



Chi decide gli orari del riscaldamento in condominio e come modificarli? Tutte le risposte

Descrizione

(Adnkronos) Gli orari di accensione e spegnimento del riscaldamento centralizzato sono una questione che interessa molti condomini, soprattutto con l'arrivo della stagione fredda. Non è possibile spiega l'esperta Alessandra Caparello di Immobiliare.it scegliere liberamente quando accendere i termosifoni: occorre rispettare le regole nazionali, che stabiliscono il periodo di funzionamento degli impianti, il numero massimo di ore giornaliere e la temperatura consentita. All'interno di questi limiti, il condominio può organizzare gli orari in base alle proprie esigenze, secondo le disposizioni del regolamento e le decisioni degli organi condominiali. Quando il condominio dispone di un impianto di riscaldamento centralizzato, la decisione sugli orari di accensione e spegnimento spetta in primo luogo all'assemblea condominiale, che può individuare le fasce adatte alle esigenze dei residenti, senza superare i limiti previsti dalla legge. Per esempio, si può decidere di concentrare il funzionamento nelle prime ore del mattino e nel tardo pomeriggio, oppure distribuire le ore disponibili in momenti della giornata.

L'assemblea afferma che può anche scegliere di utilizzare l'impianto per un periodo breve rispetto al massimo consentito, per contenere i consumi e le spese comuni. Non è invece possibile deliberare un orario che superi i limiti stabiliti dalla normativa nazionale o dalle eventuali disposizioni locali. Se non esiste una decisione dell'assemblea che disciplini gli orari, può intervenire l'amministratore, nell'ambito delle proprie competenze e nel rispetto delle regole applicabili. Il suo compito è gestire il servizio comune e fare in modo che l'impianto funzioni correttamente. Non può, però, ignorare una delibera già approvata o disporre liberamente un prolungamento del funzionamento oltre i limiti consentiti.

Le regole di riferimento sono contenute nel D.P.R. 74/2013, che disciplina il funzionamento degli impianti termici e stabilisce periodi e durate massime di accensione in base alla zona climatica in cui si trova l'edificio. L'Italia è suddivisa in sei zone climatiche (dalla A alla F), individuate in base alla media delle temperature del territorio. In linea generale, nelle aree calde il riscaldamento può essere acceso per un periodo breve, mentre nei territori freddi la stagione termica è più

lunga. Per gli impianti che non si trovano nella zona climatica F, la fascia oraria giornaliera consentita dalla normativa va dalle 5:00 alle 23:00. Ogni zona prevede un tetto massimo di ore di funzionamento quotidiano.

Zona A: la zona più calda, con meno di 600 gradi giorno. Comprende solo Lampedusa e Porto Empedocle (AG). Zona B: comprende le aree costiere della Sicilia, della Sardegna, della Puglia, della Calabria e parte della Campania, con gradi giorno compresi tra 600 e 900. Zona C: include le zone costiere del Centro-Sud, parte della Pianura Padana e alcune aree interne, con gradi giorno tra 901 e 1400. Zona D: comprende gran parte della Pianura Padana, le zone interne del Centro-Sud e alcune aree costiere del Nord, con gradi giorno tra 1401 e 2100. Zona E: include le zone montane e collinari del Centro-Nord, con gradi giorno tra 2101 e 3000. Zona F: la zona più fredda, con oltre 3000 gradi giorno. Comprende le aree alpine e alcune zone appenniniche.

Le durate e i periodi ordinari sono stabiliti dalla legge in base alla zona climatica. Zona climatica A: dal 1° dicembre al 15 marzo, per un massimo di 6 ore al giorno. Zona climatica B: dal 1° dicembre al 31 marzo, per un massimo di 8 ore al giorno. Zona climatica C: dal 15 novembre al 31 marzo, per un massimo di 10 ore al giorno. Zona climatica D: dal 1° novembre al 15 aprile, per un massimo di 12 ore al giorno. Zona climatica E: dal 15 ottobre al 15 aprile, per un massimo di 14 ore al giorno. Zona climatica F: non sono previsti limiti ordinari al periodo di accensione alla durata giornaliera. Le fasce indicate rappresentano la disciplina ordinaria. Tuttavia, in presenza di freddo eccezionale o condizioni meteorologiche particolarmente avverse, la legge attribuisce ai Sindaci la facoltà di ampliare i periodi di accensione o la durata giornaliera tramite apposite ordinanze comunali.

Per sapere quando e quanto può rimanere acceso il riscaldamento nel proprio stabile, occorre quindi verificare la zona climatica del comune, il numero di ore consentite e le eventuali disposizioni in vigore a livello locale.

Gli orari del riscaldamento centralizzato possono essere rivisti anche dopo l'inizio della stagione termica, purché la modifica rispetti la normativa e le eventuali regole del regolamento condominiale. Se, per esempio, molti residenti rientrano a casa nel tardo pomeriggio e ritengono insufficiente il riscaldamento nelle ore serali, possono chiedere che venga valutata una diversa distribuzione delle ore disponibili. La modifica può essere proposta all'assemblea, che dovrà discutere la questione e votare la soluzione. Per avviare la procedura è possibile rivolgersi all'amministratore e chiedere che l'argomento venga inserito all'ordine del giorno di una nuova assemblea. La convocazione e la deliberazione dovranno rispettare le regole previste per il condominio e le maggioranze applicabili (ex art. 1136 c.c.). La decisione può riguardare sia la distribuzione delle ore di accensione sia una riduzione del tempo complessivo di funzionamento per risparmiare sui consumi. Non può invece autorizzare il superamento dei limiti legali, salvo che ricorrano le condizioni per una deroga autorizzata dalle autorità competenti.

Ricordiamo che negli impianti centralizzati è obbligatoria l'installazione di valvole termostatiche e contabilizzatori di calore (D.Lgs. 102/2014). Questo permette a ogni residente di regolare autonomamente la temperatura nei singoli locali della propria abitazione e di pagare in base ai consumi effettivi, evitando che l'impianto scaldi eccessivamente alcuni appartamenti lasciandone al contempo altri freddi. Se alcuni appartamenti rimangono freddi nonostante il riscaldamento sia in funzione, è opportuno verificare lo stato dell'impianto e l'eventuale presenza di bolle d'aria.

nei radiatori o malfunzionamenti delle valvole, anzich  aumentare indebitamente le ore di accensione.

Negli edifici dotati di caldaie o impianti autonomi, ogni residente pu  gestire direttamente lâ accensione del proprio generatore di calore e scegliere come distribuire il riscaldamento durante la giornata. Questa maggiore autonomia, tuttavia, non elimina i vincoli generali previsti dalla legge. Anche gli impianti autonomi devono rispettare, di regola, i periodi di accensione, le durate giornaliere e i limiti di temperatura applicabili alla zona climatica di appartenenza. Restano valide le eventuali deroghe e le disposizioni locali. La differenza principale   quindi organizzativa: con il riscaldamento centralizzato gli orari vengono gestiti in maniera unitaria per lâ intero edificio, mentre con quello autonomo il singolo occupante programma il proprio termostato entro i limiti consentiti.

Anche gli inquilini hanno voce in capitolo sulla gestione del riscaldamento. In base all articolo 10 della Legge 392/1978, il conduttore ha diritto di voto diretto (in luogo del proprietario dell appartamento) nelle deliberazioni condominiali relative alle spese e alle modalit  di gestione dei servizi di riscaldamento e condizionamento. L inquilino che ritiene che gli orari deliberati siano inadeguati pu  quindi segnalare il problema all amministratore, richiedere la partecipazione all assemblea o proporre una revisione delle fasce orarie. Se invece il riscaldamento non funziona correttamente o le decisioni prese non vengono rispettate dal conduttore dell impianto,   consigliabile documentare le difformit  e richiedere un intervento tecnico di verifica. (di Sabrina Rosci)

  

cronaca

webinfo@adnkronos.com (Web Info)

Categoria

1. Comunicati

Tag

1. Ultimora

Data di creazione

Ottobre 30, 2026

Autore

redazione