L'ECONOMIA DEL LUNEDÌ

I punti

1. Per tutti gli impianti di riscaldamento centralizzato diventa obbligatoria la telelettura, che rileva costantemente i consumi a distanza
2. Entro il primo gennaio bisogna adeguare i dispositivi vecchi per dotarli di lettura da remoto Multe da 500 a 2.500 euro a chi non lo fa
3. In Italia ci sono circa 400mila condomini con impianti centralizzati La misura riguarderà all'incirca il 15,4% delle famiglie
4. Chi ha installato i dispositivi dopo il 25 ottobre 2020 è già in regola Tutti gli impianti successivi a quella data sono leggibili da remoto

Termosifoni tech



GETTY IMAGES

Dal primo gennaio scatta l'obbligo di telelettura per circa 4 milioni di famiglie con il riscaldamento centralizzato
Chi non si adegua rischia una multa fino a 2.500 euro. Le associazioni contestano i tempi: "Contrari alla tagliola"

IL DOSSIER

ANNA MARIA ANGELONE

Novità nel riscaldamento domestico per milioni di famiglie italiane. Dal primo gennaio 2027, scatta l'obbligo di telelettura per tutti gli impianti centralizzati. Entro questa data, dunque, bisogna dotarsi di lettura da remoto, adeguando o sostituendo i dispositivi vecchi. Pena: pesanti sanzioni a carico dei proprietari. Ma occhio: non tutto è chiaro. Vediamo perché.

Secondo i dati Enea, nella nostra penisola ci sono circa 400 mila condomini con impianti centralizzati. L'Istat fotografa che il 15,4% delle famiglie italiane vive oggi in una casa con gestione di riscaldamento unificata: si tratta di oltre quattro milioni di nuclei. La presenza è concentrata nel Nord-Ovest (dove la percentuale supera il 30%) e nei Comuni capoluogo di città metropolitane: qui, più di quattro famiglie su dieci si scaldano in comune.

Per migliorare l'efficienza dei consumi, nel 2014 è stato previsto un sistema di contabilizzazione delle spese con l'installazione di valvole termostatiche e ripartitori di calore su ogni termosifone. Obiettivo? Dividere i costi in base ai consumi reali senza scaricare gli eccessi del condomino sbadato su quello virtuoso. Un po' come avere un uso autonomo, benché in comunione. Nel dettaglio, la valvola termostatica serve a regolare la temperatura del singolo radiatore, a seconda dell'uso della stanza. Il ripartitore di calore misura (o meglio stima) il consumo del calorifero. I due strumenti, dunque, lavorano insieme per fornire la contabilizzazione individuale ovvero quanto consuma un appartamento. Almeno il 50% delle spese deve essere ripartita in base ai consumi effettivi volontari (non imputabili a dispersione), mentre la restante quota fissa va per millesimi.

Con diverse scadenze, l'adempimento andava ottemperato da luglio 2017 salvo deroghe speciali o impossibilità (documentata da perizia tecnica). Quanti non l'hanno fatto? Difficile dirlo. E arriviamo a oggi.

L'ultimo tassello di questo iter è la telelettura che, dal primo gennaio 2027, permetterà di rilevare i consumi a distanza costantemente, evitando salassi a fine anno. Chi riguarda l'onere? Sempre i condomini e gli edifici polifunzionali serviti da impianti centralizzati di riscaldamento, raffrescamento e acqua calda o da teleriscaldamento e teleraffrescamento. Che cosa fare in vista della scadenza? Sul piano operativo, occorre una ricognizione su tipologia dei dispositivi attuali, data di installazione e funzione di lettura da remoto.

La data spartiacque è il 25 ottobre 2020. La norma stabilisce che qualsiasi dispositivo installato dopo questo termine deve essere leggibile da remoto. Dunque, le unità immobiliari con tali modelli non necessiterebbero di interventi (ma è suggerito un controllo).

Nei condomini con dispositivi vecchi, invece, bisogna intervenire. Ma non significa che debba essere sostituito tutto. Se predisposti per la lettura a distanza, gli apparecchi si possono adattare. La valutazione va fatta caso per caso, in base all'impianto.

Per quelli non compatibili, va verificato se conviene l'adeguamento o la sostituzione alla luce della fattibilità tecnica e dei costi. La spesa? Le stime quantificano 70-90 euro per ogni nuovo ripartitore teleleggibile, dai 50 ai 100 euro per posa e configurazione: totale tra 120 e 190 euro a radiatore. Se vanno cambiate anche le valvole esistenti, bisogna mettere in conto altri 35-40 euro a elemento. Sconsigliato, in ogni caso, fare lavori in autonomia. Spetta al condominio attivarsi, fermo restando che le spese sostenute dal proprietario sono detraibili (in genere al 50%).

Non mancano i dubbi. Secondo Confedilizia, storica organizzazione dei proprietari di casa, non c'è un'interpretazione ufficiale e i dispositivi precedenti il 25 ottobre 2020 non sarebbero soggetti al nuovo adempimento di telelettura visto che è stato sancito solo a partire da questa data. Insomma, non ci sarebbe un obbligo generalizzato con scadenza inderogabile. «La ratio della norma, ovvero contabilizzare le spese in base ai consumi, è corretta» avverte Lorenzo Balsamelli, esperto di diagnosi energetica degli edifici e membro del Comitato tecnico nazionale di Confedilizia. «Ma questa non garantisce ancora al consumatore la piena conoscenza della rilevazione dei suoi veri consumi durante l'uso. E mettere un "obbligo tagliola" con tempi stretti spinge a fare i lavori in fretta, magari male».

In caso di controlli dopo il primo gennaio 2027 la multa, da 500 a 2.500 euro, è a carico del proprietario. Ma se dovesse emergere un mancato rispetto degli altri obblighi già scaduti, è sanzionabile anche il condominio. «Chi ha osservato tutte le norme precedenti dovrebbe avere dispositivi predisposti che necessitano solo di adattamento» spiega Marco Lupo, utility manager e delegato Emilia Romagna di Consumerismo No Profit. «Per eventuali condomini in ritardo, invece, l'intervento è più ampio e urgente perché l'impianto centralizzato è, per così dire, "fuorilegge". Va sottolineato che tutto è fatto per dare forza al consumatore: sia per evitare salati conguagli o ricalcoli dopo mesi di consumi stimati, sia per consentirgli accorgimenti tempestivi in caso di consumi troppo alti».

Da parte sua, la Cassazione è intervenuta di nuovo sulle regole per i distacchi dall'impianto centralizzato. In generale, un condomino può farlo senza autorizzazione, ovvero senza il consenso dell'assemblea, a patto di non provocare "squilibri significativi" al funzionamento dell'impianto né aggravi di spesa per gli altri. L'onere della prova spetta a chi vuole staccarsi. L'amministratore non può impedirlo con valutazione discrezionale e il regolamento condominiale non può vietarlo in assoluto ma limitarlo alle condizioni di legge. Il distacco esonera dalle spese dell'uso (consumi e quota fissa): restano a carico del condomino le spese di manutenzione straordinaria, conservazione e messa a norma dell'impianto. —

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I NUMERI CHIAVE

Come cambia il riscaldamento dal primo gennaio

1° gennaio 2027
Scatta l'obbligo di telelettura. Entro questa data, i dispositivi devono essere adeguati o sostituiti

500 - 2.500 €
La sanzione amministrativa per il mancato rispetto degli obblighi per ogni unità immobiliare non adeguata

40,5%
Il riscaldamento centralizzato nei Comuni capoluogo di Città metropolitana. **Appena il 6,1%** nei Comuni fino a 10mila abitanti

130 mila su 400mila
Gli impianti condominiali installati da oltre 15 anni che necessitavano di riqualificazione

50%
La ripartizione delle spese va deliberata in assemblea: **almeno il 50%** è in base ai consumi volontari, il resto è **fisso per millesimi**

15,4%
La percentuale di famiglie italiane che, secondo l'Istat, nel 2024 vive in una casa con impianto di riscaldamento centralizzato

13,6%
I nuclei residenti in abitazioni con impianti centralizzati che producono anche acqua calda. In testa, il **Nord-Ovest** seguito dal Nord-Est

48,54 € (Iva esclusa)
Il prezzo stimato di valvola e testa termostatica per radiatore. Adeguare una **casa con sei caloriferi** richiede **291,24 euro**, una con **dieci 485,40 euro** (oltre l'Iva)

25 ottobre 2020
I contatori di calore e i ripartitori installati dopo questa data sono già teleleggibili

30,1%
Le famiglie con impianto centralizzato nel **Nord-Ovest**: la quota più alta, anche per la presenza di reti di teleriscaldamento

Circa 400mila
I condomini dotati di riscaldamento centralizzato

20%
Il **risparmio** stimato con una corretta gestione. Le valvole termostatiche consentono di differenziare la temperatura in base all'uso delle stanze

Fonte: Indagine sulle dotazioni energetiche delle famiglie, Istat 2024 e Stime tecniche Enea

Withub

TuttoSoldi

Ecco il QR code per TuttoSoldi, il portale digitale de La Stampa dedicato a risparmio, finanza personale, imprese e lavoro