



EFFICIENZA ENERGETICA

«Contare» il calore pesa troppo

Termoregolazione obbligatoria ma a volte l'intervento costa più dei risparmi ottenuti

di Michela Finizio

Le valvole termostatiche sui caloriferi non sono sinonimo di risparmio. I condomini italiani, presto chiamati per legge a installarle in tutti gli appartamenti, si fanno i conti in tasca: i costi medi della termoregolazione sono noti, ma i risparmi non sono sempre assicurati. Anzi, in alcuni casi si trasformano addirittura in una spesa aggiuntiva, senza raggiungere gli obiettivi europei di risparmio energetico previsti per gli edifici residenziali (direttiva 2012/27/UE).

«Introdurre solo le valvole termostatiche negli appartamenti è una lettura semplicistica e sbagliata della normativa e non genera benefici», afferma Fabrizio Ferrari di Econdominio, società energetica che ha realizzato più di 1.500 diagnosi di condomini in Italia e nel 2014 è già intervenuta in oltre 400 assemblee. Dello stesso parere è Sif Italia, società milanese che amministra oltre 37 mila immobili, che ha raccolto più di mille firme contro l'obbligo di installare i ripartitori di calore e ottenere l'abrogazione della norma lombarda. La legge regionale n. 3 del 2011, infatti, ha anticipato il decreto legislativo approvato dal Governo il 30 giugno scorso che, se approvato in via definitiva, imporrà l'installazione dei contabilizzatori dal 31 dicembre 2016. Nel frattempo saranno i residenti in Lombardia e Piemonte, dove hanno valore le leggi regionali approvate, a doversi adeguare per primi, rispettivamente entro il 1° agosto e il 1° settembre 2014, anche se le sanzioni per inadempimento (fino a 3 mila euro) arriveranno dal 2017.

Secondo una simulazione Sif Italia, a Milano per un appartamento di 80 mq dotato di 6 caloriferi vengono stimati circa 1.055

euro di spesa per installare le valvole termostatiche (si veda il grafico), compresi i costi per adeguare le pompe di circolazione dell'impianto condominiale da portata fissa a variabile. Al netto della detrazione fiscale del 50% (che può arrivare al 65%, solo se l'intervento avviene insieme ad altri di risparmio energetico), a carico del singolo appartamento si calcolano costi annui pari a circa 146 euro tra spese di gestione, lettura e i costi di installazione "spalmati" su sei anni (pari alla vita media di una valvola). Con queste premesse, stimando una riduzione media della temperatura interna di un grado (rispetto ai 20° previsti negli ambienti interni dal DPR 412/93) per effetto della termoregolazione, si otterrebbe un risparmio annuo del 7%: si tratta di circa 84 euro su una spesa annua media di 1.200 euro per il riscaldamento, una cifra che copre solamente la metà dei costi. «Insieme alle valvole è necessario provvedere all'adeguamento delle tabelle di ripartizione, cal-

In Lombardia è in corso una raccolta di firme contro l'obbligo di installazione entro agosto; che nel resto d'Italia sarà dal 2017

colando dei coefficienti di adattamento, per ovviare alla criticità di alloggi "sfavoriti" situati sopra le cantine o esposti a nord - afferma Luca Ruffino, amministratore di Sif Italia -. Altrimenti ne trarrà beneficio solo chi sta sempre fuori casa o gli appartamenti sfitti, sempre più numerosi in città, che impostano le valvole a zero, di fatto obbligando i vicini ad alzare la temperatura».

I nuovi doveri per legge sono legati alla termoregolazione e contabilizzazione individuale del calore. «Ma non significa solo installare le valvole sui caloriferi. Se venisse letto così il decreto - aggiunge Fabrizio Ferrari di Econdominio - ci troveremo per due anni e mezzo a fare degli interventi senza di fatto ottenere alcun beneficio. I condomini che finora si sono limitati a mettere i ripartitori non hanno ottenuto risparmi, anzi solamente disagi e litigi anche legati ai problemi tecnici, oltre che economici, generati da un sistema che stravolge le

spese condominiali. Inoltre è in corso una vera e propria corsa al prezzo più basso per installare gli apparecchi».

Progettare un sistema di contabilizzazione, spiegano i tecnici di Econdominio, richiede una serie di interventi a monte per rendere efficace l'installazione finale delle valvole. Innanzitutto, come previsto dall'art. 6, comma 5, della legge 10/91 (che richiama la normativa Uni Ts 11300) in Italia è vietato installare le valvole dove c'è una potenza installata maggiore di 100 kw (in media necessaria per circa 8-10 alloggi) senza una diagnosi energetica. Significa fare un'attività tecnica e progettuale che individui quali sono gli interventi necessari per ridurre davvero i consumi e correggere le disfunzioni impiantistiche esistenti. Inoltre l'impianto, sia le pompe che la caldaia, deve essere in grado di adattarsi alla richiesta variabile di calore del condomino erogando solo il necessario. «Servono pompe a portata variabile e caldaie a modulazione, altrimenti le valvole non servono», dice Ferrari. Se la caldaia si modula in funzione della potenza richiesta si può anche andare in deroga all'obbligo fissato dal Comune: ad esempio a Milano gli impianti devono funzionare un massimo di 14 ore al giorno, mentre la continuità di erogazione durante le 24 ore consente di ridurre gli sprechi e di rendere davvero efficace la termoregolazione. «Bisogna consentire al sistema di contabilizzazione di funzionare in modo efficace per ottenere i risultati attesi, effettuando prima il lavaggio degli impianti, come previsto dalle normative tecniche. Altrimenti le valvole smettono di funzionare dopo meno di un anno per colpa dei fanghi nelle tubature», spiega Ferrari.

I gestori di condominio si attendono assemblee contrastate e litigi sull'applicazione della norma. «Era meglio rendere l'intervento facoltativo e riservare l'obbligo solo per gli immobili di nuova costruzione - conclude Ruffino di Sif Italia -. Servono regolamenti che rendano inappellabili le delibere delle assemblee e i criteri di ripartizione delle spese, altrimenti come gestori ci troveremo presto davanti a una pioggia di contenziosi».

* RIPRODUZIONE RISERVATA



TIPS

L'esempio

Simulazione di costi e benefici in base ai prezzi di mercato



Appartamento:	80 mq con 6 caloriferi
Spesa per calorifero:	134,20 euro (iva compresa)
Spesa installazione 6 valvole:	805,20 euro (iva compresa)
Spesa quota parte millesimale per l'adeguamento delle pompe di circolazione - da portata fissa a portata variabile:	250 euro (stima calcolata su un condominio di 30 appartamenti)
Spesa totale:	1.055,20 euro
Recupero in 10 anni (bonus 50%):	527,6 euro

IPOTESI 1*

Riduzione di **1** grado (rispetto ai 20 gradi centigradi stabiliti dal DPR 412/93)

Spesa iniziale: 1.200 euro all'anno

Risparmio spese

..... 7% - 84 euro all'anno

Costi di lettura

..... 58,20 euro all'anno

Costo delle valvole **

..... 87,93 euro all'anno

Totale costi di gestione

..... 146,13 euro all'anno

Maggiori costi

..... -62,13 euro all'anno

IPOTESI 2*

Riduzione di **2** gradi (rispetto ai 20 gradi centigradi stabiliti dal DPR 412/93)

Spesa iniziale: 1.200 euro all'anno

Risparmio spese

..... 14% - 168 euro all'anno

Costi di lettura

..... 58,20 euro all'anno

Costo delle valvole **

..... 87,93 euro all'anno

Totale costi di gestione

..... 146,13 euro all'anno

Risparmio finale

..... 21,87 euro all'anno

(*) Viene considerata una stagione mediamente fredda pari a 2150 gradi giorno -15 ottobre 15 aprile - se invece si considerasse la stagione termica 2013/2014 il risparmio risulterebbe decisamente inferiore considerato che sono stati assorbiti 1796 gradi giorno

(**) Calcolato sulla vita media delle valvole stimata in 6 anni al netto delle deducibilità fiscali

FONTE: Sif Italia

