

Entrerà in vigore il **18 giugno 2013** la Legge n° 220/2012 recante "Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici", che fra i vari aspetti affronta anche la questione del distacco dall'impianto di riscaldamento centralizzato.

Dal 18 giugno 2013 sarà possibile chiedere, senza attendere il benestare dell'assemblea di condominio, il distacco dall'impianto di riscaldamento centralizzato. Sarà comunque necessario far redigere una relazione tecnica che dimostri come l'intervento non vada a pregiudicare squilibri o aggravii di spesa, ed inoltre sarà necessario continuare a concorrere alle spese di mantenimento

Senza dover attendere il benestare dell'assemblea di condominio, d'ora in poi "Il condomino può rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento, se dal suo distacco non derivano notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condomini. In tal caso il rinunziante resta tenuto a concorrere al pagamento delle sole spese per la manutenzione straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione e messa a norma".

Va tuttavia ricordato che la normativa vigente in tema di risparmio energetico, in particolare il D.P.R. n. 59/09, stabilisce all'art. 4, comma 9 che "in tutti gli edifici esistenti, con più di quattro unità abitative, e in ogni caso per potenze nominali del generatore di calore dell'impianto centralizzato maggiore o uguale a 100 kW (...) è preferibile il mantenimento di impianti centralizzati laddove esistenti". E precisa a tale proposito "che le cause tecniche o di forza maggiore per ricorrere ad eventuali interventi finalizzati alla trasformazione degli impianti termici centralizzati ad impianti con generazione di calore separata per singola unità abitativa devono essere dichiarate nella relazione di cui al comma 25".

In altri termini, il distacco dall'impianto centralizzato è possibile se si dimostra, con una relazione tecnica rilasciata da professionista abilitato, che tale distacco non comporta uno squilibrio termico dell'impianto centralizzato o un aggravio di spesa per gli altri condomini. Inoltre, coloro che si sono staccati dall'impianto devono comunque continuare a contribuire alle spese per il mantenimento dell'impianto (così come previsto nella nuova Legge del condominio).

Infine, si segnala che il 17 dicembre 2012, il Governo ha stabilito con la Legge n. **221/2012** che in caso di distacco della singola utenza da un impianto di riscaldamento centralizzato, di trasformazione da centralizzato ad autonomo, di ristrutturazioni della totalità degli impianti autonomi appartenenti allo stesso edificio, per le caldaie a condensazione non c'è più l'obbligo di scaricare a tetto, bensì la possibilità di scaricare a parete.

Dal 19 dicembre 2012, nel caso d'installazione di caldaie a condensazione ad alta efficienza energetica, lo scarico dei fumi può avvenire a parete, purché si rispettino le prescrizioni tecniche della norma UNI 7129-3:2008

D'ora in poi, chi installa una **caldaia a condensazione** potrà scaricare i fumi **a parete**, mentre per l'installazione di **tutti gli altri tipi di impianti termici** ci sarà l'obbligo di collegamento a camini, canne fumarie o sistemi di evacuazione dei prodotti di combustione **consbocco sopra il tetto dell'edificio**.

Sono queste le nuove disposizioni per gli **scarichi delle caldaie** introdotte dal **Decreto Legge "Crescita-bis"**, convertito nella Legge n. 221 del 17 dicembre 2012, in vigore dal 19 dicembre 2012.

In particolare, la nuova legge - che va ad abrogare quanto sinora veniva stabilito dall'art. 5, comma 9 del D.P.R. n. 412/1993 - prevede che:

*(Art.34, comma 53) "Gli impianti termici siti negli edifici costituiti da più unità immobiliari devono essere collegati ad appositi camini, canne fumarie o sistemi di evacuazione dei prodotti di combustione, con sbocco sopra il tetto dell'edificio alla quota prescritta dalla regolamentazione vigente, fatto salvo quanto previsto dal periodo seguente. Qualora si installino generatori di calore a gas a condensazione che, per valori di prestazione energetica e di emissioni nei prodotti della combustione, appartengano alla classe ad alta efficienza energetica, più efficiente e meno inquinante, prevista dalla pertinente norma tecnica di prodotto UNI EN 297 e/0 UNI EN 483 o UNI EN 15502, il posizionamento dei terminali di tiraggio avviene in conformità alla vigente norma tecnica UNI 7129 e successive integrazioni".*

In questo modo, l'obbligo di scaricare a tetto è diventato generale e l'unica eccezione viene ammessa solo nel caso di installazione di generatori di calore a gas a condensazione, purché si **rispettino le prescrizioni** indicate dalla **norma UNI 7129-3:2008** (es. corretto posizionamento dei terminali di scarico nella parete, distanze da balconi e finestre; aperture di aerazione/ventilazione).

La nuova normativa prevede quindi che, in caso di distacco dall'impianto di riscaldamento centralizzato, di trasformazione da centralizzato ad autonomo, di ristrutturazioni della totalità degli impianti autonomi appartenenti allo stesso edificio, per le caldaie a condensazione non ci sia più l'obbligo di scaricare a tetto, bensì la possibilità di scaricare a parete.

### **Per maggiori approfondimenti**

- Testo della Legge n. 221/2012

- Norma UNI 7129-3:2008 "Impianti a gas per uso domestico e similari alimentati da rete di distribuzione - Progettazione e installazione - Parte 3: Sistemi di evacuazione dei prodotti della combustione": sito