



Contabilizzazione del calore



IMPIANTI AUTONOMI

Spesso nei condomini dotati di impianti centralizzati per il riscaldamento se l'impianto non è ben progettato ed equilibrato, nelle diverse zone dell'edificio si stabiliscono temperature diverse come succede tra il primo piano e l'ultimo, tra le facciate esposte a sud e quelle a nord, tra gli appartamenti d'angolo e quelli interni, e così via. Per assicurare un buon comfort agli alloggi più freddi si aumenta la temperatura dell'acqua di mandata, con il risultato di surriscaldare quelli più caldi e di sprecare energia .

Negli ultimi anni, molti hanno scelto di sostituire l'impianto centralizzato con impianti autonomi per avere maggiore libertà nella gestione del riscaldamento, e riuscire a risparmiare sensibilmente. Gli impianti autonomi , tuttavia, presentano anche degli svantaggi:

- le spese di manutenzione non vengono ripartite
- il rendimento delle caldaie individuali è minore di quello di una caldaia centralizzata
- i lavori di trasformazione sono spesso molto onerosi
- la sicurezza non dipende solo dalla diligenza del singolo, ma anche da quella dei suoi vicini
- ogni caldaia deve essere dotata di propria canna fumaria con sbocco oltre il colmo del tetto, con conseguenti lavori di muratura.

LA CONTABILIZZAZIONE

Queste ragioni rendono sempre più conveniente la scelta di mantenere l'impianto condominiale centralizzato installando un sistema di contabilizzazione del calore e applicando la ripartizione delle spese, mantenendo i vantaggi di un impianto centralizzato e contemporaneamente l'autonomia nella gestione.

Si tratta di installare un sistema di apparecchiature che misurano la quantità di calore effettivamente consumata in ogni appartamento e consentono di regolare la parte di impianto che è al servizio di ogni alloggio. Oltre ad una quota fissa, stabilita dall'assemblea condominiale (variabile dal 20 al 50%), ogni utente pagherà solo il calore che realmente avrà consumato. In questo modo, il condomino che apporterà migliorie all'isolamento termico di pareti e finestre sarà immediatamente ricompensato: il suo appartamento, infatti, consumerà e pagherà meno degli altri.

INSTALLAZIONE DEI CONTABILIZZATORI

Non è sempre facile installare un sistema di contabilizzazione del calore: dipende dal tipo di rete di distribuzione:

A COLONNE MONTANTI

Questo tipo di impianti sono costituiti da un anello formato da una tubazione di mandata e una di ritorno, che percorre la base dell'edificio. Dall'anello si dipartono delle colonne montanti che alimentano i vari radiatori posti sulla stessa verticale ai vari piani dell'edificio. Fino a pochi anni fa tale tipologia era molto diffusa perché consentiva di realizzare notevoli economie in fase di costruzione. Tutto ciò a discapito di una gestione ottimale dell'impianto, in particolare in presenza di diverse utilizzazioni.

A ZONE

Gli impianti a zone sono realizzati in modo che ad ogni zona dell'edificio, ad ogni piano o a ogni singolo appartamento è dedicata una parte della rete di distribuzione. Con questo tipo di impianto è possibile gestire in maniera diversificata le varie zone, non riscaldando, ad esempio, quelle che in un dato periodo, non sono occupate. Per questo tale tipologia impiantistica è consigliabile in tutti gli edifici nuovi o nelle ristrutturazioni, laddove esistono zone con diverse utilizzazioni come, ad esempio, nel caso di edifici destinati in parte ad uffici o negozi ed in parte a residenze.



Contabilizzazione del calore



SOLUZIONI

Negli impianti a colonne montanti è necessario misurare quanta energia consumano, singolarmente, tutti i radiatori e quindi installare un contabilizzatore di calore su ogni radiatore.

Il sistema più semplice per gestire l'impianto secondo le proprie esigenze consiste nell'installare valvole termostatiche (anche motorizzate e collegate ad un timer) su ogni radiatore in modo da regolare, stanza per stanza, la temperatura desiderata. La quantità di calore consumata da ogni radiatore e registrata dai contabilizzatori deve essere letta, periodicamente, da un tecnico incaricato dall'Amministratore.

Negli impianti a zone, basterà installare un solo contabilizzatore di calore per ogni appartamento. Con un cronotermostato (collegato ad una elettrovalvola sulla tubazione di mandata dell'acqua calda all'appartamento) si potrà poi gestire autonomamente il calore.