

Calore: «rivoluzione» nel condominio

I contabilizzatori vanno installati entro dicembre

DOMENICO SARTORI

In ballo ci sono decine di milioni di euro, perché sono centinaia i condomini e decine di migliaia gli alloggi coinvolti, e i tempi, ora, si fanno stretti, strettissimi: entro il 31 dicembre, come impone il decreto legislativo 102/2014, tutti gli edifici in cui vi è un impianto centralizzato di riscaldamento, dovranno dotarsi di contabilizzatori di calore, in modo da ripartire la spesa del riscaldamento sulla base dei consumi effettivi di ciascun alloggio, non più sulla base dei millesimi.

È un obbligo di legge, installare i contabilizzatori. Il problema è che, dopo il decreto del 2014, di recente modificato dal Consiglio dei ministri, c'è chi s'è adeguato, molti, invece, non hanno fatto nulla. Ma se non lo faranno, corrono un grosso rischio: la mancata installazione e la conseguente mancata ripartizione della spesa del riscaldamento comporta, anno per anno, per il proprietario dell'appartamento, la sanzione da 500 a 2.500 euro.

Contabilizzazione diretta e indiretta.

Per ripartire la spesa, si tiene della contabilizzazione diretta e di quella indiretta: la prima, per gli edifici con impianti centralizzati a distribuzione a zona, si basa sulla installazione di un dispositivo (sotto-contatore) all'ingresso della derivazione dell'impianto termico di distribuzione verso ciascun appartamento e permette di misurare l'energia termica prelevata per scaldare il singolo alloggio; la seconda, per gli impianti a distribuzione verticale, misura i consumi volontari di ogni utente, attraverso ripartitori o dispositivi installati e l'uso di una valvola termostatica su ogni radiatore.

Nuovi criteri per il calcolo dei costi.

Una volta installati i contabilizzatori di calore, la spesa del riscaldamento sarà ripartita sulla base dei consumi volontari e di quelli involontari. Quelli volontari si riferiscono all'effettivo calore prelevato da ciascun condòmino. Quelli involontari, invece, in quota fissa, tengono conto delle dispersioni di calore delle tubazioni. Vuol dire che ogni condominio dovrà, con il supporto di un termotecnico abilitato, definire una nuova tabella millesimale. Una tabella che terrà conto solo delle parti comuni (pareti perimetrali e copertura). Non saranno cioè considerate, per determinare i nuovi millesimi, i lavori interni (di coibentazione e sostituzione di serramenti) che riducono le dispersioni del singolo alloggio.

Il timore dei condomini.

Timori per le sanzioni? «La legge è un po' sibillina» risponde Giampiero Cozzio «presidente dell'Unione piccoli proprietari immobiliari del Trentino e amministratore di condomini «perché per il primo anno, in pratica fino alla stagione invernale che partirà da ottobre 2017, dice che si può contabilizzare il calore col vecchio sistema dei millesimi, ma che i contabilizzatori vanno comunque installati. Il risultato è che siamo tutti in ritardo». Perché? «Perché c'è una procedura da seguire» risponde Cozzio «vanno convocate le assemblee di condominio, per nominare un termotecnico che predispone un capitolato di appalto. Poi, si invitano gli idraulici a presentare le offerte e l'assemblea va riconvocata per decidere.

Ma si deve prima valutare se è tecnicamente fattibile e se la cosa è economicamente vantaggiosa: lo dice la legge ed è l'unica deroga concessa». Ad esempio? «È il caso» dice il presidente dell'Uppi «di un condominio di Trento con riscaldamento a soffitto, degli anni '50: è impossibile farlo e i costi della installazione supererebbero i benefici. Credo che la maggior parte dei condomini, degli anni '50, '60 e '70, andrà a contabilizzazione indiretta, che costa di più, è di più difficile lettura e meno precisa».

Costi non irrilevanti.

E quanto costa l'installazione, obbligatoria, dei contabilizzatori di calore? «Dai 150 a 250 euro a radiatore» spiega Cozzio «poi bisogna valutare caso per caso, se c'è ad esempio la necessità di cambiare la pompa di calore, installandone una a geometria variabile. Ho davanti l'esempio di un appartamento, di grandi dimensioni, con nove radiatori e due contabilizzatori dell'acqua termica, essendoci due colonne: l'obbligo ha comportato una spesa di 1.900 euro. 1.600 solo per i contabilizzatori. Per l'intero condominio, da 28 alloggi, una spesa complessiva di 40 mila euro». Si può sfruttare la detrazione fiscale? «Sì» dice Cozzio «se c'è un risparmio energetico superiore ai parametri fissati dal decreto 11 marzo 2008. Chiaro che è una bella spesa, ma alla fine si ripaga. Faccio l'esempio di un proprietario che vive in Svizzera e ha un alloggio vuoto a Trento: prima pagava, con la ripartizione a millesimi, 1.500 euro all'anno di riscaldamento; oggi, con il contabilizzatore, tenendo l'impianto al minimo, ne paga 500».