

**CHIAVI IN MANO**

# Con riqualificazione incentivi del 65%

di **Dario Aquaro**

● La contabilizzazione del calore serve a ripartire gli oneri di riscaldamento in base al consumo effettivamente registrato, proponendosi di superare uno dei principali problemi degli impianti centralizzati: l'inequiva suddivisione fondata sui millesimi. Perché negli edifici ci sono appartamenti che vengono vissuti di continuo e altri che restano vuoti per gran parte della giornata o inutilizzati a lungo.

Nei condomini con impianto centralizzato a "distribuzione orizzontale" (contabilizzazione diretta), i contatori misurano, all'ingresso della derivazione dell'impianto di distribuzione in ogni unità immobiliare, l'energia termica prelevata con i sistemi di termoregolazione. Negli edifici a "distribuzione verticale" (a colonne, la tipologia più diffusa) la contabilizzazione è indiretta: i consumi volontari si determinano tramite ripartitori programmati in virtù delle caratteristiche e della potenza termica dei corpi scaldanti su cui sono installati.

Le valvole termostatiche sono invece installate sui radiatori per dosare l'afflusso di acqua calda e quindi regolare al meglio (grazie a una manopola graduata) la temperatura delle stanze, in base alle esigenze di ciascuno: soprattutto quando l'abitazione, per uso o orientamento, presenta ambienti più caldi o più freddi. Le valvole servono quindi a raggiungere e mantenere le condizioni di comfort termico, con obiettivi di risparmio, mentre la contabilizzazione incentiva gli inquilini al loro utilizzo, perché sarebbe inutile regolare il fabbisogno se poi alla fine si vanno a suddividere le spese variabili sulla base dei millesimi.

Il decreto legislativo approvato dal Consiglio dei ministri il 30 giugno, e che recepisce la direttiva 2012/27/UE, impone la termoregolazione in tutti gli edifici entro il 31 dicembre 2016. In questa direzione, recependo le direttive 2002/91/UE e 2010/31/UE, Lombardia e Piemonte avevano già fissato l'obbligo di adottare valvole termostatiche e contabilizzazione, rispettivamente entro il 1° agosto e il 1° settembre 2014 (pur se la Lombardia sanzionerà le violazioni solo a partire dal 2017). Il decreto specifica anche i nuovi criteri di ripartizione delle spese. L'importo complessivo deve essere suddiviso in base agli effettivi prelievi volontari di energia termica utile e

ai costi generali per la manutenzione dell'impianto, secondo quanto previsto dalla norma tecnica Uni 10200 (pena una sanzione amministrativa da 500 a 2.500 euro). L'obbligo cade solo quando l'installazione dei sistemi non è tecnicamente possibile o inefficiente in termini di costi, rispetto ai potenziali risparmi energetici (serve un'apposita relazione tecnica). Per intervenire occorre innanzitutto una diagnosi energetica, per capire come contenere i consumi e come calcolare il riparto delle spese di riscaldamento. Su quest'ultimo aspetto, l'attuale norma Uni 10200, del 2013, non prevede che si applichino dei fattori correttivi, presenti invece in diversi Paesi europei, e, che secondo il parere degli esperti di Econdominio, sono necessari nella contabilizzazione indiretta, per un'equa ripartizione: nel calcolo bisogna considerare anche la struttura dell'edificio e la posizione degli appartamenti.

Ma quanto costa un intervento per la contabilizzazione del calore? Prendiamo ad esempio un condominio di trenta appartamenti, con riscaldamento centralizzato ma senza acqua sanitaria, costruito negli anni '70. Valvole e ripartitori costano in totale 100-120 euro, e la spesa a carico del singolo condomino dipende da quanti radiatori ci sono in casa. I costi da dividere secondo le tabelle millesimali sono quelli per la ripartizione della spesa che segua la norma Uni 10200 (circa 1000-1500 euro), quelli per il progetto di termoregolazione e relazione tecnica (sui 1000-1500 euro). Le opere in centrale termica variano in base all'età e alla conservazione dell'impianto. C'è bisogno di un generatore in grado di modulare la potenza richiesta dal condominio, grazie alle valvole, e spesso negli edifici vecchi significa dover cambiare la caldaia. Ma il risparmio sui consumi che si ottiene da interventi completi è di circa il 30 per cento. Mentre la quota fissa involontaria, dovuta alle perdite di rete, in media del 20-25%, con lavori di efficientamento potrebbe scendere al 13. L'installazione dei contabilizzatori di calore, se effettuata con nell'ambito di una riqualificazione energetica, beneficia inoltre della detrazione Irpef del 65% (valida per i condomini per le spese sostenute entro il 30 giugno 2015; fino al 30 giugno 2016 sarà poi pari al 50%). Il bonus spetta nel limite delle quote versate da ogni singolo condomino, certificate dall'amministratore.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

