



Gestione  
Immobili  
Amministrazione  
Condomini

Note a cura dell'Architetto *Paolo Cortesi Socio ANACI 15831*

uffici: [via Bulgaria, 36 - 00196 Roma](#) amministrazione: via di S. Maria dell'Anima, 55 - 00186 Roma

telefono: 06 393.66.577 - mobile: 335 611.33.77 email: [info@alfagestroma.it](mailto:info@alfagestroma.it) - web: [www.alfagestroma.it](http://www.alfagestroma.it)

## Distacco dall' impianto di riscaldamento centralizzato

### Staccarsi o no dal Riscaldamento centralizzato ?

Siamo sempre preoccupati per i consumi del riscaldamento , che dipendono da entità variabili quali il costo del gas e l'andamento climatico della stagione e dalle finestre dei nostri vicini lasciate aperte perchè sentono caldo con il riscaldamento regolato al massimo.

Fino a qualche anno fa' eravamo un po' tutti tifosi dell'impianto di riscaldamento autonomo perchè ci permetteva di controllare i consumi con la flessibilità degli orari e della temperatura .

La legislazione Europea , Italiana e regionale promuove con forza il riscaldamento centralizzato che consente maggiore efficienza energetica e notevoli risparmi dei costi , anche per diminuire le emissioni nocive di CO2 nell'ambiente , tenuto conto che in Europa il 30% del consumo di energia deriva dal riscaldamento degli edifici.

Da un po' di tempo invece con la contabilizzazione ( obbligatoria entro il 2016 : valvola termostatica e ripartitore indicatore dei consumi su ogni radiatore ) ogni proprietario in un condominio con impianto di riscaldamento centralizzato paga quello che consuma ( " consumo volontario " ) oltre ad una quota fissa ,secondo una nuova tabella millesimale , che comprende il consumo involontario - dispersioni , la manutenzione ordinaria , la conduzione della centrale termica ed il terzo responsabile.

Si possono ottenere ulteriori risparmi valutabili tra il 15 ed il 30% con l'utilizzo di sistemi di controllo wireless , senza fili , offerti sul mercato dai produttori di domotica e di valvole termostatiche. ( Schneider , Honeywell , Caleffi , Danfoss , ecc ).

***Insomma oggi la tecnologia ci consente di gestire l'impianto di riscaldamento centralizzato come se fosse un impianto autonomo , assicurandoci confort e risparmi di costi.***

## Quando conviene il distacco ?

- . nel frazionamento od accorpamento di unità immobiliari , qualora l'impianto di riscaldamento centralizzato esistente sia difficilmente adattabile alle nuove soluzioni distributive di progetto ;
- . nell'ambito di una ristrutturazione radicale della casa , qualora venga scelto un impianto di riscaldamento e condizionamento estivo autonomo con unità fan coil o pannelli radianti a pavimento e soffitto che obblighi al distacco dall'impianto centralizzato
- . Se viene abolito il riscaldamento centralizzato dall'Assemblea di Condominio ; in questo caso saremo costretti ad accettare la decisione della maggioranza dei condomini , anche perchè il distacco non è conveniente.  
Infatti l'Art 1120 comma 2 , della nuova Legge sul Condominio consente maggioranze agevolate per le innovazioni per il contenimento del consumo energetico , a patto che venga dimostrato con una diagnosi energetica o un attestato di prestazione energetica che la decisione viene presa con la certezza di ottenere un risparmio dei consumi .

La cosa oggi appare difficile , sia perchè il riscaldamento centralizzato con caldaia a condensazione e contabilizzazione è molto più performante per il risparmio energetico , e sia perchè la sua installazione costa ad ogni condomino quasi tre volte meno rispetto all'alternativa di un impianto autonomo a seguito del distacco ; in aggiunta bisogna considerare anche i problemi di decoro relativi al passaggio delle nuove canne fumarie, che a Roma nel centro storico sono espressamente vietate dalla Soprintendenza.

Sono previsti altri casi per deliberare l'eliminazione del servizio di riscaldamento centralizzato con differenti maggioranze a seconda dei casi.

Alcune Regioni vietano la soppressione del riscaldamento centralizzato per condomini con più di 4 - 6 unità immobiliari., come anche il DPR 59/2009.

## Il centralizzato costa molto meno a confronto con l'impianto autonomo

Il centralizzato " vince " sempre : la convenienza è certa nel 99% dei casi esaminati .

Verifichiamo il caso della spesa totale di un condominio di 60 appartamenti di 150 mq. nel Nord Italia che ha rinnovato l'impianto centralizzato con una caldaia a condensazione e nuove pompe , compresa la contabilizzazione con valvole termostatiche e ripartitori sui radiatori per la lettura dei consumi ed il progetto che include la nuova tabella millesimale per i costi della quota fissa , elaborata secondo la norma UNI 11300 - 1.

Il condomino proprietario ha speso , pro quota , € 2.358 per i lavori del nuovo impianto centralizzato contro € 6.708 che avrebbe dovuto pagare per un impianto autonomo ex novo , pari ad € 5.350 più € 1.358 per la quota dei lavori condominiali , che comunque deve sostenere perchè rimane proprietario dell'impianto centralizzato.

Quindi chi sceglie l'impianto autonomo deve pagare **quasi 3 volte in più** di chi ha scelto di restare allacciato all'impianto centralizzato !!! ed il costo di gestione annua è maggiore del **25%** ( € 1.379 contro € 1.088 ).

## **Il distacco è consentito ? Cosa prevede la Legge ? Chi devo informare ?**

L'Art 1118 comma IV della nuova legge di riforma del Condominio consente al condomino di procedere con il distacco dal riscaldamento centralizzato , a condizione che non vi siano notevoli squilibri di funzionamento ed aggravii di spesa per gli altri condomini.

Non è previsto l'obbligo di preventiva informazione all'Amministratore od all'assemblea ed il condomino può procedere al distacco , purchè sussistano i requisiti.

Il condomino che chiede il distacco , a sue spese , dovrà produrre , su richiesta dell'amministratore , una relazione tecnica elaborata da un professionista abilitato che dimostri la sussistenza di entrambe le condizioni ; in caso contrario l'Assemblea può vietare il distacco , ed anche in base a successive verifiche tecniche negative potrà obbligare il condomino a riallacciarsi a sue spese all'impianto centralizzato.

## **Il Regolamento di Condominio può vietare il distacco ? Si.**

Si : il regolamento di Condominio , sia di tipo Assembleare che di tipo Contrattuale può vietare il distacco , perchè il comma IV dell'art 1118 non è derogabile , in quanto non compare al comma IV dell'art 1138 nell'elenco degli articoli in materia di condominio che possono essere derogati ; l'Assemblea non può deliberare contro quanto previsto dal Regolamento di Condominio.

## **Oneri a carico di chi di distacca secondo la normativa in vigore**

L 'art. 1118 comma IV della nuova legge del Condominio 220/2012 obbliga il distaccato al rimborso degli oneri per la conservazione del bene , cioè la manutenzione ordinaria , la messa a norma e la manutenzione straordinaria .

Restano esclusi e rimangono a carico dei condomini allacciati , quindi con aggravio di spese : i costi per il 3° responsabile , per l'energia elettrica consumata per la produzione e distribuzione dell'acqua calda e l'energia termica consumata per il calore disperso nella distribuzione ( difficile da valutare in assenza di apposite tabelle millesimali ).

Nel Decreto Legge 102/14 che recepisce la direttiva UE 2012/27/UE sull' efficienza energetica non sono riportate norme per chi chiede il distacco ; con prudenza si può ritenere che restino a carico del condomino distaccato i seguenti oneri , semplificando quanto previsto dall'art. 1118 del Codice Civile :

. quota fissa , secondo rendiconto annuale , calcolata da un tecnico incaricato dal Condominio secondo UNI 11300 - 1 ( a spese del distaccato , nel caso non sia già attiva la contabilizzazione ) che comprende le perdite di calore involontario - dispersioni , l'energia elettrica , la manutenzione ordinaria , la conduzione della centrale termica ed il terzo responsabile ;

. quota per la manutenzione straordinaria , in base ai millesimi di proprietà , per i lavori dell'impianto e/o sostituzione della caldaia , perchè il distaccato comunque resta proprietario dell'impianto centralizzato.

## **Accordi precedenti alla Legge che obbliga la contabilizzazione**

Fino al 2012 si consentiva il distacco concordando un contributo del 20/25% a carico del richiedente , a titolo di rimborso del calore indiretto ricevuto dall'abitazione tramite le colonne verticali del riscaldamento ; cosa certa per tutte le abitazioni ed in particolare per quelle " centrali " , cioè situati ai piani intermedi , che distaccate ed a contatto con appartamenti allacciati , possono raggiungere una temperatura media di 16-17°, senza l'apporto del riscaldamento autonomo .

L'Associazione ANACI è prudente sulla questione e reputa che debbano essere conservate le vecchie pattuizioni.

Probabilmente saranno assorbite nella " quota fissa " ( consumo indiretto ed altri oneri ) , secondo una tabella millesimale , che sarà elaborata secondo la norma UNI 11300 - 1 , dal tecnico incaricato del progetto di contabilizzazione dell'impianto di riscaldamento centralizzato.

## **Distacco per acqua calda centralizzata : quando conviene ?**

Puo' convenire , sempre a seguito di un'attenta analisi dei costi , quando l'importo dei consumi sia importante rispetto alla quota fissa ed in questo caso risulterà conveniente il distacco , purchè venga installato uno scaldabagno a pompa di calore , che garantisce alti rendimenti e consumi elettrici minimi ed inoltre gode di bonus fiscale.

La pratica per la richiesta di distacco dell'acqua calda ha le stesse modalità di quella per il riscaldamento.

## **Oneri che restano a carico di chi si distacca dall'acqua calda centralizzata ( ACS )**

Come per il riscaldamento : resta l'onere del rimborso della quota fissa annuale ( consumi generali , perdite di calore , onere di conduzione , manutenzione ordinaria ) calcolata a consuntivo e le spese di manutenzione straordinaria , perchè si resta comunque proprietari dell'impianto , anche se distaccati.

## **La Domotica per il controllo del riscaldamento , il confort ed il risparmio energetico**

Si parla tanto di smart cities , di reti intelligenti di casa smart : cosa c'è di meglio di un sistema domotico wireless , senza fili , che con poca spesa e senza necessità di lavori edili consente il controllo della temperatura sia di ogni radiatore tramite le testine termostatiche applicate alla valvola e sia di ogni locale con termostati ambiente , con la possibilità di creare calendari d'uso per la termoregolazione e regolare anche da remoto il confort abitativo ?

In pratica , tramite una centralina collegata ad internet , possiamo gestire il confort ed il risparmio energetico di casa controllando i radiatori ed i termostati ambiente , scegliendo orari giornalieri e settimanali ; tutto avviene con la massima connettività anche da remoto con android , ipad , computer .

I sistemi reperibili sul mercato ( Schneider , Caleffi , Honeywell , Brunata , Danfoss , ecc. ) godono dei bonus per la detrazione fiscale : cioè in 10 anni del 50% se trattasi di lavori di ristrutturazione e riqualificazione residenziale e del 65% se collegati all'installazione di una caldaia a condensazione.

Questi sistemi gestionali intelligenti ( protocollo ZigBee ) consentono la riduzione dei consumi energetici della singola abitazione dal 15 al 25% , che si sommano al risparmio del 25-30% ed oltre ottenuto mediamente grazie all'installazione di una caldaia a condensazione dell'impianto centralizzato , con un risparmio totale certo del 40-55% ed oltre .

## In definitiva....

Non abbiate dubbi sulla convenienza a rimanere allacciati ed a rinnovare l'impianto di riscaldamento centralizzato , piuttosto che passare a quello autonomo dopo aver chiesto il distacco.

© Riproduzione Riservata

\* \* \*



Gestione  
Immobili  
Amministrazione  
Condomini

Note a cura dell'Architetto *Paolo Cortesi* Socio ANACI 15831

uffici: [via Bulgaria, 36 - 00196 Roma](#) amministrazione: via di S. Maria dell'Anima, 55 - 00186 Roma

telefono: 06 393.66.577 - mobile: 335 611.33.77 email: [info@alfagestroma.it](mailto:info@alfagestroma.it) - web: [www.alfagestroma.it](http://www.alfagestroma.it)