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

Descrizione

default watermark

(Adnkronos) â?? Gli orari di accensione e spegnimento del riscaldamento centralizzato sono una questione che interessa molti condomini, soprattutto con lâ??arrivo della stagione fredda. â??Non Ã¨ perÃ² possibile â?? spiega lâ??esperta Alessandra Caparello di Immobiliare.it â?? 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. Allâ??interno di questi limiti, il condominio puÃ² 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 allâ??assemblea condominiale, che puÃ² individuare le fasce piÃ¹ adatte alle esigenze dei residenti, senza superare i limiti previsti dalla legge. Per esempio, si puÃ² decidere di concentrare il funzionamento nelle prime ore del mattino e nel tardo pomeriggio, oppure distribuire le ore disponibili in piÃ¹ momenti della giornataâ?•.

â??Lâ??assemblea â?? afferma â?? puÃ² anche scegliere di utilizzare lâ??impianto per un periodo piÃ¹ breve rispetto al massimo consentito, per contenere i consumi e le spese comuni. Non Ã¨ invece possibile deliberare un orario che superi i limiti stabiliti dalla normativa nazionale o dalle eventuali disposizioni locali. Se non esiste una decisione dellâ??assemblea che disciplini gli orari, puÃ² intervenire lâ??amministratore, nellâ??ambito delle proprie competenze e nel rispetto delle regole applicabili. Il suo compito Ã¨ gestire il servizio comune e fare in modo che lâ??impianto funzioni correttamente. Non puÃ², perÃ², ignorare una delibera giÃ approvata o disporre liberamente un prolungamento del funzionamento oltre i limiti consentitiâ?•.

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 lâ??edificio. Lâ??Italia Ã¨ suddivisa in sei zone climatiche (dalla A alla F), individuate in base alla media delle temperature del territorio. In linea generale, nelle aree piÃ¹ calde il riscaldamento puÃ² essere acceso per un periodo piÃ¹ breve, mentre nei territori piÃ¹ freddi la stagione termica Ã¨ piÃ¹

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 Ã¨ la zona piÃ¹ 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: Ã¨ la zona piÃ¹ 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 1Â° dicembre al 15 marzo, per un massimo di 6 ore al giorno. Zona climatica B: dal 1Â° 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 1Â° 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 nÃ© 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 facoltÃ di ampliare i periodi di accensione o la durata giornaliera tramite apposite ordinanze comunali.

default watermark

Per sapere quando e quanto puÃ² 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 lâ??inizio della stagione termica, purchÃ© 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 puÃ² essere proposta allâ??assemblea, che dovrÃ discutere la questione e votare la soluzione. Per avviare la procedura Ã¨ possibile rivolgersi allâ??amministratore e chiedere che lâ??argomento venga inserito allâ??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 puÃ² riguardare sia la distribuzione delle ore di accensione sia una riduzione del tempo complessivo di funzionamento per risparmiare sui consumi. Non puÃ² invece autorizzare il superamento dei limiti legali, salvo che ricorrano le condizioni per una deroga autorizzata dalle autoritÃ competenti.

Ricordiamo che negli impianti centralizzati Ã¨ obbligatoria lâ??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 lâ??impianto scaldi eccessivamente alcuni appartamenti lasciandone al contempo altri freddi. Se alcuni appartamenti rimangono freddi nonostante il riscaldamento sia in funzione, Ã¨ opportuno verificare lo stato dellâ??impianto e lâ??eventuale presenza di bolle dâ??aria

nei radiatori o malfunzionamenti delle valvole, anzichÃ© aumentare indebitamente le ore di accensione.

Negli edifici dotati di caldaie o impianti autonomi, ogni residente puÃ² 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 Ã¨ 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 allâ??articolo 10 della Legge 392/1978, il conduttore ha diritto di voto diretto (in luogo del proprietario dellâ??appartamento) nelle deliberazioni condominiali relative alle spese e alle modalitÃ di gestione dei servizi di riscaldamento e condizionamento. Lâ??inquilino che ritiene che gli orari deliberati siano inadeguati puÃ² quindi segnalare il problema allâ??amministratore, richiedere la partecipazione allâ??assemblea o proporre una revisione delle fasce orarie. Se invece il riscaldamento non funziona correttamente o le decisioni prese non vengono rispettate dal conduttore dellâ??impianto, Ã¨ consigliabile documentare le difformitÃ e richiedere un intervento tecnico di verifica. (di Sabrina Rosci)

default watermark

â??

cronaca

webinfo@adnkronos.com (Web Info)

Categoria

1. Comunicati

Tag

1. Ultimora

Data di creazione
Ottobre 30, 2026
Autore
redazione