



Termovalvole, metà dei condomini alle prese con inconvenienti tecnici

SANDRA RICCIO

Arriva il primo bilancio della confusa e discussa operazione «termovalvole». Il Dlgs 141 del 2016 aveva obbligato tutti i condomini all'installazione di valvole termostatiche entro il giugno 2017. L'operazione si è rivelata un percorso ad ostacoli, oneroso e molte volte privo di benefici sul piano dell'efficientamento energetico.

Ora un'indagine dell'Associazione Anammi, che rappresenta in Italia oltre 13mila amministratori di condominio, analizza le difficoltà registrate nell'attuazione dell'obbligo di termoregolazione. Il risultato del sondaggio? A distanza di quasi un anno, quasi la metà dei condomini denuncia ancora inconvenienti tecnici.

Secondo l'anammi, soltanto il 51% dei professionisti associati ha superato tutte le problematiche legate al nuovo sistema di contabilizzazione del calore, uno dei punti critici della nuova disposizione. In generale, per il 75% dei soci l'operazione di adeguamento si è dimostrata assai impegnativa: il 46% dei soci ha definito l'attuazione della norma UNI sulla termoregolazione "molto complessa", il 29% "abbastanza difficile".

«Il sondaggio – spiega Giuseppe Bica, presidente dell'Anammi – vuole delineare un primo bilancio dell'attuazione del decreto, che per gli amministratori ha rappresentato un impegno notevole, realizzato senza alcun sostegno pubblico. L'operazione, infatti, ha richiesto grande competenza e, spesso, la consulenza di un tecnico specializzato».

La Direttiva Ue sull'efficienza energetica (2012/27), recepita dal Decreto 141, ha reso obbligatoria l'installazione di sistema di contabilizzazione del calore su ogni impianto di riscaldamento centralizzato, allo scopo di far pagare soltanto il riscaldamento che realmente si consuma. La scadenza per l'obbligo di installazione, fissata in un primo momento al 31 dicembre 2016, è stata poi prorogata al 30 giugno 2017. I criteri per il riparto delle spese di installazione sono quelli della norma UNI 10200. Unica possibilità di esenzione: l'accertata impossibilità di installazione, certificata dalla relazione tecnica di un professionista abilitato.

«Le problematiche di adeguamento – osserva il presidente Bica - hanno messo in luce la questione dell'efficientamento energetico dei nostri immobili, che accusano spesso un'età anagrafica importante ed una manutenzione degli impianti insufficiente». Tuttavia, la stragrande maggioranza (80%) non ha denunciato casi di "non conformità". Soltanto il 3,30% degli iscritti Anammi ha segnalato una totale impossibilità di installazione negli immobili amministrati, mentre il 14% ha ammesso di non aver applicato la norma in alcuni condomini.

Inoltre, non sempre i condòmini hanno collaborato. Per il 48% degli amministratori, è stato difficile anche far accettare e comprendere ai propri amministrati l'obbligo di installare le termovalvole. Nonostante le difficoltà, il 58% dei professionisti interpellati ha portato a termine già nel 2016 la quasi totalità delle procedure relative alla termoregolazione.

Fondamentale è stato l'apporto di un tecnico del settore in assemblea condominiale, in grado di chiarire le problematiche di applicazione e le tempistiche necessarie. Tuttavia, non tutti (39,6%) si sono affidati ad uno specialista. A tutt'oggi, il 49% dei condomini registra inconvenienti tecnici di vario tipo. Tra questi, si segnalano in particolare la difficoltà di gestione del calore, il funzionamento non sempre agevole delle valvole digitali ed i rumori provenienti dall'impianto.