

Sistemi di contabilizzazione

01 **Obbligo di contabilizzazione e conformità dispositivi**

Nei condomini dotati di impianto centralizzato o allacciati a rete di teleriscaldamento è obbligatoria:

- l'installazione di sistemi di contabilizzazione individuale del calore;
- l'utilizzo di dispositivi conformi alle norme UNI EN 834 (ripartitori) e UNI EN 1434 (contatori di calore);
- l'adozione di apparecchi leggibili da remoto in caso di nuova installazione o sostituzione.

02 **Scadenza adeguamento al 1° gennaio 2027**

Per gli impianti già dotati di dispositivi non leggibili da remoto, l'adeguamento ai sistemi remotizzati deve essere completato entro il 1° gennaio 2027.

Superata tale data, l'assenza di dispositivi remotizzati comporterà la mancata conformità ai requisiti normativi vigenti.

03 **Obbligo di informazione periodica agli utenti finali**

(Art. 9-bis D.Lgs. 102/2014)

La normativa impone non solo la contabilizzazione, ma anche precisi obblighi di trasparenza informativa.

In particolare:

- 1 dicembre 2026 devono essere fornite informazioni sui consumi almeno due volte l'anno;
- dal 1° gennaio 2027, per impianti dotati di dispositivi leggibili da remoto (obbligatori nei nuovi impianti o in caso di sostituzione), le informazioni dovranno essere rese disponibili con cadenza almeno mensile.

Le comunicazioni devono includere:

- consumi effettivi;
- confronto con periodi precedenti;
- dati comparativi indicativi;
- elementi utili al contenimento energetico.

La sola ripartizione annuale delle spese non è sufficiente a garantire la piena conformità normativa.

04

Ripartizione delle spese

La suddivisione delle spese deve avvenire secondo la norma UNI 10200 (salvo eventuali deroghe consentite dalla normativa vigente), con corretta distinzione tra consumi volontari e involontari e applicazione di criteri tecnicamente giustificati.

05

Vita utile dei dispositivi

La vita utile tecnica dei dispositivi di contabilizzazione e ripartizione del calore è normalmente stimata in 10 anni, in relazione alla durata delle batterie, all'elettronica interna e alla precisione metrologica dichiarata dal produttore.

Trascorso tale periodo:

- gli strumenti perdono progressivamente attendibilità di misura;
- non possono più garantire il corretto rispetto delle prestazioni tecniche originarie;
- non possono essere considerati pienamente idonei a garantire la conformità tecnica richiesta dalla normativa vigente.

Per garantire affidabilità delle misure, tutela dell'amministratore e assenza di contestazioni da parte dei condomini, è pertanto necessario programmare la sostituzione dei dispositivi oltre i 10 anni con apparecchi conformi, certificati e predisposti per la lettura da remoto.

06

Verifica dello stato impianti

Alla luce delle scadenze imminenti, si raccomanda di verificare:

- anno di installazione dei dispositivi presenti;
- presenza o meno della lettura da remoto;
- possibilità di fornire rendicontazioni periodiche conformi all'art. 9-bis;
- conformità dei dispositivi alle norme tecniche vigenti.

Molti impianti oggi risultano funzionanti ma non pienamente allineati agli obblighi normativi attuali e futuri.

IL GRUPPO SCHMID È SEMPRE AL VOSTRO SERVIZIO!

- verifica tecnica dello **stato dell'impianto**;
- analisi di **conformità normativa**;
- proposta di **aggiornamento a sistemi remotizzati**;
- attivazione di **piattaforma digitale** per la gestione e l'invio periodico dei dati di consumo.
- Un **adeguamento tempestivo** consente di evitare future urgenze operative e garantisce agli amministratori una gestione conforme, trasparente e tecnicamente tutelata.

Siamo a disposizione per approfondimenti tecnici o preventivo dedicato.

Cordiali saluti