INFORMATIVA AI CONDOMÌNI

Adeguamento obbligatorio dei sistemi di contabilizzazione del calore alla telelettura (Scadenza 1° gennaio 2027)

> **SINTESI PER I RESIDENTI:** Si informa la spettabile compagine condominiale che entro il **1° gennaio 2027** tutti i dispositivi per la contabilizzazione dell'energia (contatori, sotto-contatori e ripartitori) dovranno essere dotati di sistemi per la **telelettura a distanza**. Di seguito si illustrano i dettagli normativi, i benefici operativi e le fasi attuative.

1. Quadro Normativo e Ambito di Applicazione

L'obbligo di adeguamento è stato introdotto dal **Decreto Legislativo 14 luglio 2020, n. 73**, che ha integrato e modificato il D.Lgs. n. 102/2014 per recepire le direttive europee sulla promozione dell'efficienza energetica. La normativa ha stabilito una transizione graduale articolata in due fasi chiave:

- **Dal 25 ottobre 2020:** tutti i contatori, sotto-contatori e ripartitori di nuova installazione devono essere obbligatoriamente leggibili da remoto.
- **Entro il 1° gennaio 2027:** l'obbligo di telelettura si estende a tutti gli apparecchi precedentemente installati negli edifici.

Nota importante sull'ambito applicativo: L'obbligo riguarda esclusivamente i sistemi collegati alla contabilizzazione dell'energia termica per **riscaldamento, raffrescamento e acqua calda sanitaria** alimentati da impianti condominiali centralizzati. La norma non si applica indistintamente a tutti i contatori condominiali e non introduce un obbligo generalizzato per i misuratori dell'acqua potabile.

2. Vantaggi e Benefici per i Residenti

L'introduzione della lettura dei consumi a distanza comporta rilevanti semplificazioni operative e vantaggi concreti per i condòmini:

- **Nessun accesso nei singoli appartamenti:** i rilevamenti dei dati avvengono dall'esterno dell'unità immobiliare, evitando la necessità di concordare appuntamenti o consentire l'ingresso a tecnici incaricati.
- **Eliminazione di letture presunte ed errori:** la misurazione diretta e costante azzera i conguagli basati su stime e riduce il rischio di contestazioni o anomalie di calcolo.
- **Maggiore trasparenza e consapevolezza:** gli utenti possono ricevere informazioni frequenti sui propri consumi reali, consentendo un monitoraggio tempestivo per ridurre gli sprechi e ottimizzare l'efficienza energetica.

3. Sintesi degli Obblighi e delle Scadenze Normative

Elemento / Parametro	Dettaglio Normativo (D.Lgs. 73/2020)
Scadenza Definitiva	1° gennaio 2027 (adeguamento totale dispositivi esistenti)
Nuove Installazioni	Obbligo telelettura già in vigore dal 25 ottobre 2020
Servizi Interessati	Riscaldamento, raffrescamento e acqua calda sanitaria centralizzati

Elemento / Parametro	Dettaglio Normativo (D.Lgs. 73/2020)
Esclusioni Normative	Non si applica generalizzatamente ai misuratori di acqua potabile
Deroghe Tecniche ed Economiche	Ammesse solo se periziate e documentate da un tecnico qualificato

4. Ruolo dell'Amministratore e Prossimi Passi Operativi

Per garantire il rispetto dei termini di legge, l'amministrazione condominiale ha avviato la fase preparatoria secondo i seguenti passaggi procedurali:

- **Verifica Tecnica Preliminare:** Con il supporto di un tecnico abilitato, si procederà all'analisi dello stato dei ripartitori e contatori attualmente in uso nell'edificio, per valutarne la compatibilità con la telelettura o la necessità di sostituzione.
- **Valutazione delle Eventuali Deroghe:** Qualora l'adeguamento risulti tecnicamente impossibile o economicamente non sostenibile, tali condizioni dovranno essere formali, periziate e debitamente documentate da relazione tecnica (non semplicemente ipotizzate).
- **Delibera in Assemblea:** Completata la ricognizione tecnica, l'amministratore sottoporrà all'Assemblea condominiale i preventivi di spesa, le opzioni tecnologiche e il piano di ripartizione dei costi per l'approvazione del piano lavori.

> **COMUNICAZIONE DELLO STUDIO:** *Per qualsiasi chiarimento o approfondimento in merito all'iter di adeguamento, lo studio d'amministrazione rimane a disposizione dei signori condòmini.*