

TERMOAUTONOMO

NOTA PER AMMINISTRATORI, GESTORI, INSTALLATORI



A) ASPETTI LEGISLATIVI

A.1) ASSEMBLEA DEL CONDOMINIO: Maggioranza necessaria per deliberare l'adozione del "TERMOAUTONOMO"

La legge che regola la maggioranza assembleare necessaria per l'approvazione dell'adozione del sistema "TERMOAUTONOMO" è la **Legge 10** del 9 gennaio 1991.

Precisamente al **comma 5** dell'**articolo 26** è indicato che:

"Per innovazioni relative all'adozione di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore e per il conseguente riparto degli oneri di riscaldamento in base al consumo effettivamente registrato, l'assemblea di condominio decide a maggioranza di millesimi dei presenti, in deroga agli articoli 1120 e 1136 del codice civile."

A.2) AGEVOLAZIONE SULL' I.V.A.

LE SPESE RELATIVE ALLE OPERE DI TRASFORMAZIONE DI UN IMPIANTO DI RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO IN IMPIANTO AUTONOMO, RICADONO SOTTO LE OPERE CHE DANNO IL DIRITTO DI APPLICARE L' I.V.A. AL 10% (LEGGE 388/2000).

A.3) AGEVOLAZIONE IRPEF

Si possono detrarre le spese sostenute per l'installazione del sistema **TERMOAUTONOMO** fino al **36%** dall'imposta lorda **IRPEF**.

Questo grazie alle agevolazioni fiscali previste dalla legge 449 del 29.12.1997 :

"Agevolazioni fiscali per il contenimento dei consumi energetici negli edifici".

A.4) FASCE ORARIE DI RISCALDAMENTO

Il D.P.R. n. 412 del 26.08.1993, all'articolo 9, comma 6, lettera F dice :

"Le disposizioni relative alla limitazione del periodo annuale di esercizio e alla durata giornaliera dell' attivazione (le cosiddette fasce orarie), non si applicano, agli impianti termici centralizzati di qualsivoglia potenza, dotati di apparecchi per la contabilizzazione del calore ed un sistema di termoregolazione della temperatura ambiente dell'unità immobiliare".

**QUESTO VUOL DIRE CHE, I CONDOMINI DOTATI DI TERMOAUTONOMO,
POSSONO ACCENDERE IL RISCALDAMENTO ANCHE FUORI DALLE DATE UFFICIALI
E DURANTE LA NOTTE.**

A.5) AGEVOLAZIONI LOCALI

Sempre più spesso, soprattutto nelle città, le autorità locali come regioni, provincie o comuni creano leggi per agevolare sistemi tipo Termoautonomo. Consigliamo gli amministratori di informarsi localmente, poiché queste agevolazione cambiano da posto a posto.

B) ADESIONI AL SISTEMA

Il TERMOAUTONOMO è l'unico sistema che prevede di mantenere la propria validità, anche se non tutti i condomini danno la loro adesione.

B.1) ADESIONE COMPLETA: Tutti i condomini accettano di installare il sistema "TERMOAUTONOMO"

Tutti gli appartamenti sono diventati Termoautonomi, tutti i radiatori sono controllati.

La suddivisione della spesa di combustibile sarà effettuata in base ai consumi reali di ogni singolo condomino, come suggerito dalla norma UNI 10200 e cioè :

- una **"quota fissa"** (prestabilita dall'assemblea e consigliata dalle norme non inferiore al 30%) proporzionale ai millesimi di riscaldamento di ciascun condomino.
- la restante quota della spesa, divisa in base ai consumi di ciascun condomino

Questo tipo di divisione, con la quota fissa del 30%, è usata nella stragrande maggioranza delle case di normale abitazione.

Caso particolare : Seconde case

Per una più corretta suddivisione delle spese di riscaldamento, per case poco abitate, la norma UNI 10200, prevede che la **"quota fissa"** venga calcolata stagione per stagione; infatti è generalmente più alta del 30% fino ad arrivare al 100% quando nessun inquilino è mai andato ad accendere il suo termoautonomo. Il programma COSTER SWC 501 esegue tutti i calcoli necessari anche in questo caso.

Acqua calda sanitaria.

Se l'acqua calda sanitaria è centralizzata, il Termoautonomo prevede la suddivisione delle spese relative anche in questo caso.

B.2) ADESIONE COMPLETA PARZIALE: Tutti i condomini accettano di installare il sistema "TERMOAUTONOMO", ma per qualche radiatore (es. bagno) vogliono restare centralizzati, per avere sempre caldo in quel locale, indipendentemente dagli altri locali.

Il sistema di suddivisione spese mediante il Programma SWC 501 prevede anche questo caso, con la corretta tariffazione di questi locali speciali

B.3) ADESIONE INCOMPLETA: Qualche condomino non aderisce al "TERMOAUTONOMO"

Data la ben nota difficoltà di mettere d'accordo tutti gli inquilini, il Termoautonomo mantiene la sua validità, anche se qualche condomino non vuole aderire al sistema.

È questo un caso certamente non auspicabile, ma purtroppo reale.

In questo caso nel suo appartamento non viene fatto nessun lavoro, e perciò non dovrà pagare nulla per quanto riguarda i lavori in appartamento. Ovviamente, se è necessario qualche lavoro in centrale termica (bruciatore, caldaia, regolazione centrale ecc.), pagherà la sua quota proporzionale ai millesimi di riscaldamento, poichè questi lavori sono anche a suo vantaggio.

La suddivisione delle spese di riscaldamento è basata, in questo caso, su :

- il condomino che non ha aderito, non deve avere nessun vantaggio dal risparmio che i condomini aderenti realizzeranno.
- il condomino che non ha aderito, non deve avere nessun svantaggio e perciò dovrà pagare esattamente quanto pagava prima del sistema termoautonomo, tenendo conto di eventuali aumenti del prezzo del combustibile, dell'andamento climatico della stagione, e dei miglioramenti di rendimento, se sono stati cambiati bruciatore e caldaia (per i quali ha pagato la sua quota d'investimento).

Il sistema di suddivisione spese, che il Programma SWC 501 realizza, prevede anche l'adesione incompleta, facendo tutti i calcoli necessari per realizzare la massima equità.



via San G.B. De La Salle 4/a - 20132 Milano - Tel. 02.2722121 - fax.02.2593645

Siti internet : www.coster.eu www.termoautonomo.info www.telegestione.info
E-mail : info@coster.eu assistenza@coster.eu



D 31030