

IL CASO » FAMIGLIE IN DIFFICOLTÀ

Caos termosifoni, coinvolti 1100 condomini

Un business da 9 milioni, non tutto è filato liscio. «Lavori inutili in alcuni stabili, molti hanno dovuto far ricorso a un prestito»

di Francesco Fain

Lavori quasi ultimati. Ma quante peripezie. Che caos. È cambiata la "contabilizzazione" del calore su tutti i termosifoni di palazzoni, condomini in multiproprietà e uffici dove si è dovuto procedere con l'onerosa installazione di speciali contatori per individuare l'effettivo consumo di ciascuna unità immobiliare.

Ma il percorso non è stato lineare. Ci sono state incidenti di percorso e alcuni proprietari immobiliari di Gorizia hanno dovuto ricorrere a dei prestiti per assecondare una normativa dai nobili intenti: imprimere uno stop agli sprechi nei condomini con riscaldamento centralizzato. In ogni locale, ora, è possibile "personalizzare" la temperatura, abbattendo sprechi e costi.

Una corsa ad ostacoli

A fare il punto della situazione è Carlo del Torre, presidente provinciale di Confedilizia. Con la franchezza che lo contraddistingue ammette che il percorso non è stato decisamente tutto rose e fiori a Gorizia e nell'Isontino.

«Nonostante molte incertezze ed una normativa che ha subito modifiche proprio quanto erano in fase di assunzione le delibere condominiali o in certi casi i lavori erano anche già iniziati, si può dire che in linea generale le opere di contabilizzazione e termoregolazione negli edifici condominiali sono quasi ultimati e non poteva

essere diversamente. Si trattava di opere da eseguirsi prima dell'inizio della stagione caldre che è iniziata in questi giorni», premette del Torre che poi elenca le "magagne".

«Non sono mancati casi di edifici che in base ad adeguata perizia tecnica, non rientrano nell'obbligo di applicare la normativa e quindi di apportare quelle modifiche e quegli adeguamenti richiesti, così come si sono registrate alcune prassi non proprio ortodosse o comunque non proprio convenienti. Certi condomini, sicuramente mal consigliati, hanno eseguito interventi inutili, inidonei per regolarizzare l'edificio alla normativa, più economici rispetto al lavoro corretto, ma pur sempre costosi. In altre parole, forse perché mal consigliati dal punto di vista tecnico, si sono viste adozioni di soluzioni inutili, che espongono comunque il condominio ed i proprietari a rischio sanzioni oltre ad avere sempre un impianto inefficiente».

Non è tutto. «Altri condomini - spiega ancora il numero uno di Confedilizia - non hanno dato corso ai lavori sperando in un rinvio della scadenza del 31 dicembre 2016, cosa che sicuramente non si realizzerà: la scadenza infatti, deriva da normative europee ed una proroga comporterebbe per lo Stato italiano non marginali sanzioni. Assai improbabile pertanto che il Governo decida di procedere in questa direzione».

Costi elevati

per i proprietari

Elenca del Torre: «Altri condomini hanno ritenuto di avviare le procedure per il distacco dall'impianto centralizzato, senza rendersi conto che ciò non li esenta da responsabilità e sanzioni, in quanto restano comproprietari dell'impianto comune e si sottraggono solo alla spesa di combustibile, ma non quelle di mantenimento dell'impianto a norma. Sicuramente questa incombenza calata nella realtà italiana in un periodo storico come quello attuale, di perdurante crisi e con i proprietari di casa che non solo non riescono a pagare le rate dei mutui, ma nemmeno le imposte esose ed espropriative che gravano sulla proprietà».

«Come sempre però i proprietari hanno cercato di adempiere ai loro obblighi, anche ricorrendo a prestiti in quanto nove volte su dieci un proprietario di casa è anche un buon cittadino e se una legge va applicata la applica, sebbene possa essere discutibile nei contenuti e nelle modalità attuative».

Si, è stata una vera e propria rivoluzione nel mondo dei condomini: facendo i conti della serva sono stati circa 1.100 gli stabili coinvolti per un'operazione che, complessivamente, ha sfiorato i 9 milioni di euro. Un numero che considera anche i "condomini minimi", ossia quelli di anche due soli condomini in edifici anche bifamiliari ma comunque dotati di impianto centralizzato e che, in teoria, rientrano nell'ambito di applicazione

della legge, anche se ben ampie possono essere le possibilità di disapplicazione in quanto gli investimenti possono essere così rilevanti da non rendere conveniente i lavori. Per l'acquisto dei dispositivi se ne vanno, in media, dai 600 ai mille euro. Il prezzo di un contatore singolo raggiunge, in media, i 65 euro (Iva esclusa), ai quali bisogna aggiungere il costo della testina termostatica che può essere manuale (16 euro) o elettronica (da 58 euro a salire).

Le novità in sintesi

Il nuovo provvedimento interviene, in particolare, sulle modalità di suddivisione delle spese connesse al consumo di calore per il riscaldamento, il raffreddamento delle unità immobiliari e delle aree comuni nonché per l'uso di acqua calda per il fabbisogno domestico. Secondo il provvedimento originario, spiega ancora Confedilizia, l'importo complessivo doveva essere suddiviso tra gli utenti finali in base alla norma tecnica Uni 10200. Ma per risolvere i problemi scaturiti da tale unica modalità di suddivisione, rilevati in particolare nelle estremità degli edifici, il decreto correttivo consente ora - ove tale norma tecnica non sia applicabile o siano comprovate, tramite relazione tecnica, determinate differenze di fabbisogno termico - di suddividere l'importo complessivo attribuendo una quota di almeno il 70% agli effettivi prelievi volontari di energia termica.





Il Palazzo del Municipio e alcuni condomini adiacenti, tutti si sono adeguati alle nuove normative



Carlo Del Torre

“ Carlo Del Torre
(Confedilizia):
qualcuno ha
disattivato gli impianti
sperando di non pagare