

GUIDA AL RISCALDAMENTO EFFICIENTE: I BUONI MOTIVI PER MANTENERE IL RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO

Fra le varie spese cui bisogna far fronte per la gestione della casa, quella per la climatizzazione invernale (riscaldamento) risulta spesso essere fra le più significative. Accade anche che tali spese siano oggetto di malcontento fra i residenti di condomini in cui è presente un impianto centralizzato, che ritengono a volte poco equa la suddivisione dei costi basata esclusivamente sui millesimi di proprietà anziché sui reali consumi imputabili a ciascun appartamento.

Queste considerazioni, oltre alla volontà di poter gestire senza vincoli le modalità di riscaldamento del proprio alloggio, in alcuni casi spingono i condomini a richiedere il distacco dall'impianto di riscaldamento centralizzato, in favore dell'installazione di caldaie singole monofamiliari.

E' opportuno però fare alcune precisazioni.

Alcune modifiche nella normativa in materia di condominio hanno reso più semplice le procedure necessarie al distacco di una singola utenza dall'impianto condominiale.

L'art. 3 della Legge 220/2012 stabilisce: "[...] *Il condomino può rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento, se dal suo distacco non derivano notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condomini. In tal caso il rinunziante resta tenuto a concorrere al pagamento delle sole spese per la manutenzione straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione e messa a norma*".

E' però vero anche che tale norma, di natura civilistica, non può superare altre norme esistenti, di natura tecnica, in materia di risparmio energetico e inquinamento atmosferico.

In primo luogo deve essere verificato il **regolamento condominiale** che, anche successivamente all'entrata in vigore della suddetta legge, può negare la possibilità di distacco dall'impianto centralizzato.

In secondo luogo bisogna tenere conto di quanto eventualmente prescritto dal **Regolamento Edilizio del Comune**, il quale ha la facoltà di impedire il distacco.

Dal punto di vista della normativa nazionale, il **DPR 59/09** all'art.4 comma 9 stabilisce che in tutti gli edifici esistenti con più di 4 unità abitative o servite da un impianto con potenza maggiore o uguale a 100 kW **è preferibile** mantenere l'impianto centralizzato laddove esistente e che le eventuali "*cause tecniche o di forza maggiore per ricorrere ad eventuali interventi finalizzati alla trasformazione degli impianti*" da centralizzati ad autonomi devono essere dichiarate in un'apposita relazione (prevista dall'art. 28 della Legge 10/91, in base al D.lgs 192/2005 e s.m.i.).

La **Regione Lombardia** pone dei vincoli in materia. In particolare, sebbene il passaggio da centralizzato ad autonomo non sia espressamente vietato, esso non risulta comunque a discrezione del condomino, ma è subordinato alla presentazione da parte di quest'ultimo di una documentazione tecnica che deve essere verificata e valutata dall'Ente competente (il Comune).

In particolare la **DGR VIII/8745** all'art. 6.1, stabilisce che nel caso di tali trasformazioni sia necessario produrre, oltre alla già citata relazione prevista dalla Legge 10/91, anche l'Attestato di Prestazione Energetica ed una diagnosi energetica dell'edificio. All'art. 6.5, la stessa DGR prescrive inoltre il rispetto della produzione del 50% del fabbisogno annuo di energia primaria richiesta per la produzione di Acqua Calda Sanitaria mediante impianti alimentati da fonti rinnovabili.

In aggiunta a ciò la stessa Regione, attraverso una serie di provvedimenti (**Legge Regionale 24/2006, Legge Regionale 3/2011, DGR IX/3522, DGR IX/3855, Legge Regionale 5/2013, DGR X/1118**) ha reso obbligatoria l'installazione di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore per gli impianti di riscaldamento centralizzati.

I contabilizzatori di calore sono sistemi tecnologici che permettono di rilevare l'effettivo consumo di ogni unità immobiliare, rendendo possibile suddividere le spese in proporzione a quanto realmente consuma ciascuna. Le valvole termostatiche, installate su ogni calorifero, permettono di regolare autonomamente la temperatura in ogni stanza, ottenendo il massimo comfort e consistenti risparmi sul consumo di combustibile.

Tali dispositivi attuano la regolazione automatica e autonoma della temperatura di ogni locale, consentono una ripartizione ottimale del calore prodotto dalla caldaia in funzione delle esigenze, riequilibrando le temperature all'interno dei diversi alloggi. Oltre ad una quota fissa stabilita dall'assemblea condominiale, ciascun utente pagherà solo quello che realmente consuma.

In tal mondo, senza ricorrere all'installazione di caldaie autonome, con costi di gestione e manutenzione a carico di ciascun condomino, è possibile ottenere la massima libertà nella gestione del riscaldamento, nella scelta dei tempi e nelle temperature di funzionamento. Fermo restando i limiti superiori imposti dalla legge, la corretta suddivisione dei consumi inerenti la climatizzazione invernale, basandosi sugli effettivi prelievi di calore, può portare ad un risparmio della spesa per il riscaldamento.

Il costo relativo all'installazione delle valvole termostatiche e dei contabilizzatori di calore è agevolato dalla detrazione fiscale del 50% per ristrutturazione edilizia; se l'intervento è effettuato contestualmente alla sostituzione del generatore di calore con caldaia a condensazione, esso è agevolato dalla detrazione fiscale del 65% per interventi di riqualificazione energetica.

Dalle considerazioni fin qui espresse consegue che, per i cittadini interessati a risolvere i problemi legati al riscaldamento centralizzato, risulta conveniente orientarsi verso l'efficienza del sistema edificio-impianto esistente rispetto alla trasformazione dell'impianto centralizzato in autonomo.