

RISCALDAMENTO: CON LE VALVOLE THERMOSTATICHE UN RISPARMIO SUPERIORE AL 20%

■ Vorrei sapere come vanno ripartiti i costi energetici quando si decide di adottare il sistema di termoregolazione. Inoltre, è vero che si ottiene un deciso risparmio?

A.T. - VERCELLI

La termoregolazione del calore, a mezzo di contatori individuali, ha lo scopo di diminuire i consumi e di rendere possibile la ripartizione delle spese del riscaldamento condominiale, sulla base dei consumi reali e non sulla base dei consumi presunti. In pratica, la termoregolazione cumula i vantaggi dell'impianto centralizzato con quelli dell'impianto individuale, permettendo di gestire in modo autonomo il riscaldamento delle singole unità: la caldaia rimane unica per tutto il condominio, ma ciascun condomino ha la possibilità - attraverso particolari dispositivi - di spegnere, ridurre o aumentare la temperatura nella propria unità.

È noto che gli impianti a colonne montanti sono costituiti da un anello formato da una tubazione di andata e una di ritorno, che percorre la base dell'edificio. Dall'anello si dipartono le colonne montanti, che alimentano i radiatori posti sulla stessa verticale, ai vari piani dell'edificio. Con il sistema della termoregolazione, il calore utilizzato dai singoli condomini è contabilizzato da un ripartitore elettronico installato su ciascun radiatore, che funziona in modo del tutto autonomo ed è costituito da una valvola termostatica, in sostituzione della valvola manuale. Con tale valvola, si può regolare la temperatura di ogni singolo locale per sfruttare al meglio anche gli apporti gratuiti di energia (raggi solari, presenza di persone, funzionamento di elettrodomestici). La valvola termostatica si chiude man mano che la temperatura ambiente - misurata da un sensore - si avvicina a quella desiderata, consentendo di dirottare l'acqua calda verso gli altri radiatori ancora aperti e di mantenere la temperatura al valore costante desiderato. In questo modo si può consumare minore energia nelle giornate più soleggiate e si può impostare una temperatura più bassa nelle stanze da letto e una più alta nel bagno, nonché lasciare i radiatori funzionanti al minimo, quando si esce di casa. Le valvole termostati-

che, installate negli impianti centralizzati, esercitano tra l'altro una positiva influenza sull'equilibrio termico delle diverse zone dell'edificio: quando i piani più caldi arrivano a 20°C, le valvole chiudono i radiatori, consentendo un maggior afflusso di acqua calda ai piani freddi. Si tenga presente che il risparmio di energia, indotto dalle valvole termostatiche, può raggiungere e superare il 20 per cento.

Tecnicamente, le valvole termostatiche si compongono di tre corpi: a) un corpo idraulico costituito da una valvola vera e propria; b) un elemento che aziona la valvola e modula l'apertura dell'otturatore; in modo che la temperatura media del corpo scaldante provochi un'emissione termica in equilibrio con le dispersioni del locale, in cui è situato il radiatore; c) una sonda costituita da un bulbo, che misura la temperatura ambiente e attiva l'azionamento della valvola.

A sua volta, il contatore di calore è formato da tre elementi: a) un'unità volumetrica, installata sul tubo di ritorno, che rileva il valore della portata d'acqua dell'impianto; b) due sonde di temperatura installate sui tubi di andata e ritorno, che rilevano la differenza di temperatura; c) una unità di calcolo che elabora i dati in arrivo dall'unità volumetrica e dalle sonde ed esprime il valore in Kvh dell'energia fornita dall'impianto.

La ripartizione delle spese di riscaldamento in condominio, con il sistema della termoregolazione, è fatta mediante la determinazione di una quota fissa decisa dall'assemblea - che si colloca tra il 20 e il 50% dei costi totali del riscaldamento - ed una quota in base ai contatori. Resta però fermo che la termoregolazione e l'installazione dei contatori individuali può essere adottata dall'assemblea solo nel rispetto del regolamento condominiale. Con la conseguenza che, quando quest'ultimo preveda una ripartizione delle spese su base presuntiva (cubatura o superficie radiante), la ripartizione in base alla termoregolazione finisce per trasformare il criterio regolamentare presuntivo in un criterio a contatore. In particolare, l'adozione della termoregolazione - adottata dall'assemblea condominiale - può contrastare con il regolamento attenendo, da un lato, all'installazione dei contatori e dall'altro, alla modifica del criterio regolamentare di ripartizione: se non si modifica quest'ultimo, tanto la delibera di installare i contatori, quanto la loro installazione sarebbero palesemente inutili. In quest'ottica, se il regolamento di condominio è assembleare - cioè adottato a maggioranza - l'introduzione del criterio di riparto, in base ai contatori, può essere adottato con le maggioranze richieste dal comma 2 dell'articolo 136, Codice civile, per le modifiche regolamentari (numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà dei millesimi). Se si tratta invece di regolamento contrattuale - allegato o richiamato negli atti di acquisto o comunque accettato da tutti i condomini - per la modifica del criterio contrattuale, da criterio presuntivo a criterio a contatore, è indispensabile l'unanimità dei consensi di tutti i condomini. Il che rende problematica l'installazione dei contabilizzatori. Salvo invocare l'imperatività, a norma dell'articolo 1418, della normativa sulla termoregolazione e contabilizza-

zione del calore - opzione interpretativa a mio giudizio consentita - quantomeno per gli edifici costruiti sulla base di permessi di costruire successivi al 30 giugno 2000. Il novellato articolo 26 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, dispone infatti che «gli impianti termici al servizio di edifici di nuova costruzione, la cui concessione edilizia sia rilasciata dopo il 30 giugno 2000, devono essere dotati di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del consumo energetico per ogni singola unità immobiliare». In precedenza, l'articolo 7 del Dpr 412/93, come modificato dall'articolo 5, Dpr 21 dicembre 1999, n. 551, disponeva che ai sensi dell'articolo 26, legge 9 gennaio 1991, n. 10, «gli impianti di riscaldamento al servizio di edifici di nuova costruzione, la cui concessione edilizia sia stata rilasciata dopo il 18 luglio 1991, data di entrata in vigore di detto articolo 26, devono essere progettati e realizzati in modo tale da consentire l'adozione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore per ogni singola unità immobiliare».

L'opzione interpretativa da noi suggerita fonda sull'insegnamento giurisprudenziale per il quale, «in presenza di un negozio contrario a norme imperative, la mancanza di una espressa sanzione di nullità non è rilevante ai fini della nullità dell'atto negoziale in conflitto con il divieto, in quanto vi sopperisce l'articolo 1418, comma 1, Codice civile, che rappresenta un principio generale, rivolto a prevedere e disciplinare proprio quei casi in cui alla violazione dei precetti imperativi non si accompagna una previsione di nullità» (Cassazione 7 marzo 2001, n. 3272). Nella specie, la termoregolazione e la contabilizzazione del calore sono obbligatorie per gli edifici di nuova costruzione, non foss'altro che ai fini del rilascio della licenza di agibilità, a norma degli articoli 24 e 25 del Testo unico dell'edilizia (Dpr 380/2001). Dispone in particolare l'articolo 25 del richiamato Testo unico che il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale rilascia il certificato di agibilità, verificata la documentazione indicata al comma 1 («... dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui agli articoli 113 e 127, nonché all'articolo 1 della legge 10/1991 ovvero certificato di collaudo degli stessi, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti prevista dagli articoli 11 e 126 del presente Testo unico»).

Non solo: l'articolo 15 del Dlgs 19 agosto 2005, n. 192 - come modificato dal Dlgs 31/2006 - assoggetta a sanzioni amministrative, il proprietario o il conduttore dell'unità immobiliare, l'amministratore del condominio o l'eventuale terzo che non ottemperi a quanto previsto dall'articolo 7, comma 1, del medesimo decreto legislativo.

Per inciso, si segnala che l'obbligo di allegare o consegnare - rispettivamente nella vendita o nella locazione - la certificazione o qualificazione energetica, è stato soppresso dalla legge di conversione del Dl 112/2008 - legge 6 agosto 2008, n. 133 - che ha abrogato le disposizioni di cui all'articolo 15, commi 8 e 9 del Dlgs 192/2005.

Silvio Rezzonico