

Termoregolazione e contabilizzazione del calore: obbligo di adeguarsi entro il 31/12

Contattori e valvole, condomini a rischio ritardo e sanzioni

Pagine a cura di

DI GIANFRANCO DI RAGO

Allarme rosso sulla contabilizzazione del calore. Sembrano essere ancora troppi gli edifici condominiali che non si sono messi in regola con gli adempimenti in scadenza al 31 dicembre prossimo e le sanzioni, non certo miti, scatteranno fin dal giorno successivo. La situazione è stata resa ancora più incerta dal ritardo con cui il legislatore è intervenuto a chiarire alcuni aspetti dubbi del dlgs n. 102/2014, con particolare riferimento alle modalità di suddivisione delle spese relative al consumo di calore e ai destinatari delle eventuali sanzioni. Il nuovo dlgs n. 141/2016 è infatti stato pubblicato in *GU* solo lo scorso 25 luglio, entrando in vigore il giorno successivo.

Occorre realisticamente rendersi conto che i tempi necessari a mettere a norma l'impianto di riscaldamento centralizzato non sono certo brevi e che difficilmente un condominio che a oggi non abbia ancora fatto nulla in tal senso potrà rispettare la scadenza di fine anno. Infatti tra la prima assemblea condominiale chiamata a deliberare i necessari interventi sulla base di specifici progetti e l'adeguamento della centrale termica e il collaudo dell'impianto, per non dire poi dell'individuazione dei criteri di riparto dei consumi e degli eventuali interventi sulle singole unità immobiliari, può passare anche più di un anno. Senza contare che, per alcune operazioni tecniche, occorre operare nel periodo compreso tra metà aprile e metà ottobre (ovvero a impianto termico spento) e che, vista l'enorme platea dei soggetti interessati, la rincorsa alla scadenza comporterà probabilmente maggiori difficoltà nel reperimento di tecnici disponibili e allungherà i tempi.

Termoregolazione e contabilizzazione del calore. Si calcola che nelle maggiori città italiane il 17% delle famiglie risieda in edifici costruiti prima del 1950, mentre il 60% di esse vive in immobili costruiti tra il 1950 e il 1989. Nella stragrande maggioranza dei casi si tratta quindi di edifici che presentano un costo energetico eccessivo e per molti versi ingiustificato. Di qui i numerosi interventi normativi introdotti dal legislatore a partire dagli anni '90 e, da ultimo, imposti a livello comunitario. Un ruolo importante gioca anche la legislazione regionale.

La normativa in questione prevede che in ogni condominio si proceda a verificare se

Le principali novità del dlgs 141/2016

Resta ferma la scadenza del 31/12/2016 per adempiere agli obblighi di legge

Nel tentativo di venire incontro alle difficoltà nell'applicazione dei criteri di riparto delle spese indicati dal dlgs n. 102/2014 (calcolo dei nuovi millesimi di fabbisogno di energia termica utile a opera di un professionista termotecnico, da utilizzarsi in sostituzione dei millesimi di proprietà e di quelli tradizionali basati sulla potenza installata; assenza di coefficienti correttivi per mitigare l'impatto delle dispersioni termiche nelle unità immobiliari situate in posizione svantaggiata), il decreto correttivo n. 141/2016 prevede che - ove la norma tecnica Un1 10200 non sia applicabile o siano comprovate, tramite apposita relazione tecnica asseverata, differenze di fabbisogno termico per metro quadro tra le unità immobiliari superiori al 50% - sia possibile suddividere l'importo complessivo tra gli utenti finali attribuendo una quota di almeno il 70% agli effettivi prelievi volontari di energia termica.

In tal caso, gli importi rimanenti possono essere ripartiti - a titolo esemplificativo e non esaustivo - alternativamente secondo i millesimi di proprietà, i metri quadrati o i metri cubi utili, oppure secondo le potenze installate.

Spetta all'assemblea condominiale decidere il criterio di riparto del rimanente 30% delle spese, da imputare a dispersione, mentre resta salva la possibilità, per la prima stagione termica successiva all'installazione dei dispositivi di contabilizzazione, che la suddivisione venga effettuata in base ai soli millesimi di proprietà.

Le novità sono da intendersi come facilitative nei condomini nei quali alla data del 26 luglio 2016 si sia già provveduto all'installazione dei dispositivi di contabilizzazione del calore e si sia già provveduto alla relativa suddivisione delle spese.

I vantaggi della contabilizzazione

Maggiore risparmio in chiave di efficienza energetica	Si calcola che la caldaia centralizzata condominiale offra la possibilità di risparmiare fino al 30% sui consumi rispetto agli impianti autonomi, senza contare il fatto che i costi di installazione e manutenzione ordinaria e straordinaria sono suddivisi tra tutti i condomini e non gravano su ogni proprietario dei singoli impianti autonomi.
Gestione autonoma del riscaldamento	Ferma la maggiore convenienza economica dell'impianto centralizzato, il sistema di contabilizzazione del calore consente a ogni condominio di scegliere autonomamente come usare il calore per riscaldare la propria unità immobiliare, come se si trattasse di un impianto individuale.
Conseguente riduzione dei consumi e, quindi, dei costi in bolletta	Ogni condominio può stabilire in quali ore accendere il riscaldamento nella propria unità immobiliare e a quale temperatura mantenere i singoli corpi radianti, con conseguente possibile riduzione dei costi.

sussista o meno l'obbligo di introdurre sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore dell'impianto centralizzato. Questi ultimi non devono ritenersi necessari in senso assoluto, ma solo a condizione che i relativi interventi siano

tecnicamente possibili e determinino un risparmio energetico per il condominio. Eventuali casi di impossibilità tecnica o di inefficienza in termini di costi e sproporzione rispetto ai risparmi energetici potenziali devono però essere individuati

in un apposita relazione tecnica redatta dal progettista o da un tecnico abilitato. Negli impianti costruiti fino al 1980, c.d. a distribuzione verticale, le singole unità immobiliari si servono dei montanti che raggiungono i locali

di ogni piano dell'edificio posti sulla stessa colonna. In questi casi, come meglio evidenziato dal decreto correttivo, per la misurazione individuale del calore si può fare ricorso alla c.d. contabilizzazione indiretta, grazie all'installazione dei ripartitori di calore e delle valvole termostatiche su ogni singolo radiatore (sotto-contattori). Dopo tale data, invece, le nuove tecniche costruttive hanno portato alla realizzazione del c.d. impianti termici ad anello, nei quali è possibile intercettare la mandata e il ritorno per ogni unità immobiliare, rendendo quindi possibile la contabilizzazione diretta mediante l'inserimento, al punto di consegna, di un contatore di calore.

I soggetti interessati. Come anticipato, gli adempimenti di cui sopra vanno realizzati entro e non oltre il 31/12/2016. Si tratta, tuttavia, di un vero e proprio lavoro di équipe, che vede la necessaria collaborazione di più soggetti. Spetta in primo luogo all'amministratore condominiale affrontare la questione dell'adeguamento dell'impianto, di riscaldamento centralizzato. Occorre infatti rivolgersi a un tecnico esperto del settore per verificare la tipologia di impianto esistente e gli interventi necessari per mettersi a norma (o, al contrario, per ottenere la dichiarazione scritta che vale l'esenzione dagli obblighi). Andrà quindi ragionato e volutamente informata l'assemblea, per sensibilizzare ciascun condomino sul tema e ottenere la collaborazione, per approvare modalità e tempi dell'intervento da svolgere, per individuare l'impresa specializzata nella contabilizzazione del calore da incaricare dei lavori con accettazione del relativo preventivo e autorizzazione alla stipula del contratto, per stabilire i criteri di riparto dei consumi (si veda tabella) sulla base delle letture annuali che verranno comunicate all'amministratore dall'impresa.

Un altro soggetto che riveste un ruolo importante è poi il manutentore della centrale termica, che dovrà apportare alla stessa le necessarie e opportune modifiche per far sì che il nuovo sistema di contabilizzazione funzioni correttamente (lavaggio dell'impianto prima dell'installazione delle valvole, sostituzione delle pompe, bilanciamento dell'impianto ecc.). Fondamentale è poi la collaborazione dei condomini che oltre a essere i destinatari e i fruitori dell'intervento, sono anche i soggetti sui quali ricadono le sanzioni previste dalla legge in caso di inadempimento.

© Riproduzione riservata