimato viene suddiviso su base millesimale fra i vari utenti che non hanno beneficiato di una lettura intermedia.

I limiti delle stime

E' opportuno cercare di evitare il più possibile le stime dal momento che non apportano al conteggio alcun miglioramento. Qualora il ricorso a procedimenti di stima sia inevitabile occorre attenersi ai valori limite stabiliti per le stime dall'articolo 9a comma 2 della normativa (tedesca) sulla contabilizzazione del calore. Ai sensi di questa norma in un edificio non può essere stimata una percentuale superiore al 25 % . Ne consegue che in uno stabile di 1000 m2 occorre almeno leggere i ripartitori corrispondenti a 750m2 e al massimo si possono stimare i ripartitori corrispondenti a 250 m2. In stabili di medie e grandi dimensioni ciò non costituisce un problema mentre le difficoltà emergono negli stabili di piccole dimensioni. Per esempio, in uno stabile di 4 appartamenti basta la mancata lettura in solo uno di medie dimensioni per raggiungere assai velocemente la soglia del 25 %.

"Principio di diritto inconfutabile: ogni condomino ha l'obbligo di lasciare entrare nell'appartamento il letturista"

Il legislatore prevede l'obbligo di elaborare il conteggio interamente su base millesimale nei casi in cui venga superata la percentuale di stima del 25 % . L'obbligatorietà di questa soglia è plausibile dal momento che le stime non sono di alcuna utilità a fronte di una base eccessivamente ristretta di lettura effettiva. Agli utenti beneficiari della ripartizione conviene quindi evitare il massiccio ricorso a stime. Ma quali sono le possibilità concrete per evitare ciò ? Un condomino può essere obbligato a rendere possibile la lettura ?

Obblighi del condomino

Fondamentalmente ogni condomino è obbligato a rendere possibile la lettura dei ripartitori nel proprio appartamento. E' quanto espressamente prevede la normativa (tedesca) sulla contabilizzazione ai sensi dell'articolo 4 comma 2. Tuttavia il legislatore non prevede alcuna misura sanzionatoria nei confronti dei condomini inaffidabili ed inadempienti. Ne consegue che un amministratore o proprietario non hanno alcuno strumento per farsi valere dinanzi ad un condomino o ad una parte conduttrice inadempiente. Per questo motivo in passato tanti casi sono stati discussi nelle aule dei palazzi di giustizia e le sentenze sono univoche: il condomino – proprietario dell'alloggio o inquilino – deve rendere possibile l'accesso al letturista.

Ad esempio una sentenza del pretore di Amburgo (1986, Az. 39 a 2560) ha intimato alla parte conduttrice a rendere possibile l'accesso al letturista di un'impresa di contabilizzazione pena l'arresto fino a 6 mesi o un'ammenda pari a € 250.000. Il motivo alla base di questo provvedimento d'urgenza deve essere ricondotto alla necessità della presenza nella data concordata, presenza dalla quale l'elaborazione di un conteggio a norma di legge non può prescindere. Per questa ragione il ricorso contro questa sentenza presentata al tribunale di Amburgo da parte della parte conduttrice è stato respinto.

In questo contesto occorre inoltre tenere presente che solo il locatore oppure l'amministratore può richiedere l'applicazione di un provvedimento d'urgenza contro il condomino/proprietario oppure contro il condomino/parte conduttrice mentre la società addetta alla contabilizzazione non è autorizzata in quanto dal punto di vista giuridico rappresenta una figura ausiliaria nei confronti dell'amministratore o del locatore.

Indubbiamente il provvedimento d'urgenza dell'autorità giudiziaria costituisce l'estrema ratio per ottenere il diritto d'accesso necessario ai fini della lettura annuale. In pratica si ricorre a questa soluzione solo nei casi di ostruzionismo più pronunciati.

Penalità sulle stime ?

A volte i condomini pretendono che a fronte di ripetuti casi di inaccessibilità in taluni appartamenti sia previsto un costo supplementare in aggiunta al costo base di stima. Ciò si può verificare nel caso in cui un condomino presuma che il vicino agisca in mala fede e non voglia che tragga vantaggio dalla condotta fraudolenta. Domina infatti spesso la concezione secondo cui i costi dei condomini assenti al momento della lettura vengono addebitati ai condomini presenti ed adempienti. Ciò non si verifica dal momento che in caso di mancata rilevazione si fa ricorso ad uno dei procedimenti di stima sopra descritti.

Per quanto la **pretesa punitiva sia comprensibile** non ha alcun fondamento giuridico. Se venissero davvero imposti costi supplementari ai condomini i cui consumi vengono stimati, frequenti sarebbero i casi di impugnazione dinanzi all'autorità giudiziaria destinati ad essere accolti. Costituzio-

nalmente le disparità di trattamento non sono ammesse e nessun amministratore / locatore si può arrogare il diritto di penalizzare un singolo condomino con addebiti aggiuntivi. Questo è il motivo per cui ai sensi della normativa vigente nessuna società di contabilizzazione è autorizzata ad applicare costi aggiuntivi alle stime effettuate.

Questa procedura si ripete ogni anno.

Potete trovare informazioni dettagliate relative al conteggio sul nostro portale: www.zenner.com

Il vostro consumo

Il consumo in unità						
LOCALE	NUMERO SERIALE RIPARTITORE	VALORE LETTO			FATTORE K	= CONSUMO
Sala	1232	782,00	*V		5,161	4.035,90
Camera	1272	1.001,00	*V		2,096	2.098,10
Tinello	1271	79,00	*V		2,619	206,90
Cameretta	1205	327,00	*V		1,647	538,57
Bagno	1207	0,00	*V		0,198	0,00
Cucina	1230	480,00	*V		0,924	443,52
Somma riscaldamento						7.322,99
Acqua calda in m ³						
LOCALE	NUMERO SERIALE CONTATORE	VALORE LETTO	- STATO INIZIALE			= CONSUMO
Bagno	9123	489,00	*V	466,00		23,00
Acqua fredda in m ³						
LOCALE	NUMERO SERIALE CONTATORE	VALORE LETTO	- STATO INIZIALE			= CONSUMO
Bagno	4689	639,00	*V	618,00		21,00

V* le percentuali sono state stimate secondo il consumo dell'anno precedente

Il procedimento di stima viene indicato in questo modo nella contabilizzazione di ZENNER. Nell'esempio viene descritta la stima secondo le stagioni termiche precedenti, quindi secondo il consumo percentuale dell'anno precedente.

ZENNER Srl Società Unipersonale

Via XXV Aprile 8/1
I-40016 San Giorgio di Piano (BO)

Telefono +39 051 8902200

Fax +39 051 6650310

E-Mail info-it@zenner.com

Internet www.zenneritalia.it