

Termovalvole, gli amministratori: ‘metà dei condòmini denuncia inconvenienti tecnici’

28 Marzo 2018

Soltanto il 51% degli amministratori di condominio ha superato tutte le problematiche legate al nuovo sistema di contabilizzazione del calore, il 48%, invece, ha trovato difficile far accettare e comprendere ai propri amministrati l’obbligo di installare le termovalvole. Nonostante le difficoltà, solo il 3,30% ha segnalato una totale impossibilità di installazione negli immobili.

Questi i risultati di un’indagine dell’Associazione Nazionale-europea degli AMMinistratori d’Immobili - ANAMMI (che rappresenta in Italia oltre 13mila amministratori) volta ad analizzare le difficoltà registrate nell’attuazione del **Dlgs 141/2016** che ha reso obbligatoria l’installazione di sistemi di contabilizzazione del calore su ogni impianto di riscaldamento centralizzato, allo scopo di far pagare soltanto il riscaldamento che realmente si consuma.

Ricordiamo che la scadenza per l’obbligo di installazione, fissata in un primo momento al 31 dicembre 2016, è stata poi **prorogata al 30 giugno 2017**. I criteri per il riparto delle spese di installazione sono quelli della norma UNI 10200. Unica possibilità di esenzione: l’accertata impossibilità di installazione, certificata dalla relazione tecnica di un professionista abilitato.

Termovavole: le difficoltà registrate

Secondo il sondaggio, quasi la **metà dei condomini denuncia ancora inconvenienti tecnici**. Soltanto il 51% dei professionisti associati ha superato tutte le problematiche legate al nuovo sistema di contabilizzazione del calore. In generale, per il 75% dei soci l’operazione di adeguamento si è dimostrata assai impegnativa: il 46% dei soci ha definito l’attuazione della norma UNI sulla termoregolazione “molto complessa”, il 29% “abbastanza difficile”.

Inoltre, non sempre i condòmini hanno collaborato: per il 48% degli amministratori, è stato difficile anche **far accettare e comprendere ai propri amministrati l’obbligo** di installare le termovalvole. Nonostante le difficoltà, il 58% dei

professionisti interpellati ha portato a termine già nel 2016 la quasi totalità delle procedure relative alla termoregolazione.

Fondamentale è stato l'apporto di un tecnico del settore in assemblea condominiale, in grado di chiarire le problematiche di applicazione e le tempistiche necessarie. Tuttavia, non tutti (39,6%) si sono affidati ad uno specialista. A tutt'oggi, il **49% dei condomini registra inconvenienti tecnici di vario tipo**. Tra questi, si segnalano in particolare la difficoltà di gestione del calore, il funzionamento non sempre agevole delle valvole digitali ed i rumori provenienti dell'impianto.

Tuttavia, la stragrande maggioranza (80%) non ha denunciato casi di "non conformità". Soltanto il **3,30%** degli iscritti ANAMMI ha segnalato una **totale impossibilità** di installazione negli immobili amministrati, mentre il 14% ha ammesso di non aver applicato la norma in alcuni condomini.

Adeguamento termovalvole: il commento di ANAMMI

"Il sondaggio - spiega Giuseppe Bica, presidente dell'ANAMMI - vuole delineare un primo bilancio dell'attuazione del decreto, che per gli amministratori ha rappresentato un impegno notevole, realizzato senza alcun sostegno pubblico. L'operazione, infatti, ha richiesto grande competenza e, spesso, la **consulenza di un tecnico specializzato**".

"Le **problematiche di adeguamento** - osserva il presidente Bica - hanno messo in luce la questione dell'efficientamento energetico dei nostri immobili, che accusano spesso un'età anagrafica importante ed una manutenzione degli impianti insufficiente".