

Caloriferi, sanzioni senza contabilizzatori

Dal 1 luglio 2017 è definitivamente in vigore l'obbligo di dotare gli impianti di riscaldamento centralizzati dei sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore. Non si ritiene condivisibile l'interpretazione secondo la quale sia sufficiente la sola delibera di dare incarico all'impresa. Per quanto giuridicamente non vincolante, sul punto si è pronunciato anche il Ministero dello Sviluppo Economico nella FAQ del mese di giugno 2017 al punto n. 7. Chi non si è adeguato per tempo, pertanto, potrà essere assoggettato alla sanzione amministrativa da 500 a 2500 euro per ciascuna unità immobiliare. Sono esentati dall'esecuzione di qualsiasi intervento, solo coloro che hanno ottenuto una relazione così detta "esimente" ai sensi dell'art. 9 co. 5 lett. c) del D. Lgs. 102/2014. Questa deve dimostrare che l'installazione di tali sistemi risulti essere non efficiente in termini di costi con riferimento esclusivamente alla metodologia indicata nella norma UNI EN 15459. In questo caso la relazione deve essere firmata da un professionista abilitato. Non è richiesta l'asseverazione. Tale ultimo requisito è invece obbligatorio per la relazione necessaria ai fini della non applicazione della norma tecnica UNI 10200 per la ripartizione della spesa del riscaldamento (è opportuno ricordare che l'asseverazione è la procedura che dà valore tra privati o tra privati e la Pubblica Amministrazione alla perizia stragiudiziale, per mezzo del giuramento davanti al Cancelliere presso il Tribunale). L'obbligo di adozione dei sistemi di contabilizzazione e di termoregolazione riguarda i condomini e gli edifici polifunzionali. Questi ultimi dovrebbero essere intesi quali edifici appartenenti ad un solo proprietario le cui unità immobiliari sono occupate da soggetti diversi (ad esempio in forza di contratti di locazione o di comodato) tra i quali deve essere ripartita la spesa del riscaldamento. Sul punto non vi è alcuna eccezione nemmeno nelle leggi regionali. Ne consegue che anche gli edifici di edilizia popolare devono essere adeguati. Si ricordi che ai sensi dell'art. 26 co. 5 L. 10/1991, gli interventi volti all'adozione dei sistemi di termoregolazione sono "innovazioni". Ne consegue che di questi deve esserne data notizia presso il catasto degli impianti termici che le Regioni e le Province autonome, devono avere istituito ai sensi del DPR 74/2013 art. 10 co. 4. E' quindi sufficiente che la Regione interroghi il sistema informatico per capire quali impianti centralizzati non siano stati adeguati alla normativa. Infatti, ai sensi dell'art. 16 co. 14 D. Lgs. 102/2014, le sanzioni sono irrogate dalle Regioni e dalle Province autonome di Trento e di Bolzano o Enti da esse delegati. Ciascuna Regione ha quindi regolamentato le modalità di inserimento di tali informazioni. In caso di mancata effettuazione degli interventi stante la relazione "esimente", occorre verificare cosa prevede la piattaforma informatica. In Piemonte, ad esempio, non è previsto che la relazione venga inviata in forma ufficiale. Tuttavia, all'atto del caricamento del Rapporto di Controllo, viene richiesto se l'impianto è di tipologia centralizzata e in questo caso se esiste o meno la Termoregolazione/contabilizzazione e, in caso

negativo, viene data la possibilità di caricare una scansione della relazione. In ogni caso, il documento in originale deve essere conservato dall'amministratore e reso disponibile per eventuali verifiche ispettive da parte degli Enti abilitati. Altra cosa è, invece, la sanzione amministrativa da 500 a 2500 euro per la ripartizione della spesa del riscaldamento non effettuata in base alla norma tecnica UNI 10200 (ad oggi la versione in vigore è quella del 2015) o al criterio indicato nello stesso D. Lgs. 102/2014 art. 9 co. 5 lettera d). In tal caso la sanzione è riferita al condominio e non per ciascun proprietario. L'amministratore deve conservare la relazione ai sensi della 10200 sottoscritta dal professionista abilitato oppure, in alternativa, la relazione asseverata. In ogni caso, oltre alla sanzione amministrativa, il condominio sarà diffidato a provvedere alla regolarizzazione entro il termine di quarantacinque giorni. Termine, quest'ultimo, sicuramente troppo ristretto per il condominio che non si era adeguato nei termini.