

Risparmio energetico. Termine vicino

Contabilizzatori, installazione entro tre giorni

Luca Rollino

Il momento è (quasi) giunto. Tra tre giorni, **il 30 giugno 2017, scade il termine** per adeguarsi all'obbligo di contabilizzazione dei consumi di riscaldamento, acqua calda sanitaria e raffrescamento, imposto dal Dlgs 102/2014 a condomini ed edifici polifunzionali. A partire dal 1° luglio, **salvo proroghe**, diverranno operative le sanzioni (assai severe: multa tra le 500 e le 2.500 euro a unità immobiliare per il proprietario inottemperante).

Per la prima stagione termica successiva all'installazione, è possibile ripartire le spese secondo i millesimi di proprietà. Successivamente, si dovrà ripartire la spesa secondo i consumi effettivi, ricorrendo alla **Norma Uni 10200**. La regola generale prevede una possibile alternativa, qualora la Uni 10200 non sia applicabile (come nel caso del raffrescamento), o laddove vi siano differenze di fabbisogno termico per metro quadro tra le unità immobiliari superiori al 50 per cento: attribuire almeno il 70% della spesa energetica ai consumi volontari, il rimanente ripartito secondo un parametro deciso dall'assemblea.

Il condominio che non ripartisca conformemente alle disposizioni di legge è soggetto ad una sanzione amministrativa tra le 500 e le 2.500 eurp. Qualora l'installazione di sistemi di contabilizzazione non sia tecnicamente possibile, o non sia **economicamente conveniente**, una relazione tecnica garantirà la possibilità di non osservare l'obbligo.

Il ministero, con una recente serie di Faq, ha specificato che non è necessario **tenere conto delle detrazioni fiscali** nella valutazione economica prodromica all'installazione. L'Agen-

zia delle Entrate, infatti, ha chiarito già nel 2016 che è invece sempre possibile usufruire delle detrazioni del 50% nel caso di installazione di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione (l'aliquota balzerebbe addirittura al 65% con sostituzione del generatore di calore con un modello a condensazione). L'indicazione del Mise, quindi, è quantomeno dubbia: rischia di rendere **economicamente non conveniente gran parte dei potenziali interventi**. La contabilizzazione e una più efficace termoregolazione, infatti, generano sempre dei risparmi (energe-

LA PROROGA

Da un mese corrono voci di uno slittamento a settembre dell'adempimento ma per ora tutto tace

tici ed economici), ma non sempre tali da giustificare in un lasso temporale di 10-15 anni l'investimento necessario.

Qualora non si proceda alla contabilizzazione, la ripartizione spese seguirà quanto previsto dall'articolo 1123 del Codice Civile: la Uni 10200 non sarà pertanto obbligatoria, ma resterà tra i possibili criteri di riparto.

Se non arriverà un'ulteriore proroga (di cui si è molto parlato), dal 1° luglio sarà problematica la posizione anche per quanti, in condominio, hanno deliberato ma non si sono ancora adeguati. Il ministero ha infatti specificato che **non è sufficiente aver deliberato i lavori**, ma è necessario averli effettivamente realizzati entro il 30 giugno 2017.