

Dossier immobiliare

I sistemi dovranno essere operativi entro l'estate. Ecco perché convergono, anche senza incentivi

Valvole termostatiche, 6 mesi in più per metterle

È arrivata la proroga per gli obblighi di installazione. Le sanzioni slittano, ma restano intatte

ALESSANDRO PALMESINO
GLAUCO BISSO

Sulle valvole termostatiche alla fine una prorogina è arrivata: sei mesi in più per l'installazione dei sistemi di contabilizzazione, cioè un'estate in più per provvedere agli obblighi di installazione delle valvole in tutti i sistemi di riscaldamento centralizzato. Le sanzioni, ormai future ma solo di sei mesi, restano.

La grafica riassume l'iter per adottare la contabilizzazione e termoregolazione. Sono interventi utili ma si rischia anche di farsi del male: impianti con le valvole che fanno rumore e conteggi di riparto sbagliati. Chi pensa di risparmiare distaccandosi si troverà a pagare comunque le spese per potenza impegnata come se fosse collegato, ma con le valvole su zero: pensateci bene prima di prendere questa strada.

Anche il manutentore deve riportare nel rapporto di controllo tecnico (nelle "raccomandazioni") la mancanza della contabilizzazione. Per quelli che hanno fatto i lavori l'anno scorso, si arriva al dunque: il primo riparto col nuovo criterio è una rivoluzione culturale. Di regola il riparto deve essere effettuato secondo la norma UNI 10200. Fattori correttivi in base alla diversa esposizione,

COME PROCEDERE ALLA CONTABILIZZAZIONE E TERMOREGOLAZIONE

FASE 1 PREVIA VERIFICA DEL PROGETTISTA SU FATTIBILITÀ E CONVENIENZA DELL'INTERVENTO

Esecuzione del progetto dopo aver concordato con l'assemblea:

- possibili alternative per il criterio di riparto (10200 o semplificazione quando applicabile e corretto)
- possibile estensione dell'intervento al generatore per accedere a detrazioni fiscali del 65% anziché 50%
- possibile estensione dell'intervento ad altri interventi sull'involucro
- eventuale diagnosi energetica per valutare altri interventi di riqualificazione
- alternative in caso di contabilizzazione indiretta
 - ❖ valvole termostatiche + ripartitori o valvole elettriche?
 - ❖ ripartitori programmati o non programmati?
 - ❖ accesso per lettura consumi a sito o solo rendicontazione periodica?
- alternative in caso di contabilizzazione diretta
 - ❖ che tipo di termoregolazione?

NOTA: i sistemi di termoregolazione e contabilizzazione sono unitari. **Valvole e ripartitori devono essere identici in tutte le unità immobiliari** ovvero le eventuali eccezioni (solo sulle valvole) devono essere previste sin dal progetto



QUANTO DURANO I COMPONENTI

- **Caldaia a condensazione:** almeno 15 anni. Muore prima se l'impianto è sporco o se ci sono perdite. Uno scambiatore fra la caldaia e l'impianto la può proteggere ma riduce un poco l'efficienza dell'impianto.
- **Pompe elettroniche:** almeno 10 anni
- **Valvole termostatiche:** almeno 20 anni
- **Ripartitori:** 10 anni (muore la batteria, in pochi casi è sostituibile)

ne, che si traducono in uno sconto a qualcuno ed un aumento ad altri (non c'è criterio di riparto che possa moltiplicare gli euro), non sono compatibili con la legge, in quanto

non rispettano il principio di pagare in base ai consumi effettivi. Agli appartamenti con più superfici esposte arriverà quindi un conto a metro quadro più elevato, come già acca-

de per gli impianti autonomi. Per parare il colpo non ci sono molte soluzioni: coibentare (approfittando degli incentivi) o ridurre la temperatura, almeno nei locali che non si uti-

lizzano o dove una temperatura elevata non serve.

Il Dlgs 141/16 ha dato la possibilità (in alternativa alla UNI 10200) di ripartire i costi per almeno il 70% in base ai consu-

mi effettivi e per il resto con qualsiasi tipo di millesimi adottati dall'assemblea, a condizione che ci siano "differenze di almeno il 50% fra i fabbisogni a m² delle unità immobiliari". Questa opzione, a dispetto del criterio di accesso (che è ingannevole), non risolve affatto il problema delle unità immobiliari sfavorite e crea invece ingiustizie negli edifici poco abitati, dove i consumi involontari sono sicuramente oltre il 30%. Va utilizzata solo negli edifici con impianti a colonne montanti normalmente abitati, dove consente di evitare il ricalcolo dei millesimi di riscaldamento. Una soluzione vera al problema delle unità immobiliari svantaggiate potrebbe arrivare solo da un suggerimento inserito nella prossima revisione della norma UNI 10200: gli extracosti dovuti a parti comuni mal isolate sarebbero a carico dell'intero condominio, a millesimi, finché non vengono isolate. Spetterà però al governo rendere legale, quindi possibile, questa nuova opzione.

Nella stragrande maggioranza dei casi normali contabilizzazione e termoregolazione sono interventi utili e convenienti da soli, anche senza incentivi. Se coibentate una parete, senza termoregolazione l'impianto non se ne accorge ed i consumi continuano.

© BY NC ND ALCUNI DIRITTI RISERVATI

PIAZZA ADRIANO (Via Mezzenile)



NUOVA COSTRUZIONE CLASSE A

Attico (su due piani)
Soggiorno - tre camere - cucina - biservizi
ampio terrazzo - box auto.

P.zza Arbarello (Corso Siccardi)



APPARTAMENTO LUMINOSISSIMO

Soggiorno - tre camere - cucina - servizi
mq. 140 - box auto