

Quanto caldo?



Con la nuova legge anche chi ha il riscaldamento centralizzato può controllare quanto calore consuma. Ma non sempre significa risparmio.

Decido io, forse

VARIANO IN BASE AI LAVORI NECESSARI

Detrazioni fiscali entro dicembre 2015

■ I costi per i lavori di contabilizzazione e di termoregolazione sono piuttosto elevati, ma una buona notizia c'è: è possibile, per questa spesa, beneficiare della detrazione Irpef.

■ La detrazione può essere di due entità in base al tipo di intervento che si esegue nel palazzo:

50% con una detrazione massima di 96.000 euro fino al 31 dicembre del 2015, nel caso in cui nel vostro condominio si facciano solo interventi di termoregolazione e contabilizzazione.

65% con una detrazione massima di 30.000 euro fino al 31 dicembre del 2015, se questi lavori avvengono contestualmente a un intervento di efficienza energetica, per esempio la sostituzione del generatore con uno

ad alta efficienza (cioè, per intenderci, la caldaia a condensazione), anche se effettuata dal condominio.

■ Fate attenzione, perché i lavori che riguardano la centrale termica e l'installazione di valvole e ripartitori rientrano nei "Lavori per il risparmio energetico": beneficiano del recupero fiscale del 65% solo se l'amministratore del condominio paga l'azienda realizzatrice delle opere con bonifici appositi per il recupero fiscale energetico.

■ Quali sono i documenti da presentare per usufruire delle detrazioni? Serve una dichiarazione del tecnico che attesti la rispondenza dell'intervento ai requisiti richiesti dalla legge e la scheda informativa relativa agli interventi realizzati per i lavori di installazione dei contabilizzatori di calore.

In alcune regioni, come Lombardia e Piemonte, l'obbligo è già in vigore e per le altre - per adeguarsi - c'è tempo fino a dicembre 2016. Stiamo parlando dei cosiddetti sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore per singolo appartamento, che dovranno essere installati in tutti i condomini con riscaldamento centralizzato: un intervento che dovrebbe portare risparmio energetico ed economico, almeno sulla carta.

Potenzialmente è tutto risparmio

In pratica si tratta di quel sistema che permette di decidere come e quanto riscaldare le proprie stanze (naturalmente sempre

nell'ambito del calore emesso dall'impianto centralizzato) e di pagare per quello che si consuma, un po' come chi ha un impianto autonomo. Ecco perché, se il meccanismo viene utilizzato bene, ricordandosi di abbassare il riscaldamento quando non è necessario, è possibile evitare inutili sprechi di energia e di soldi. Pensate a quando si va in vacanza o semplicemente quando si sa di dover star fuori tutto il giorno: quanto calore perso, con il riscaldamento centralizzato, nelle case vuote. Ora, invece, è possibile abbassare la temperatura in casa prima delle partenze per poi rialzarla al rientro. La regolazione del calore avviene tramite valvole termostatiche da installare sui termosifoni.

LA TERMOREGOLAZIONE È INUTILE SE IL CONDOMINIO DISPERDE CALORE DA TUTTE LE PARTI

Il calore consumato può essere poi misurato e registrato grazie all'installazione di un contabilizzatore o ripartitore (uno per appartamento o, se non è efficiente rispetto ai costi o tecnicamente possibile, uno per termosifone) e i dati vengono infine trasmessi a una centralina. La normativa, potenzialmente, potrebbe portare vantaggi ad ambiente e portafogli dei cittadini. Ma, come spesso accade, questi adempimenti possono tradursi in obblighi di adeguamento piuttosto complessi, costosi e, se male affrontati, non sempre vantaggiosi. A maggior ragione in questo caso, in cui ci sono spese piuttosto elevate da affrontare per i lavori iniziali e consumi successivi, che bisogna decidere come ripartire nel modo giusto, tenendo conto che non tutti gli appartamenti vivono la stessa situazione dal punto di vista termico.

Innanzitutto, la diagnosi energetica

I vostri sforzi per regolarvi il calore in casa saranno infatti inutili e non porteranno ad alcun risparmio se il palazzo non è energeticamente efficiente: servirà a poco installare valvole e contabilizzatori, se poi la caldaia è inefficiente e il condominio disperde calore dal tetto, dalle facciate o dalle finestre. Quindi, la prima cosa da fare è sempre una seria diagnosi energetica, per capire lo "stato di salute" dell'edificio da questo punto di vista e individuare gli interventi necessari: i tecnici che vengono incaricati dovranno redigere un capitolato d'appalto, cioè un documento in cui si descrivono accuratamente i lavori da fare e con cui chiedere i preventivi alle imprese. Per decidere questa diagnosi, ►

▶ avete diritto di chiedere la convocazione dell'assemblea che, poi - sulla base della relazione tecnica - può decidere se andare avanti o meno. Chiaramente, non è detto che i condomini siano d'accordo: ci potrebbe essere, infatti, l'inquilino dell'ultimo piano, che soffre di più dispersioni termiche, a cui conviene isolare termicamente il palazzo, ma ci potrebbe essere anche chi non ha di questi problemi e che potrebbe dire di "no" per non spendere altri soldi oltre a quelli per la termoregolazione. La decisione sta un po' alla volontà dei condomini e alle loro

comprensibili esigenze di spesa. D'altronde la legge impone al condominio i sistemi di termoregolazione e contabilizzazione di calore, ma non di diventare pienamente efficiente dal punto di vista energetico riducendo le dispersioni (pur incentivandolo fiscalmente).

Ed è proprio questa discordanza che si trova poi all'origine del mancato risparmio per chi ha un appartamento in posizioni più svantaggiate perché più fredde, a meno che non decida di fare lavori di isolamento in modo autonomo.

I lavori da fare: una bella cifra

Prima che si decida di installare valvole e contabilizzatori, l'amministratore convoca l'assemblea per affidare a un tecnico abilitato uno studio dell'edificio sull'efficienza dei lavori rispetto ai costi (fatevi fare un capitolato anche in questo caso); il progetto dovrà poi essere approvato dai condomini.

> I costi del tecnico, del progetto e degli interventi sulle parti comuni verranno ripartiti per millesimi di proprietà: si tratta di una spesa piuttosto alta e molto variabile in base alle caratteristiche dell'edificio.

“Il problema? Ripartire i consumi”

“Molti amministratori non hanno tenuto conto delle dispersioni di calore, ma la legge c'è”.



Antonio Romano,
giurista Altroconsumo,
esperto di condomini.

Quali sono i problemi più frequenti dovuti all'installazione di questo nuovo sistema di riscaldamento?

L'introduzione a tappe forzate di questi sistemi ha creato molti problemi: gli immobili italiani, infatti, sono in massima parte datati, realizzati quando le norme sull'isolamento termico di tetti e facciate e serramenti erano molto diverse. Mentre avere un edificio efficiente dal punto di vista energetico, senza dispersioni, è fondamentale, prima ancora della

termoregolazione. In un momento di crisi generalizzata, però, gli amministratori stanno facendo fatica a convincere i condomini a programmare spese onerose certe e immediate in cambio di un risparmio energetico certo, sì, ma apprezzabile solo nel lungo periodo: per cui tendono a proporre solo gli interventi obbligatori, come valvole e contabilizzatori.

Qualche trucco per affrontare queste spese iniziali?

Si può, ad esempio, ricorrere alle ESCO (Energy Service Company), società che si fanno carico dell'investimento per l'esecuzione di lavori di miglioramento energetico dell'edificio, in cambio di un accordo con il condominio per il quale saranno le ESCO a beneficiare del risparmio sulla bolletta energetica, fino al recupero della cifra investita.

C'è poi la questione dei consumi.

Il problema più sentito è certamente la ripartizione della spesa per i consumi: in Lombardia, ad esempio, gran parte degli amministratori ha proposto all'assemblea - sulla base di una lettura

superficiale della normativa locale in vigore dal 2011 - la ripartizione 50% (per i consumi volontari) e 50% (come quota in base ai millesimi, per i costi connessi al funzionamento dell'impianto), oppure del 70%-30%: il tutto senza tenere conto delle dispersioni dovute alle caratteristiche del singolo edificio. Si è quindi verificata una situazione paradossale: chi abita in posizioni svantaggiate per l'esposizione del suo appartamento e la scarsa coibentazione, si è dovuto confrontare con spese aumentate in modo esponenziale. In questi casi, ovviamente, convincere l'assemblea a modificare successivamente il criterio di ripartizione è quasi impossibile.

Insomma, c'è un po' di confusione...

Sì, basterebbe applicare correttamente la legge facendo riferimento alla norma tecnica UNI 10200, che prevede nella quota fissa dei consumi anche il conteggio delle dispersioni energetiche dell'edificio. Ma non sempre avviene: in questo caso, i condomini possono impugnare la delibera dell'assemblea condominiale di fronte al giudice e richiedere una ripartizione delle spese che rispetti la legge.

> La spesa per valvole e ripartitori, invece, spetta direttamente agli inquilini e dipenderà da quanti radiatori, su cui è necessario installarli, avete in casa. Il costo, anche in questo caso, è molto variabile in base alla marca degli apparecchi e all'impianto: per farvi un'idea leggete le due testimonianze qui sotto.

Ricordate, che più si va avanti nel tempo rispetto alla scadenza prevista per la vostra regione, più si rischia di pagare tanto per i lavori: se il vostro amministratore non si è ancora attivato, chiedeteglielo.

Spese di consumo: come cambiano

Il costo per i lavori non è l'unico a cui pensare: c'è poi la spesa per i consumi che va ripartita in un certo modo, perché non dipende solo dal calore che si decide di avere in casa. Precisamente, si compone di due parti (la legge che le definisce è la UNI 10200):

- > una quota variabile, che dipende dai consumi volontari, quindi da quanto l'utente scalda la sua casa e viene letta dai dispositivi;
- > una quota fissa, che dipende dai consumi di calore involontari: comprende, ad esempio, anche le spese per la manutenzione

dell'impianto, per la gestione del servizio di contabilizzazione e la stima delle spese connesse alle dispersioni di calore. A calcolare questo costo è il tecnico nella diagnosi energetica allegata al progetto iniziale, ma spetta sempre all'assemblea votare la ripartizione della spesa. Ed è proprio su questa ripartizione che possono sorgere problemi di disparità tra un appartamento e l'altro.

Le note dolenti

Chi è, infatti, proprietario di appartamenti in posizioni molto esposte - all'ultimo piano o sotto una terrazza - avrà bisogno di tenere più alta la temperatura rispetto ad altri. Poi, ci saranno case vuote o abitate solo la sera che, invece, godranno del calore emesso in rete dagli altri pur tenendo chiusi i caloriferi. Ci sono infine persone che passano più tempo in casa (come anziani o ammalati) e che quindi riscalderanno anche gli appartamenti confinanti.

La legge non contempla nella ripartizione dei consumi le modalità d'uso delle persone, ma fatelo presente se siete in una situazione di questo tipo: nulla vieta all'assemblea di suddividere le spese adottando un calcolo compensativo per chi ha una posizione sfavorevole o, ad esempio, di impedire la chiusura totale dei caloriferi negli appartamenti non utilizzati, in modo di non portare troppo freddo agli altri piani. ■

LA VOCE DEI CONSUMATORI

Quanto costa? Si risparmia?

“Mi trovo molto bene con questo sistema, perché finalmente mi regolo la temperatura come voglio e ho notato che ho avuto un risparmio. La scorsa stagione ho speso 100 euro in meno rispetto a prima, anche perché ho iniziato a regolare bene le valvole: visto che sono al lavoro tutto il giorno, le tengo sempre sul “3”, circa a 20 gradi, in modo da non trovare la casa fredda. In cucina mi capita di abbassarla

anche di più, perché è una stanza molto calda, tra forno e fornelli. La spesa iniziale è stata un po' alta, certo, anche se con le detrazioni ne recuperò la metà: ho pagato - in quattro rate - 2.900 euro, di cui 445 euro per valvole e ripartitori per i miei quattro termosifoni, il resto per vari lavori e per cambiare la vecchia caldaia condominiale con una a condensazione, costata 79mila euro in totale.

S. F. - Milano

“Vivo a Milano, in un condominio degli anni '50 quindi con un isolamento scarso, in più casa mia è all'ultimo piano, senza neanche altri appartamenti a fianco, quindi avevo una dispersione di calore enorme: per questo ho fatto anche interventi di coibentazione, autonomamente, come il cappotto termico per il soffitto e un isolamento sulle pareti esterne. Fatto tutto questo, ho

constatato che con un uso più attento dei termosifoni grazie alle valvole per la regolazione del calore, ho avuto un risparmio del 30%, più del previsto. Quanto alla spesa iniziale, abbiamo pagato circa 130 euro a radiatore per installare valvole e ripartitori, mentre per i lavori sulla centrale termica stiamo sfruttando la possibilità offerta da A2A di pagare in dieci anni insieme ai consumi.

M. M. - Milano



100 €

Di risparmio in un anno, per un bilocale di un condominio di Milano



30 %

La percentuale risparmiata, ma anche grazie a lavori di isolamento.



Richiedi gratuitamente la nostra mini guida per conoscere gli incentivi fiscali per acquisto, affitto e ristrutturazione di casa. Tutto anche sulle tasse comunali.