

9 agosto 2016 10:23

Impianti termici condominiali: autonomi entro Dicembredi [Rita Sabelli](#)

Aggiornamento del 5/1/2017: Attenzione! La data entro la quale adeguare gli impianti termici è stata prorogata al **2017** grazie al DI 244/2016.

Aggiornamento del 7/12/2016: Terموالvole e riscaldamento centralizzato. http://www.aduc.it/articolo/terموالvole+riscaldamento+centralizzato+quali_25

Chi abita in un condominio con impianto di climatizzazione centralizzato sa bene quanto sia disagiata non poter utilizzare i servizi di riscaldamento -o raffreddamento- liberamente, negli orari preferiti e regolando la temperatura in base alle proprie esigenze.

Questi problemi dovrebbero risolversi con l'adozione delle nuove regole europee sull'efficienza energetica, recepite in Italia nel 2014 (1), che impongono anche in questi casi contabilizzazioni e regolazioni autonome da applicare entro Dicembre 2016. Già dal 26 Luglio scorso, in realtà, data di entrata in vigore di recenti norme di modifica, gli amministratori potrebbero aver avviato le attività di verifica e controllo degli impianti.

Entro il 31 Dicembre 2016 (**slittata al 30 Giugno 2017**) in ogni caso in tutti gli edifici o condomini che adottano un sistema di riscaldamento e/o raffreddamento centralizzato devono essere introdotti sistemi che consentano di regolare e misurare i consumi in modo distinto per ogni unità immobiliare, con l'installazione di sotto-contatori e di valvole termoregolatrici. Per i vecchi impianti di riscaldamento -generalmente ante 1980- sarà necessario installare ripartitori e valvole su ogni singolo radiatore, mentre per quelli nuovi -cosiddetti impianti ad anello- sarà sufficiente inserire un contatore al punto di consegna.

L'obbligo riguarda tutti i casi di impianto centralizzato -di riscaldamento, di raffreddamento, di fornitura di acqua calda- e di allacciamenti comuni a reti di teleriscaldamento o teleraffreddamento (distribuzione di energia termica attraverso tubazioni interrate).

Di conseguenza, da una parte il singolo condomino potrà -tramite la termoregolazione- gestire in autonomia i propri consumi, libero da eventuali inefficienze dei vicini o del condominio, dall'altra sarà possibile -tramite la contabilizzazione singola- ripartire le spese in base ai consumi effettivi.

La misurazione dei consumi, in particolare, dovrà avvenire secondo i criteri dettati da una normativa tecnica specifica (la UNI 10200), che prevede l'adozione di una quota di consumo volontario -quello effettivo registrato dal contatore- e di una quota di consumo involontario -una sorta di quota fissa che comprende costi indipendenti dall'azione dell'utente-condomino (come le dispersioni). Se la suddetta norma non fosse applicabile, o se vi fossero forti differenze di fabbisogno termico tra le unità immobiliari, la suddivisione dei consumi dovrà avvenire attribuendo almeno una quota di essi ai consumi effettivi (70%) e deliberando liberamente per l'assegnazione dell'altra (per metri quadri, per millesimi, etc.). Per la prima stagione termica successiva all'installazione dei contatori la suddivisione può essere fatta secondo i millesimi di proprietà.

A parte i costi iniziali che ogni utente-condomino dovrà sostenere per l'adeguamento degli impianti, il sistema dovrebbe consentire un risparmio sui consumi, se non altro per gli utenti virtuosi che decideranno di contenere l'utilizzo di energia. Molto dipende, ovviamente, dalla posizione dell'appartamento nonché dalle esigenze soggettive di ciascuno, ma quello che è senza dubbio rilevante è il poter gestirsi in autonomia.

Per l'utente-condomino che non ottempera entro fine 2016 alle nuove disposizioni le Regioni possono irrogare

sanzioni variabili da 500 a 2500 euro per ciascun appartamento, a meno che non vi siano relazioni tecniche da cui risulti che l'installazione di contatori individuali non è tecnicamente possibile o non è efficiente in termini di costi, sproporzionati rispetto ai potenziali risparmi energetici.

(1) D.lgs. 102/2014 di recepimento della Direttiva 2012/27/UE, modificato dal D.lgs. 141/2016, art.9 comma 5 e articolo 16