

Condomini

di VINCENZO MALATESTA

Termoregolazione, slittano i termini per adeguarsi

Proroga di sei mesi per la contabilizzazione del calore. Scadenza al 30 giugno

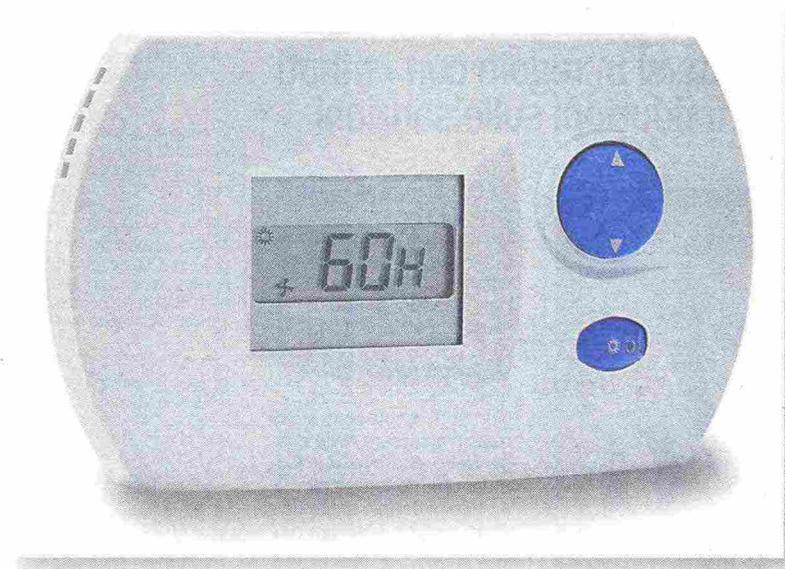
Slitta di sei mesi l'obbligo per i condomini di installare le termovalvole sui radiatori di tutti gli appartamenti, dopo aver verificato se la contabilizzazione del calore garantisce più efficienza e meno costi per il riscaldamento centralizzato dell'edificio. Il rinvio al 30 giugno del termine fissato in origine al 31 dicembre è contenuto nel decreto milleproroghe approvato dall'ultimo Consiglio dei ministri del 2016. E viene disposto per dare a proprietari e amministratori più tempo per adeguarsi alle disposizioni di legge, che interessano tre milioni di condomini italiani. Esulta **Confedilizia**: «Diamo atto al Governo di aver posto rimedio ad un problema che aveva creato forte allarme nelle famiglie», annota il presidente Giorgio Spaziani Testa. Il tutto nonostante «le difficoltà derivanti dai vincoli europei». Sono dunque scongiurate in extremis, almeno fino all'estate, le severe sanzioni previste per i singoli proprietari inadempienti, comprese fra 500 e 2.500 euro.

In proporzione al consumo

Il vantaggio della termoregolazione è che ciascuno paga in proporzione al consumo potendo decidere quando e quanto riscaldare gli ambienti. In un anno è possibile tagliare la bolletta del 20 per cento, risparmiando fino a 197 euro. A mettere in difficoltà i condomini, spiega **Confedilizia**, è stato il ritardo nell'approvazione del decreto che ha modificato le regole applicabili: le imprese del settore si sono trovate nella condizione di non poter soddisfare tante richieste contemporanee, mentre «l'iter necessario per l'applicazione della normativa» risulta «complesso».

Obiettivo: aumento efficienza energetica

Ora la proroga consente a tutti di mettersi in regola. Vediamo come. L'assem-



Il rinvio è contenuto nel decreto "Milleproroghe" approvato dall'ultimo Consiglio dei ministri del 2016. In origine il termine fissato al 31 dicembre

blea del condominio incarica un tecnico specializzato che ispeziona l'impianto e suggerisce come aumentarne l'efficienza: se è necessario passare alla termoregolazione, si può dare mandato alla ditta che si occupa della manutenzione di modificare la centrale termica, ad esempio installando pompe a giri variabili. I lavori devono essere realizzati a caldaie spente perché prima di procedere bisogna svuotare l'impianto. Sono de-traibili al 50 per cento gli interventi realizzati nell'ambito di una ristrutturazione edilizia e con l'ecobonus al 65 quelli che consistono nella sostituzione della vecchia caldaia con una ad alta efficienza o che comunque riducono i consumi.

Relazione certificata

I lavori si possono evitare soltanto se dalla relazione di un progettista o tecnico abilitato risulti che il passaggio alla termoregolazione non sarebbe efficiente in

termini di costi perché sussistono «tra le unità immobiliari differenze di fabbisogno termico per metro quadro superiori al 50 per cento». Altrettanto vale in caso di impedimenti tecnici e complicazioni nell'adeguamento. Per il resto sono obbligati a provvedere tutti i condomini e gli edifici polifunzionali che hanno un impianto di riscaldamento centralizzato, a colonne montanti o ad anello, oppure che sono riforniti da una rete di teleriscaldamento. Resta escluso chi ha il riscaldamento autonomo.

Ripartitori decisivi

Per la lettura dei consumi i tecnici non hanno bisogno di entrare nelle abitazioni: possono provvedere in remoto sfruttando la trasmissione dei dati via radio dai ripartitori di calore installati sui termosifoni. Ogni condomino paga anche una quota fissa, tra il 20 e il 30 per cento del totale, per tenere conto delle dispersioni di calore della rete di di-

stribuzione dalla caldaia fino all'ingresso degli appartamenti. Le nuove disposizioni consentono di derogare ai criteri indicati nella norma tecnica Uni 10200, finora unico riferimento per la ripartizione delle spese fra i condomini.

Per ogni valvola in media 78 euro

La spesa media per ogni valvola termostatica è di 78 euro, ma può arrivare fino a 100. Ammonta a 390 euro l'esborso per mettere a norma un appartamento medio, ad esempio 80 metri quadrati con cinque termosifoni. Gli importi, però, possono variare del 30 per cento. E nella Capitale i prezzi della manutenzione superano del 22 per cento la media nazionale. A Roma il costo per l'installazione in un appartamento tipo è stimato in 475 euro. Altri addebiti, fra 2 e 4 l'euro l'anno a termosifone, scatteranno per la lettura dei consumi.