

Manca meno di un mese all'entrata in vigore delle sanzioni per chi non è in regola

Valvole, la metà dei condomini non le ha ancora installate

Pagina a cura
di **MARIA CHIARA FURLÒ**

Manca meno di un mese alla scadenza del 31 dicembre imposta a condomini e condomini per l'adeguamento degli impianti di riscaldamento negli edifici alle nuove regole (di matrice europea) per la termoregolazione e la contabilizzazione del calore. E, a dispetto delle salate sanzioni previste, ad oggi, secondo le stime Anaci, risulta che circa il 40-50% dei condomini privati in Italia sia ancora indietro o addirittura fermo con i lavori da eseguire.

Contabilizzazione del calore: a che punto siamo. È il risparmio energetico l'obiettivo a cui punta l'obbligo di installazione dei contabilizzatori del calore introdotto dalla direttiva 2012/27/UE, recepita in Italia con decreti legislativi n. 102/2014 e n. 141/2016.

Il problema è che molti condomini italiani, a meno di un mese dalla scadenza, non si sono ancora messi in regola. E, se al massimo entro il 31 dicembre del 2016 non verranno effettuati i necessari interventi tecnici, si rischia che scatti una multa dai 500 ai 2.500 euro per singola unità immobiliare.

Attualmente, si stima che mediamente almeno «il 40-50%» dei condomini privati, a seconda delle zone geografiche, debba ancora installare questo tipo di impianto, riferisce il presidente di Anaci (associazione nazionale amministratori di condominio) **Francesco Burrelli**, che ricorda anche come la norma in questione riguarda tutti, e quindi non solo gli edifici residenziali ma anche i locali pubblici e gli enti pubblici come le regioni, i ministeri e i comuni.

«È chiaro che la quota relativa agli edifici residenziali sia maggioritaria rispetto a quella pubblica, ma diciamo che anche una grossa fetta relativa

agli edifici pubblici, diciamo intorno al 50-60%, deve ancora mettersi in regola», ha aggiunto il presidente degli amministratori di condominio italiani.

Realisticamente, i tempi necessari a mettere a norma un impianto di riscaldamento centralizzato non sono brevi e difficilmente un condominio che fino a oggi non abbia ancora fatto nulla in tal senso potrà rispettare la scadenza di fine anno. Senza considerare che, vista l'enorme platea di soggetti interessati, la rincorsa alla scadenza comporterà probabilmente maggiori difficoltà nel reperimento di tecnici disponibili e allungherà di conseguenza i tempi.

La legge di derivazione europea però «va rispettata», commenta con convinzione Burrelli (contrario in questo caso a ogni richiesta di proroga che allungherebbe ulteriormente i tempi di esecuzione della norma) e aggiunge che «qualcosa si potrebbe comunque fare». Il presidente dell'Anaci si riferisce a una possibilità, che le regioni (sarà infatti ogni Agenzia regionale per l'ambiente, l'Arpa, a doversi attivare per le verifiche) potrebbero decidere di mettere in pratica, ossia quella di non applicare le multe a tutti quei condomini che pur non avendo ancora montato le termovalvole, abbiano comunque deliberato entro il 31 dicembre di quest'anno la loro installazione, così da riuscire poi a mettersi in regola al massimo entro il 31 luglio 2017.

Ma c'è anche una questione che va oltre il timore delle multe. Secondo Burrelli infatti, grazie a quest'obbligo: «la gente può cominciare a capire che le valvole, i ripartitori e i contabilizzatori non sono tutto quello che serve per risparmiare energia. In questo modo, si comincia a ragionare diversamente, riflettendo sulla volontà di tutelare le proprie case

in un'altra maniera, in modo tale da risparmiare energia in valore assoluto».

Che questa norma possa essere fonte anche di un cambiamento culturale importante da parte delle famiglie nei confronti di un'esperienza di consumo di energia più efficiente lo pensa anche il responsabile del settore energia dell'Unione nazionale consumatori, **Pieraldo Isolani**, che dice no a eventuali proroghe, visto che la decisione di dotare i condomini delle valvole termostatiche «permette di responsabilizzare i singoli condomini a un uso efficiente dell'energia». Si tratta di un obbligo «giusto, grazie al quale con i ripartitori di calore ciascuno pagherà il riscaldamento in base al proprio consumo e quindi ci starà attento», ha aggiunto Isolani. Ogni proroga, anche il solo parlarne, «significa procrastinare una cosa molto importante», ha sottolineato l'esperto dell'Unc, ricordando che le spese per l'installazione di questi impianti «sono detraibili dalle tasse per il 65%».

Le spese da sostenere. I costi, appunto, ecco la nota dolente. C'è da dire che non sono proprio bassi, ecco perché molto spesso sono loro la causa delle mancate delibere durante le assemblee condominiali e sicuramente dei ritardi.

«Per un appartamento medio, composto da quattro vani, un bagno e un ingresso (con quindi almeno 5-6 corpi scaldanti) servono almeno 400-500 euro», ha spiegato **Giampiero Giovannetti**, presidente del Consiglio nazionale dei periti industriali. Una cifra che, in termini di risparmio energetico, si può recuperare in media nel corso dei primi due anni dall'installazione dell'impianto, «anche se molto dipende dall'esposizione dell'appartamento e dal fatto che si trovi al centro

del condominio (quindi più riparato e quindi caldo perché gode del riscaldamento degli appartamenti vicini) o ai margini, come ad esempio gli attici», ha concluso Giovannetti.

C'è però chi fa notare come, a quasi un mese dalla scadenza indicata dalla norma, il mercato che si occupa di questi impianti non sia affatto saturo e che, se il trend at-

tuale rimanesse costante, «si potrebbe ipotizzare che per altri 2 o 3 anni sarà impossibile raggiungere l'adeguamento di tutti gli immobili. Si parla, infatti, di numeri impressionanti: solo in Lombardia si parla di 180 mila impianti termici e quasi 2 milioni di utenze». A dirlo è **Antonello Guzzetti**, country manager di Qundis Italia, spiegando

che ci sono svariate ragioni per cui «non è possibile, e non è auspicabile, muoversi più rapidamente». Fra queste, Guzzetti indica l'attuale difficoltà di reperire materiali e maestranze e quindi il rischio che, pur di evitare la sanzione pecuniaria, a occuparsi dell'installazione sia personale inadeguato.

—© Riproduzione riservata—

