

Il 30/6 scade il termine per l'installazione ma, nonostante la proroga, non più del 70% degli immobili si è adeguato

Valvole, condomini a rischio bis

Ultima chiamata per gli adempimenti in materia di termoregolazione e contabilizzazione del calore. Tra pochi giorni, ovvero il 30 giugno, scade infatti il termine per mettersi in regola con quanto previsto dal dlgs 102/2014, dopo la deroga arrivata in extremis con il c.d. decreto milleproroghe dello scorso mese di dicembre (dlgs 244/2016). Dal mese di luglio

potrebbero quindi scattare i controlli orchestrati dalle amministrazioni regionali, dai quali potrebbero scaturire sanzioni pecuniarie fino a 2.500 euro sia per i condomini che per i singoli condomini inadempienti.

Ma la proroga di sei mesi decisa a dicembre 2016 è servita realmente a dare il tempo ai condomini ritardatari di mettersi in regola con gli adempimenti del

dlgs 102/2014? Secondo quanto riferito a *ItaliaOggi Sette* da Qundis GmbH, azienda che si occupa dello sviluppo di sistemi per la raccolta dei dettagli sui consumi energetici, il mercato italiano non è però saturo, essendo ragionevole ipotizzare che non più del 70% degli immobili interessati si sia adeguato alla nuova normativa.

Di Rago a pag. 19

Nonostante la proroga, non più del 70% degli immobili si è adeguato alla normativa

Valvole, rischio sanzioni bis

Entro il 30/6 serve l'installazione. Non basta la delibera

Pagina a cura

DI GIANFRANCO DI RAGO

Ultima chiamata per gli adempimenti in materia di termoregolazione e contabilizzazione del calore. Tra pochi giorni, ovvero il 30 giugno, scade infatti il termine per mettersi in regola con quanto previsto dal dlgs 102/2014, dopo la deroga arrivata in extremis con il c.d. decreto milleproroghe dello scorso mese di dicembre (dlgs 244/2016). Dal mese di luglio potrebbero quindi scattare i controlli orchestrati dalle amministrazioni regionali, dai quali potrebbero scaturire sanzioni pecuniarie fino a 2.500 euro sia per i condomini

che per i singoli condomini inadempienti. Nel frattempo, proprio in queste settimane, il ministero dello sviluppo economico, con il supporto tecnico di Enea e Cti (Comitato termotecnico italiano), ha provveduto ad aggiornare i chiarimenti messi a punto per rispondere ai principali dubbi applicativi riscontrati fra gli addetti ai lavori (si veda la sintesi in tabella).

Nelle predette faq si evidenzia come non sia sufficiente per evitare le sanzioni che l'assemblea condominiale abbia deliberato l'installazione di un sistema di termoregolazione e contabilizzazione del calore. Il fatto che l'installatore incaricato non sia riuscito a rispettare i tempi

per problemi tecnici o organizzativi non solleva, infatti, il condominio e i condomini dalla responsabilità di non avere rispettato i termini di legge. L'unica possibilità per gli inadempienti, come ribadito anche nelle faq del ministero, è quella di documentare, tramite apposita relazione di un progettista o di un tecnico abilitato, l'impossibilità tecnica di provvedere all'installazione dei sottocontatori o una inefficienza in termini di costi e una sproporzione rispetto ai risparmi energetici potenziali (qualora poi sussista un impedimento anche per l'installazione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore da installare in corrispondenza

a ciascun corpo scaldante, deve essere prodotta una ulteriore relazione tecnica di un progettista o un tecnico abilitato con specifico riferimento alla norma tecnica UNI EN 15459). Ma la proroga di sei mesi decisa a dicembre 2016 è servita realmente a dare il tempo ai condomini ritardatari di mettersi in regola con gli adempimenti del dlgs 102/2014? Secondo quanto riferito a *ItaliaOggi Sette* da Qundis GmbH, azienda che si occupa dello sviluppo di sistemi per la raccolta dei dettagli sui consumi energetici, in questo periodo il mercato non è ripartito come forse ci si aspettava, anche perché i mesi primaverili sono stati inaspettatamente freddi e

molti lavori già pianificati sono slittati a giugno. A detta degli operatori, l'attività nel settore è leggermente rallentata. Solo il Piemonte e poche altre regioni hanno ripreso a lavorare a pieno regime. Il mercato italiano, secondo Qundis, non è però saturo, essendo ragionevole ipotizzare che non più del 70% degli immobili interessati si sia adeguato alla nuova normativa. Il mese di giugno dovrebbe quindi avere registrato una forte impennata per le imprese del settore. Ma è anche prevedibile che il mercato, dopo la pausa estiva, lungi dal fermarsi, riprenda il normale ciclo di attività in autunno.

—© Riproduzione riservata—■

Le faq del ministero aggiornate a giugno 2017**DOMANDA**

È vero che qualora sussistano le condizioni previste dal secondo periodo della lettera d) dell'art. 9, comma 5 del dlgs n. 102/2014, la quota volontaria deve essere assunta al minimo per il 70% dell'importo complessivo?

Esiste un quorum minimo assembleare per deliberare un criterio di riparto degli importi in presenza di termoregolazione e contabilizzazione?

È prevista la possibilità di esenzione dall'obbligo di installazione di sottocontatori o di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore?

Il nostro condominio ha deliberato l'installazione di un sistema di termoregolazione e contabilizzazione, ma l'installatore che abbiamo scelto non riesce ad installarlo entro le scadenze previste dalla legge, per la gran mole di lavoro che deve affrontare in questo periodo. In tal caso si è passibili di sanzione o la deliberazione è sufficiente a escludere tale possibilità?

L'inefficienza in termini di costi di cui all'art. 9, comma 5, lettere b) e c), e comma 7 dell'art. 16 del dlgs n. 102/2014 deve essere provata per ciascuna unità immobiliare oppure per tutto il condominio?

In relazione agli obblighi di cui all'articolo 9, comma 5, del dlgs n. 102/2014, gli incentivi devono essere considerati, quindi stimati, nella redazione della valutazione economica per la verifica della convenienza sotto il profilo dei costi rispetto ai risparmi attesi?

In relazione all'articolo 9, comma 5, lettera d), del dlgs n. 102/2014, come è calcolata la differenza di fabbisogno termico per metro quadro tra le unità immobiliari costituenti il condominio al fine di verificare se questa superi il 50%?

RISPOSTA

Sì. Si precisa inoltre che in tale procedura è indicato un campo di utilizzo dal 70 a l'100% dell'importo complessivo. L'adozione di tale procedura è comunque indicata come possibilità e non come obbligo

Sì. Tale criterio è sancito dall'art. 26, comma 5 della legge n. 10/1991 che dispone di fare riferimento al comma 2 dell'articolo 1120 del codice civile, ove si prevede che la decisione sia assunta con la maggioranza degli intervenuti in assemblea, rappresentanti di almeno la metà del valore dell'edificio

Sì, qualora sussista un'impossibilità tecnica all'installazione di sottocontatori o una inefficienza in termini di costi e una sproporzione rispetto ai risparmi energetici potenziali, di cui all'art. 9, comma 5, lettera b) del dlgs n. 102/2014. Tale impossibilità o inefficienza deve essere documentata tramite apposita relazione tecnica di un progettista o un tecnico abilitato; la suddetta relazione può fare riferimento alla UNI EN 15459. Qualora poi sussista un impedimento anche per l'installazione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore da installare in corrispondenza a ciascun corpo scaldante secondo quanto prescritto dall'art. 9, comma 5, lettera c) del dlgs n. 102/2014, deve essere prodotta una ulteriore relazione tecnica di un progettista o un tecnico abilitato con specifico riferimento alla UNI EN 15459

La delibera non è sufficiente per adempiere all'obbligo. È infatti necessaria l'installazione dei sistemi di termoregolazione e contabilizzazione entro i termini di legge

La perizia tecnica deve essere fatta con riferimento a tutto il condominio o edificio polifunzionale. La condizione di «inefficienza in termini di costi» indicata nella legge non può riferirsi a una singola unità immobiliare e quindi esimere eventualmente tale unità dall'installazione dei dispositivi previsti e dalla conseguente suddivisione dei costi secondo i consumi individuali

No, in quanto in fase di valutazione dell'installazione dei sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore non è noto se tutti coloro che sono tenuti all'installazione dei sistemi suddetti siano in possesso dei requisiti per l'accesso agli incentivi

La procedura suggerita per la verifica del calcolo delle differenze di fabbisogno delle singole unità immobiliari è di tipo iterativo, come di seguito indicato:

- calcolo del fabbisogno ideale di energia termica utile di due unità immobiliari (si consiglia di iniziare il calcolo dalle due unità che per esposizione e posizione potrebbero avere evidenti differenze di fabbisogni ideali);
- confronto dei fabbisogni per metro quadro tra le due unità immobiliari suddette e determinazione della relativa differenza. La formula da utilizzarsi è la seguente: (Fabbisogno termico massimo – Fabbisogno termico minimo)/Fabbisogno termico massimo
- Se la differenza suddetta è inferiore al 50%, allora si procederà a valutare il fabbisogno ideale di energia termica utile di altre unità immobiliari al fine di verificare se questa superi il 50%

Fonte: Ministero dello sviluppo economico

