

Condominio. Spese per il riscaldamento in base ai consumi effettivi

Contabilizzatori di calore verso il rinvio al 15 aprile

Saverio Fossati

La partita dei contabilizzatori di calore da installare sui caloriferi di tutti gli stabili con **impianto centralizzato** sta per essere riaperta: al ministero dello Sviluppo si sta ragionando su una proroga di qualche mese, legata alla "stagione termica", quindi almeno sino al **15 aprile 2017** per gran parte d'Italia. Il termine attuale è fissato al **31 dicembre 2016** e lo scopo (di difficile raggiungimento senza una diagnosi energetica dell'edificio) è quello di far pagare le spese di riscaldamento in prevalenza in base al consumo effettivo nel singolo appartamento.

IL RIPENSAMENTO

Il ministero dello Sviluppo sta pensando di far slittare la data viste le molte difficoltà oggettive dell'adeguamento

A rivelare la possibilità è **Giorgio Spaziani Testa**, il presidente di **Confedilizia**, che ieri a Genova, a margine di un convegno sulle locazioni organizzato da **Vincenzo Nasini** (**Confedilizia** Genova), si è mostrato ottimista sulla possibilità di una riapertura dei termini per i numerosissimi condomini che non ce l'hanno fatta a fare i lavori prima dell'accensione del riscaldamento (che, in quasi tutta Italia, è stata il 15 ottobre scorso). Proprio le difficoltà causate dagli incredibili ritardi normativi (il decreto legislativo 141/2016 è uscito in Gazzetta a fine luglio) ha reso impossibile o molto difficile l'installazione di contabilizzatori, ripartitori e termovalvole. Di fatto, dopo le vacanze, restava poco più di un mese per regolarizzare gli impianti in base alle

nuove norme e per capire i casi di esenzione.

Così, anche se in parecchi casi sono state convocate le assemblee e deliberate le relative spese, è risultato estremamente complicato affidare i lavori a un'impresa: il tempo era troppo poco e le **imprese** si sono trovate sovraccaricate di lavoro.

Come segnalato dal Sole 24 Ore nei giorni scorsi (22, 11 e 1° novembre), il rischio è rappresentato soprattutto dalle sanzioni a carico dei singoli condomini (da 500 a 2.500 euro): in teoria i controlli dovrebbero partire dal 1° gennaio 2017, dato che il termine per l'installazione è il 31 dicembre di quest'anno. Ogni Agenzia regionale per l'ambiente (Arpa) dovrà attivarsi per le verifiche ma l'orientamento che sembra emergere (almeno nella notoriamente severa Regione Piemonte) è quello di una certa elasticità, se il condominio dimostra di essere stato nell'impossibilità oggettiva di aver adempiuto.

Uno slittamento ufficiale, però, era stato chiesto da **Confedilizia**. Si erano mobilitati anche il Coordinamento delle associazioni della piccola proprietà insieme agli amministratori condominiali di Anaci.

«La nostra richiesta - commenta soddisfatto Spaziani Testa - sembra essere stata accolta». Resta il problema di dove agganciare la proroga, considerato anche il timore di una sanzione Ue per la disobbedienza a una direttiva europea. «In realtà la **legge di Bilancio** è lo spazio adatto per un emendamento in questo senso - spiega Spaziani Testa - e del resto anche in Francia il riferimento per completare le installazioni è il 2017. Se si interpreta bene il testo della direttiva diventa possibile utilizzare almeno i primi mesi del 2017».

FOTOGRAFIA IN RISERVATA

In sintesi

01 | LA SCADENZA

Entro il 31 dicembre 2016 tutti i caloriferi di unità immobiliari con riscaldamento centralizzato (centinaia di migliaia di condomini) devono installare contabilizzatori, ripartitori e termovalvole (a seconda del tipo di impianto)

02 | LE DIFFICOLTÀ

In molti casi i condomini si sono trovati con le regole cambiate all'ultimo momento dal decreto 141/2016, che è stato pubblicato solo a fine luglio. Quindi non sono riusciti a svolgere le assemblee, affidare i lavori e farli eseguire prima del 15 ottobre, data di accensione degli impianti in gran parte d'Italia

03 | LA PROROGA

Confedilizia ha rivelato ieri che allo Sviluppo si pensa a uno slittamento sino alla fine della «stagione termica» (in genere il 15 aprile 2017) per l'installazione. La proroga potrebbe trovare posto nella legge di Bilancio 2017

04 | LE ESENZIONI

L'unico caso concreto di esenzione dall'obbligo è la «non convenienza». Il ministero dello Sviluppo ha spiegato in modo informale, pochi giorni fa, come fare: si deve rilevare il fabbisogno energetico per metro quadrato di tutte le unità immobiliari, poi si individuano l'appartamento con il fabbisogno a metro quadro più basso e quello con il fabbisogno più elevato. Se la differenza tra i due supera il 50% si può disapplicare la norma

