

Riscaldamento autonomo o centralizzato: differenze in affitto

Differenze tra riscaldamento autonomo e centralizzato in affitto: costi, gestione, manutenzione, consumo e flessibilità. Guida completa al confronto.



di **Marco Copeta** — Founder di Homeflow



Indice

1. Come funziona il riscaldamento autonomo?
2. Come funziona il riscaldamento centralizzato?
3. Quali sono i vantaggi del riscaldamento autonomo?
4. Quali sono gli svantaggi del riscaldamento autonomo?
5. Quali sono i vantaggi del riscaldamento centralizzato?
6. Quali sono gli svantaggi del riscaldamento centralizzato?
7. Quale soluzione è più conveniente per chi affitta?
8. Come influisce la classe energetica sulla scelta?

Riscaldamento autonomo o centralizzato: la differenza incide su bollette, controllo della temperatura e manutenzione. L'autonomo dà libertà ma costi diretti; il centralizzato ha costi ripartiti e orari fissi.

Come funziona il riscaldamento autonomo?

Il riscaldamento autonomo ha una caldaia dedicata al singolo appartamento. Ogni inquilino decide quando accendere il riscaldamento, a che temperatura

tenerlo e per quante ore al giorno. Il consumo è misurato individualmente e la bolletta del gas è direttamente a carico di chi abita l'appartamento.

La caldaia può essere a gas, elettrica o a pompa di calore. Le caldaie a gas sono le più diffuse, con costi di esercizio che dipendono dall'efficienza dell'impianto, dalla classe energetica dell'edificio e dalle abitudini di consumo. Una caldaia moderna a condensazione consuma in media il 15-30% in meno rispetto a un modello vecchio.

Come funziona il riscaldamento centralizzato?

Il riscaldamento centralizzato ha una caldaia unica per tutto il condominio. L'orario di accensione e la temperatura sono decisi dall'amministratore di condominio o dall'assemblea condominiale, con limiti stagionali stabiliti dalla legge. In genere il riscaldamento è acceso da metà ottobre a metà aprile, per un numero definito di ore al giorno.

La spesa è suddivisa tra i condomini in base ai millesimi di proprietà, con una quota fissa per la manutenzione e una quota variabile in base ai consumi individuali misurati dalle valvole termostatiche. Dal 2017 le valvole termostatiche sono obbligatorie per legge negli impianti centralizzati.

Quali sono i vantaggi del riscaldamento autonomo?

Il controllo totale è il vantaggio principale. Puoi accendere e spegnere quando vuoi, senza aspettare l'inizio o la fine della stagione di riscaldamento. Se hai freddo a settembre o a maggio, accendi. Se sei via per il weekend, spegni. La bolletta dipende solo dal tuo consumo effettivo.

In caso di guasto, intervieni direttamente. Chiami un tecnico, risolvi il problema e il riscaldamento torna attivo in 24-48 ore. Non devi aspettare le decisioni dell'assemblea condominiale o la disponibilità dell'amministratore.

CONFRONTO



Riscaldamento autonomo o centralizzato

AUTONOMO

CENTRALIZZATO

Controllo	Totale, acceso/spento quando vuoi	Deciso dal condominio, orari fissi
In caso di guasto	Intervento diretto in 24-48 ore	Dipende da assemblea e amministratore
Costo	Dipende da classe energetica e uso	Ripartito in base ai millesimi

Quali sono gli svantaggi del riscaldamento autonomo?

La manutenzione ordinaria (revisione annuale della caldaia, bollino blu) è a carico dell'inquilino. Se la caldaia si rompe — vedi la guida su [guasto al riscaldamento](#) — la riparazione è a carico del proprietario ma devi gestire tu l'emergenza e i tempi tecnici. In inverno, un guasto alla caldaia senza un rapido intervento può lasciarti senza riscaldamento per giorni.

DA SAPERE



Svantaggi del riscaldamento autonomo



Manutenzione ordinaria a tuo carico

Revisione annuale della caldaia, bollino blu



Gestione autonoma dei guasti

Devi occuparti tu dei tempi tecnici della riparazione



Costo legato alla classe energetica

Più alto in classe bassa o con caldaia vecchia



Rischio di restare senza riscaldamento

Un guasto senza intervento rapido può durare giorni in inverno

Il costo può essere più alto se l'appartamento ha una classe energetica bassa o se la caldaia è vecchia. Un monolocale in classe G può costare 600-900 euro all'anno di gas per il solo riscaldamento, contro i 300-500 di uno in classe B.

Costo annuo del riscaldamento per classe energetica

600–900€

Classe G

Gas per il solo riscaldamento, monolocale

300–500€

Classe B

Gas per il solo riscaldamento, monolocale

Per i dettagli su obblighi e coperture assicurative, leggi la [guida sull'assicurazione per affitto](#).

Quali sono i vantaggi del riscaldamento centralizzato?

La manutenzione è gestita dal condominio. La caldaia centrale viene controllata e revisionata periodicamente, con costi ripartiti tra tutti i condomini. Non devi preoccuparti di trovare un tecnico se qualcosa non funziona, e la sostituzione della caldaia è a carico del condominio.

Il costo medio è spesso inferiore. Un impianto centralizzato moderno con caldaia a condensazione ha un rendimento più alto di tante caldaie singole vecchie. La suddivisione dei costi fissi su più unità immobiliari riduce l'impatto pro capite.

Quali sono gli svantaggi del riscaldamento centralizzato?

La mancanza di flessibilità è il limite principale. Se l'impianto è acceso dalle 6 alle 10 e dalle 16 alle 22, non puoi avere caldo alle 14 o alle 23. Se l'assemblea decide di posticipare l'accensione al 15 novembre, fino a quella data non hai riscaldamento, anche se le temperature sono già basse.

Il costo è in parte indipendente dai tuoi consumi. La quota fissa (manutenzione ordinaria e straordinaria, consumo delle parti comuni) è suddivisa per millesimi e non dipende da quanto usi il riscaldamento. La quota variabile alle valvole

termostatiche premia chi consuma meno, ma lo scostamento tra il consumo minimo e massimo è limitato.

Quale soluzione è più conveniente per chi affitta?

Non esiste una risposta universale. Il riscaldamento autonomo conviene a chi ha orari flessibili, è spesso fuori casa o vuole controllare i consumi in modo preciso. Il centralizzato conviene a chi preferisce non gestire la manutenzione e avere un costo prevedibile.

Durante la visita, chiedi sempre l'ultima bolletta del gas o il prospetto delle spese di riscaldamento dell'anno precedente. Confronta il costo annuale per metro quadro: sotto i 15 euro al metro quadro all'anno, entrambe le soluzioni sono nella norma. Sopra i 20 euro, verifica l'efficienza dell'impianto prima di firmare.

Come influisce la classe energetica sulla scelta?

La classe energetica dell'immobile è un fattore determinante per entrambe le soluzioni. Un immobile in classe A4 o B consuma molto meno di uno in classe E, F o G, indipendentemente dal tipo di impianto. La differenza può arrivare a 500-800 euro all'anno sul costo del riscaldamento per un appartamento di 70 metri quadrati.

Nell'autonomo, una classe energetica alta significa bollette basse e maggiore libertà di utilizzo. Nel centralizzato, la classe energetica è un indicatore dell'efficienza dell'intero edificio: se il condominio ha una classe bassa, anche con le valvole termostatiche il calore disperso è maggiore e i consumi più alti per tutti. Durante la visita, chiedi sempre l'APE dell'immobile e il prospetto delle spese di riscaldamento dell'anno precedente: sono dati che il proprietario è tenuto a fornire.

I prezzi sono indicativi e variano in base a zona climatica, esposizione dell'immobile e condizioni dell'impianto. Per una valutazione precisa, confronta i costi dichiarati con quelli di immobili simili nella stessa zona.

Homeflow è in pre-lancio. Entra nella lista per accedere in anticipo.



SCRITTO DA

Marco Copeta

Founder di Homeflow

[Altri articoli di Marco](#) →