



Progetto Consumatore Tutelato

Programma generale di intervento della Regione Lazio con l'utilizzo dei fondi del Ministero delle Imprese e del Made in Italy ai sensi del D.M. 6 maggio 2022

Gestione dell'impianto di riscaldamento centralizzato

Preliminarmente vale la pena di precisare che la gestione degli impianti di riscaldamento è stata rivoluzionata a far data dalla entrata in vigore della norma UNI 10200/2013.

Fino a tale data il criterio di ripartizione delle spese per la gestione dell'impianto di riscaldamento era secondo i millesimi stabiliti dal Regolamento di Condominio fatto redigere dal costruttore o di cui si erano dotati i Condominii in fase successiva.

Con l'entrata in vigore della legge Uni 10200 si stravolge tale criterio e si applica il criterio di ripartizione secondo gli effettivi consumi.

In concreto vediamo quali sono le norme alle quali attualmente occorre fare riferimento per comprendere quali sono stati i cambiamenti.

Legge 10 del gennaio 1991 – stabilisce norme per l'attuazione del piano energetico in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia

UNI 10200/2013 – definisce i criteri di ripartizione da adottare per l'equa suddivisione delle spese energetiche nei Condominii dotati di sistema di contabilizzazione.

UNI EN 834 – definisce i requisiti per la costruzione, il funzionamento, l'installazione e la valutazione delle letture dei ripartitori di calore e per la contabilizzazione indiretta delle spese energetiche.

Alla luce della normativa di riferimento, i Condominii, attraverso una delibera assembleare adottata secondo il disposto dell'art. 1136 2' comma, si sono dotati di un sistema di termoregolazione del calore che consente ai condomini, nell'ambito degli orari stabiliti dall'Assemblea, di gestire la quantità di calore secondo il proprio fabbisogno e di pagare quindi il consumato.

Vediamo come funziona il sistema di termoregolazione:

- ogni calorifero viene dotato di una termovalvola e di un ripartitore, la termovalvola ci consente di regolare la temperatura di cui abbiamo bisogno mentre il ripartitore registra la quantità di calore utilizzata ed, in modalità wi-fi, trasmette su richiesta i dati all'Azienda che si occupa della rilevazione e dei calcoli per la determinazione dei costi.
- l'Azienda incaricata preleva i consumi dai ripartitori e provvede alla suddivisione dei costi tra i condomini dopo che l'Amministratore gli avrà fornito l'elenco dei costi stessi che devono comprendere il consumo di gas, l'energia elettrica consumata dal centrale termica, i costi di conduzione/manutenzione/3' responsabile e gli eventuali costi di riparazione dell'impianto durante la stagione.

Come vengono ripartiti i Costi di gestione:

Sulla base di partenza del totale spese i costi si suddividono in:

- **Costi di base - o consumi involontari** - nella percentuale stabilita nella **Diagnosi Energetica**

- **Costi di consumo – o consumi volontari** - nella percentuale stabilita dalla **Diagnosi Energetica** rapportati al numero di Unità Calorie consumate e rilevate dai ripartitori

E' evidente quindi che qualora il condomino per sue esigenze personali decidesse di tenere le termovalvole nella posizione di chiusura totale verranno abbattuti i costi di consumo ma rimarranno comunque da pagare i costi di base o consumi involontari (anche detti consumi di dispersione) che rappresentano la quantità di calore che le tubazioni disperdono nel tragitto che serve per arrivare ad ogni calorifero.

Come si stabiliscono gli orari di esercizio della centrale Termica:

Sempre nell'ambito della Legge 10 del gennaio 1991 relativa al Contenimento del Consumo Energetico gli impianti di riscaldamento possono essere tenuti in esercizio per massimo 12 ore giornaliere e con una temperatura minima e massima stabilita per legge e per un massimo di 150 giorni nel periodo tra il 1 novembre ed il 15 aprile. I condomini in Assemblea possono stabilire gli orari a loro piu' consoni.

Qualora il Condominio abbia adottato il sistema di termoregolazione, l'impianto puo' essere predisposto anche per il funzionamento h24 o per orari maggiori di quelli stabiliti nella Legge 10 del 1991, sempre a seguito di una delibera Assembleare.

Vediamo come gestire adeguatamente i consumi evitando gli sprechi di calore:

I caloriferi dotati di termovalvole devono essere gestiti secondo la temperatura comfort (cioe' secondo quanto concorre a rendere agevole e bene organizzata la vita quotidiana).

Il condomino deve posizionare la valvola graduata (termovalvola) da 1 a 5 secondo la sua percezione di temperatura confortevole di ogni stanza e possibilmente evitare di spostarla con frequenza salvo assenze prolungate dall'immobile.

Il calorifero non deve mai essere coperto da biancheria, coprithermosifoni, tende pesanti, mobilio e suppellettili di vario genere tipo stendini, ecc.

Le stanze non devono essere lasciate con finestre aperte o a vasistas durante l'orario di esercizio della centrale termica.

I condomini devono evitare di azzerare le valvole la mattina prima di assentarsi dall'appartamento per giornata lavorativa per riaccenderle al rientro, piuttosto meglio abbassare da posizione 3 o 4 a posizione 1 o 2 per poi rialzarla.

Tutti questi accorgimenti consentono di limitare al massimo la dispersione di calore delle stanze e quindi permettono il maggiore risparmio possibile del singolo condomino.

Occorre precisare che la legge sulla termoregolazione è stata, inesattamente, proposta come una possibilità' di risparmio per il singolo condomino ma in realtà il legislatore la propone al fine del risparmio energetico generale ed è perciò possibile che nell'ambito di un risparmio generale del Condominio in esito al costo di gestione totale, il singolo condomino possa spendere maggiormente rispetto alla ripartizione secondo millesimi se il suo fabbisogno è maggiore o se mal gestisce i suoi radiatori.

Per ulteriori approfondimenti i cittadini potranno contattare le Associazioni dei Consumatori.

Progetto “Consumatore tutelato” a cura delle Associazioni di Consumatori:



CODICI - CENTRO PER I DIRITTI DEL CITTADINO
ROMA (RM) VIA GIUSEPPE BELLUZZO 1

Telefono: **06 / 5530 1808**

Sito web: <https://www.codici.org/codici.org>

email: segreteria_nazionale@codici.org



ASSOCIAZIONE CULTURALE CENTO GIOVANI
ROMA (RM) VIA EMILIO ALBERTARIO 56

Telefono: **06 / 6603 0599**

Sito web: <https://www.codici.org/www.centogiovani.it>

email: segreteria_nazionale@codici.org



ASSOCIAZIONE KONSUMER ITALIA APS C.F.
ROMA (RM) VIA TOR DE' SCHIAVI 233

Telefono: **06 / 8902 0610**

Sito web: <https://www.konsumer.it/>

email: info@konsumer.it



ASSOCIAZIONE CONSUMATORI E FAMIGLIE APS
ROMA (RM) VIA DEI GLADIOLI 5/7

Telefono: **06 / 7016 1221**

Sito web: <https://www.assoconfam.it/>

email: info@assoconfam.it



A.E.C.I. APS LAZIO
ROMA (RM) VIA PALMIRO TOGLIATTI 1613

Telefono: **06 / 451 0914**

Sito web: <https://www.aecilazio.it/>

email: lazio@euroconsumatori.eu