



REGOLAZIONE E CONTABILIZZAZIONE DEL CALORE

Più efficienza energetica in casa e nel tuo condominio

obblighi di legge

Il Decreto Legislativo n.102/2014 rende obbligatoria:

- l'installazione di sistemi di contabilizzazione
- l'installazione di sistemi di termoregolazione
- l'adozione di un determinato criterio di ripartizione dei costi

Sistemi

oggetto del provvedimento

Sistemi per la fornitura del calore, di termovalvole e contabilizzatori del calore in condomini dotati di impianti di riscaldamento o raffreddamento centralizzati, oppure allacciati ad una rete di teleriscaldamento o di teleraffrescamento.

soggetti obbligati

I condomini e gli edifici polifunzionali dotati di un impianto di riscaldamento centralizzato a colonne montanti o ad anello

I condomini e gli edifici polifunzionali riforniti da una rete di teleriscaldamento

Esclusi da tale obbligo gli immobili dotati di impianti di riscaldamento autonomo e quelli che presentano impedimenti tecnici, elevanti impegni di spesa e complicanze di adeguamento

come funziona il sistema

- La **Contabilizzazione** consente di misurare il consumo energetico della singola unità immobiliare e può essere realizzato in due modi: 1) applicando un contatore unico a lettura diretta nel caso l'appartamento sia dotato di un impianto ad anello o a zone; 2) applicando dei singoli contatori chiamati ripartitori su ciascun radiatore nel caso di impianti cosiddetti a colonna.
- La **termoregolazione** prevede l'installazione di valvole termostatiche sui radiatori, in sostituzione delle valvole a comando manuale, che regolano in maniera automatica l'afflusso di acqua calda in funzione della temperatura impostata dall'utente.
- Il **criterio della ripartizione dei costi** è un principio secondo il quale ogni utente paga in base a quanto consuma e non in base alle tabelle millesimali condominiali.

quanto si risparmia

Le **valvole termostatiche** installate in impianti centralizzati consentono un maggior equilibrio termico non soltanto all'interno di una stessa unità abitativa, bensì nell'intero edificio portando ad un **risparmio energetico in bolletta in alcuni casi pari al 15-20%**.

quali sono i vantaggi

I **sistemi di termoregolazione** permettono un abbattimento dei consumi energetici
I **sistemi di contabilizzazione del calore** consentono di valutare l'efficacia delle azioni di risparmio energetico, pianificare ulteriori azioni di riduzione dei consumi e, non da ultimo, di ripartire correttamente le spese tra vari utenti allacciati ad uno stesso sistema di riscaldamento.



costi ed incentivi previsti



I costi condominiali da sostenere per mettersi in regola, ripartiti secondo le tabelle millesimali, sono:

- **incarico ad un professionista termotecnico abilitato** per la redazione di una relazione con analisi dello stato di fatto dell'edificio e indicazioni per il miglioramento dal punto di vista energetico con i dettagli tecnici sui dispositivi di contabilizzazione e termoregolazione da utilizzare realizzata da un professionista termotecnico abilitato;
- **incarico alla ditta che solitamente si occupa della manutenzione dell'impianto** per le modifiche alla centrale termica per consentire al nuovo sistema di contabilizzazione di funzionare a dovere;
- **spese relative alla dispersione dell'energia totale consumata;**
- **spese di gestione del servizio di riscaldamento;**
- **spese di manutenzione e conduzione** (terzo responsabile, estintori, lettura e ripartizione contabilizzatori)

Attualmente previsti incentivi fiscali sulle spese sostenute per gli interventi di sola installazione di termoregolazione e contabilizzazione del calore, spese detraibili al 50% per gli interventi effettuati a seguito di una ristrutturazione edilizia o al 65% con Ecnobonus per interventi efficientamento energetico e/o sostituzione della vecchia caldaia con una ad alta efficienza. Per maggiori info consultare il sito www.agenziaefficienzaenergetica.it

chi fa cosa



L'Amministratore di Condominio convoca l'Assemblea per deliberare (con maggioranza ordinaria 1/3) l'affidamento ad un **professionista termotecnico abilitato** della progettazione dell'impianto, con eventuale riqualificazione volta al contenimento energetico e determinazione delle tabelle millesimali secondo UNI 10200.

Il **Tecnico abilitato della Ditta Appaltante** ispeziona tutte le unità immobiliari e fornisce una relazione dettagliata con l'analisi dello stato di fatto dell'edificio, le possibilità di miglioramento dal punto di vista energetico ed i dettagli tecnici sui dispositivi di contabilizzazione e termoregolazione

Sulla base della relazione del Tecnico, l'**Assemblea di Condominio** dovrà individuare l'azienda specializzata che installerà le termovalvole ed i ripartitori sui radiatori e si occuperà successivamente della lettura annuale dei contabilizzatori e della ripartizione delle spese di riscaldamento (sulla base della normativa vigente). Qualora non ci siano i tempi necessari per procedere come indicato, si potrà ricorrere all'assegnazione dei lavori su preventivi di massima. La ditta che si occuperà della manutenzione dell'impianto centralizzato dovrà apportare le necessarie modifiche alla centrale termica, così che il nuovo sistema di contabilizzazione funzioni a dovere

I **Condomini** svolgono nell'operazione un ruolo attivo per il raggiungimento dell'obiettivo comune

lettura dei consumi



I **ripartitori dei costi del calore** sono dispositivi elettronici dotati di un modulo radio che permette l'invio dei dati all'esterno dell'unità immobiliare. I dati provenienti dai diversi appartamenti vengono raccolti da una unità centrale e sulla base di tali dati vengono ripartiti i costi. Quindi **la lettura avverrà a distanza e la ditta incaricata non dovrà visitare i singoli appartamenti per misurarne il consumo**

sanzioni previste

Sanzione amministrativa pecuniaria **da 500 a 2500 euro al condominio**, per mancata installazione e ripartizione dei costi ed ai clienti finali, più la diffida a provvedere alla regolarizzazione dell'impianto condominiale, entro il termine di 45 giorni dalla data della contestazione.

