

# DISTACCO DALL'IMPIANTO CENTRALIZZATO

Condominio a Brescia

PERIZIA TECNICA  
*VALUTAZIONE FATTIBILITA'*



**neWatt** s.r.l.

NEWATT s.r.l.

Via Padova 11 - 25125 Brescia

C.F. e P.IVA 03594140984 - Tel. e Fax +39 030 2010990

[www.newattsrl.it](http://www.newattsrl.it)



## Sommario

1	Premessa.....	3
2	Sopralluogo.....	3
3	Aspetti normativi .....	4
4	Considerazioni.....	5

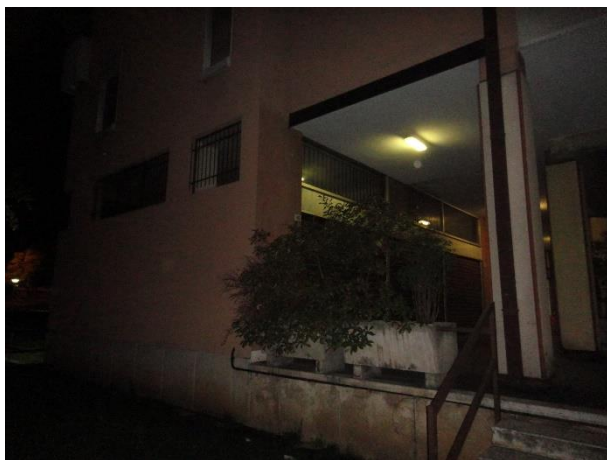


## 1 Premessa

La presente perizia tecnica è stata redatta a seguito della richiesta delle proprietà delle unità immobiliari ubicata al piano terra del condominio Paradiso di via Botta a Brescia.

Nel dettaglio le unità immobiliari in oggetto sono qui di seguito indicate:

- Civico 14/16



- Civico 18/20



## 2 Sopralluogo

Punto di partenza di tutte le analisi è stato il sopralluogo eseguito presso le unità immobiliari in data 13/11/2014 con il quale è stato possibile constatare che le stesse risultano ancora servite dall'impianto centralizzato del condominio.

In particolare, sono presenti n. 2 ventilconvettori all'interno di ogni unità immobiliare a servizio dell'open space principale. All'interno dei bagni non sono invece presenti corpi scaldanti collegati all'impianto.

L'impianto centralizzato, da quanto comunicato in sede di sopralluogo, non dispone ancora di sistema di contabilizzazione e termoregolazione del calore.

Qui di seguito è riportata la documentazione fotografica di quanto appena descritto.



Ventilconvettore più recente



Dettaglio valvole di intercettazione



Ventilconvettore più vecchio



Dettaglio valvole di intercettazione

### 3 Aspetti normativi

Qui di seguito si riporta la nuova recente formulazione dell'ART. 1118 del Codice Civile:

#### *Diritti dei partecipanti sulle parti comuni*

*Il diritto di ciascun condomino sulle parti comuni, salvo che il titolo non disponga altrimenti, è proporzionale al valore dell'unità immobiliare che gli appartiene. Il condomino non può rinunciare al suo diritto sulle parti comuni. Il condomino non può sottrarsi all'obbligo di contribuire alle spese per la conservazione delle parti comuni, neanche modificando la destinazione d'uso della propria unità immobiliare, salvo quanto disposto da leggi speciali. 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.

Tale testo rappresenta quindi il riferimento da considerare nell'ambito della trattazione del distacco dall'impianto centralizzato da parte di una unità immobiliare.

#### 4 Considerazioni

Si ritiene che il distacco dell'unità in oggetto non comporti alcuno squilibrio di funzionamento all'impianto centralizzato in quanto la posizione dell'unità al primo piano utile dello stabile garantisce in ogni condizione la corretta circolazione del fluido all'interno della colonna montante di ogni radiatore ad ogni piano superiore.

Il distacco non comporta infine aggravio delle dirette spese energetiche volontarie del condominio in quanto, venendo meno l'utilizzo dei corpi scaldanti, non si ha erogazione del calore all'unità immobiliare in oggetto.

Discorso differente deve essere fatto per quanto riguarda l'energia dispersa dalla rete dimensionata anche per poter servire le unità che intendono operare il distacco.

In assenza di una mappatura precisa della rete di distribuzione ed in assenza di un sistema di contabilizzazione diretta con il quale calcolare gli effettivi valori di dispersione, può essere opportunamente utilizzata la norma UNI 10200/13 che al prospetto 10 di seguito riportato indica la modalità di suddivisione tra la quota termica di riscaldamento utile e quella legata alle dispersioni.

prospetto 10 Valori indicativi del coefficiente  $k_{inv}$  (edifici esistenti)

Tipologia di impianto		$k_{inv}$ [-]		
		A <sup>1)</sup>	B <sup>1)</sup>	C <sup>1)</sup>
Impianto a distribuzione verticale a colonne	Edificio ad un piano	0,23	0,25	0,30
	Edificio a due piani	0,22	0,24	0,28
	Edificio a tre piani	0,21	0,23	0,265
	Edificio a quattro piani ed oltre	0,20	0,22	0,25
Impianto a distribuzione orizzontale con collettori complanari o monotubo <sup>2) 5)</sup>		0,10		
Impianto con satelliti di utenza <sup>4)</sup> con valvole a due vie modulanti e $\Delta t$ elevato <sup>2) 5)</sup>		0,10		
Impianto con satelliti di utenza <sup>4)</sup> con valvole a tre vie e regolazione on-off <sup>2) 5)</sup>		0,25		
Impianto con satelliti di utenza <sup>4)</sup> con valvole a due vie modulanti e $\Delta t$ elevato; produzione di acqua calda sanitaria con scambiatori collegati alla medesima rete <sup>3) 5)</sup>		0,35		
Impianto con satelliti di utenza <sup>4)</sup> con valvole a tre vie e regolazione on-off; produzione di acqua calda sanitaria con scambiatori collegati alla medesima rete <sup>3) 5)</sup>		0,50		

1) Stato dell'isolamento della distribuzione orizzontale corrente a soffitto del piano cantinato:  
A = eseguito con cura e protetto da uno strato di gesso, plastica o alluminio;  
B = eseguito con materiali vari (mussola di colone, coppelle) non fissato stabilmente con strato protettivo;  
C = isolamento inesistente o gravemente deteriorato.  
2) Temperatura del fluido prerogolata in funzione del clima, rete per distribuzione di solo riscaldamento, rete acqua calda sanitaria indipendente.  
3) Temperatura del fluido a punto fisso per la produzione di acqua calda sanitaria con scambiatori locali.  
4) Satelliti di utenza: moduli di derivazione di zona contenenti generalmente gli organi di regolazione e contabilizzazione.  
5) In questi impianti dovrebbero essere presenti dei contatori di zona. In tale caso il consumo involontario di energia termica utile deve essere calcolato sottraendo all'energia prodotta dal generatore i consumi delle utenze (formula 58).  
In presenza dei contatori di zona ed in mancanza di un contatore dell'energia utile prodotta dal generatore, quest'ultima deve essere calcolata moltiplicando il consumo di combustibile per il rendimento di generazione medio stagionale, da determinarsi in sede di progetto dell'impianto di contabilizzazione (punto 11.2.1).





Entrando all'interno della matrice con i dati di base assunti, "edificio a quattro piani e oltre" e "isolamento eseguito con materiali vari" si ottiene il coefficiente di 0,22.

Tale coefficiente rappresenta la quota di dispersione calcolata sulla base dell'energia utile agli ambienti per cui, riproporzionando al valore complessivo, si ottiene la seguente ripartizione:

- Energia consumata dall'impianto termico: 100%
- Energia utile agli alloggi: 82%
- Energia dispersa: 18%

Sulla base di quanto appena esposto la quota legata alla dispersione della rete di distribuzione può essere calcolata partendo dal consumo complessivo rilevato in centrale termica applicando il coefficiente 18%.

Di conseguenza, noto il valore di energia dispersa, viene calcolato il relativo importo economico attribuendo agli inquilini che intendono operare il distacco la relativa quota di millesimi attuali di riscaldamento visto che, come già detto, il condominio non ha ancora effettuato il calcolo dei nuovi millesimi secondo le indicazioni della UNI 10200/13.

Tali quote di millesimi attuali di riscaldamento, secondo quanto rilevato dai prospetti di spesa della stagione termica 2012/2013 sono:

- unità 1: 336,0000
- unità 2: 334,0000

Alla luce di quanto rilevato e di quanto esposto sopra, si ritiene quindi che i condomini possano procedere al distacco dall'impianto centralizzato mediante scollegamento fisico degli attuali corpi scaldanti ovvero mediante chiusura delle valvole di intercettazione e successiva apposizione di piombatura di sigillo.

Al termine delle operazioni l'installatore dovrà rilasciare opportuna asseverazione nella quale dichiara che l'intervento è stato eseguito a regola d'arte ed ha comportato l'effettiva impossibilità di utilizzo dell'impianto centralizzato. Al tempo stesso anche gli inquilini e/o le proprietà dovranno espressamente dichiarare in forma scritta di rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato.

Sulla base di quanto sopra, gli inquilini e/o le proprietà, a seguito dell'esecuzione delle operazioni di distacco sopra descritte, sono tenuti a pagare le spese per la manutenzione straordinaria dell'impianto, quelle per la sua conservazione e messa a norma e quelle legate alla componente di energia dispersa dalla rete di distribuzione, tutte riparametrate sulla base degli attuali millesimi di riscaldamento al fine di non comportare aggravio di spesa per gli altri inquilini collegati all'impianto centralizzato.

Si fa comunque notare che gli inquilini che intendono procedere al distacco dall'impianto vogliono comunque aver garantita da parte del condominio e della sua amministrazione la possibilità di riallaccio all'impianto



stesso mediante ricollegamento e conseguente corresponsione di tutte le quote economiche di energia dispersa, di energia volontaria e di manutenzione dal momento del riallaccio in poi.

Si fa comunque presente che, in caso di volontà di riallaccio, ne dovrà essere data preventiva comunicazione all'amministrazione di condominio al fine di riceverne il necessario parere favorevole dando modo di ricalcolare la conseguenti quote economiche di spesa.

Gli inquilini intendono altresì procedere comunque all'installazione dei sistemi di contabilizzazione e termoregolazione del calore a seguito della delibera del condominio in tal senso.

In fede

Ing. Daniele Bianchini

