

Nuove opere comuni. Spesa energetica ridotta e detrazioni fiscali al 36 o al 55 per cento

# «Caldi» risparmi sugli impianti

## Dalle Esco consulenza estesa al prestito per l'installazione

PAGINA 1 CURIA DI  
Silvio Rezzonico  
Giovanni Tucci

### Il caso concreto

È risparmiare costa. Questo è l'apparente paradosso per chi si scontra con una delle spese più pesanti nel bilancio familiare, quella del riscaldamento. Chi vuole ridurre drasticamente l'importo delle bollette deve eseguire opere impiantistiche o edifici, avvalendosi delle nuove tecnologie sul mercato, perciò deve investire un bel po' di denaro. A determinate condizioni, però, è possibile la trasformazione dell'impianto termico in condominio a costo ridotto.

Oggi, un intervento su un impianto centralizzato porta come risultato finale un taglio netto dei costi energetici, in certi casi fino a oltre il 60 per cento. Purché ci sia la volontà di investire, per esempio adottando le nuove caldaie a condensazione, che costano quasi il doppio di quelle tradizionali, ma per l'acquisto e l'installazione, prevedono una detrazione fiscale del 55 per cento.

Proprio il futuro risparmio energetico finale ha creato uno spazio di azione per le nuove Esco (acronimo di Energy service company, società di servizio energia), la cui esistenza è stata riconosciuta recentemente dalla legge (e in particolare dal Dlg 30 maggio 2008, numero 15). Una Esco non ha solo lo scopo di fornire efficienza energetica ai clienti, ma deve dimostrare che, per farlo, affronta un margine di rischio imprenditoriale.

I metodi per finanziare l'opera sono diversi. Nella cosiddetta formula "costo zero", per un certo numero di anni dopo l'intervento il condominio continua a pagare la stessa somma che versava in precedenza a copertura dei costi energetici (compreso quello di assistenza all'impianto). Trascorso questo periodo, ci si trova non solo con un impianto nuovo e più efficiente ma con bollette energetiche minori. «In sostanza», spiega Fabrizio Rigoni, responsabile commerciale di EscoEurope - si utilizza il denaro risparmiato grazie a bollette meno pesanti per pagare le rate di un prestito chirogra-

più alto grado di efficienza impiantistica (attestata da una certificazione energetica) è potenzialmente più elevato di quello dello stesso appartamento gravato da alti consumi di gasolio o di metano. Ciò potrebbe mettere a tacere anche le obiezioni del condono che volesse vendere entro pochi anni, senza perciò godere dei risparmi energetici per l'intera vita dell'impianto.

L'intervento delle Esco è di fatto richiesto solo negli stabili in cui esiste un riscaldamento centralizzato: tanc caldaie singole sarebbero comunque ingestibili e il passaggio da termotomono a centralizzato ha alti costi e talora difficoltà tecniche di realizzazione (costruzione o adattamento di un locale per ospitare la caldaia, nuova canna fumaria eccetera), oltre a non essere visto di buon occhio dagli esperti del risparmio energetico.

Le modifiche risultano tanto più convenienti se ricorrono alcuni fattori:

- la caldaia è verso la fine del proprio ciclo di vita, e presto andrà comunque sostituita;
- l'impianto è particolarmente inefficiente o mal calibrato rispetto ai bisogni attuali;
- nell'immobile esiste un certo numero di proprietari che passa buona parte della giornata fuori casa (così si adatta l'impianto alla contabilizzazione del calore, dando la possibilità di spegnere i caloriferi o abbassare la temperatura durante le ore di assenza).

Per aumentare i margini di confidenza alle Esco per un lungo periodo di tempo (nove o dieci anni, in genere) il compito della manutenzione e dell'esercizio della caldaia, con le relative responsabilità, il contratto plurennale è infatti una necessità strategica sia per la ditta che per il cliente: la prima perché si deve poter avere sotto mano l'effettivo risparmio per un certo numero di anni, il secondo perché la ditta che ha preso questo impegno, e se è il caso poter imporre ulteriori interventi, anche gratuiti, in caso di inadempiamento.

### L'INTERVENTO FINANZIATO

I costi previsti per l'installazione di un nuovo impianto in un condominio-tipo previo finanziamento di nove anni. Importi in euro

Voci di costo	Euro
Costo intervento	52.000
Costo intervento con finanziamento	70.767
Costo globale annuo	7.863
Costo globale annuo al netto della detrazione 55%	4.685

Fonte: Esco Europe

### A CONFRONTO

Consumi e spese prima e dopo l'installazione di un nuovo impianto in un condominio-tipo previo finanziamento della durata di nove anni. Importi in euro

	Media per appartamento		
	Prima	Dopo risparmio	Diff./ Doppo risparmio
Fabbisogno termico annuo (in kWh)	130.900*	23.100	8.556
Costo del kWh	0,14	0,088	0,14
Costo annuo finale	16.185**	5.633**	899**
	11.500***	10.318***	639***
			573***

\* Stima prudenziale del 15% di risparmio derivante dalla contabilizzazione  
\*\* Per i primi nove anni, comprese le spese per rimborsare il finanziamento  
\*\*\* Dal decimo anno in poi Fonte: elab. Uff. Studi Confappi-Fns sui dati Esco Europe

La terza via è una soluzione mista: «Per i primi tre anni», spiega Silvano Bettini, responsabile marketing della Giovanni Carli, un'altra delle Esco sul mercato - ogni condominio dovrà spendere 1.000-1200 euro in più rispetto al passato, sotto forma di canone per una locazione e riscatto di impianti apparecchi concessi dall'azienda. Nel frattempo godrà della detrazione del 55 per cento. Passato questo periodo, comincerà l'effettiva riduzione dei costi.

Un sostegno all'operazione viene, quindi, dalle detrazioni del 55% e del 36% sul recupero. La prima è in grado di coprire (per quanto "arata") la maggioranza dei costi di sostituzione di un impianto tradizionale con uno servito da una caldaia a condensazione nonché eventuali cobenzonazioni della struttura dell'edificio o, in qualche caso, l'installazione di pannelli solari termici che aiutano la produzione di acqua calda. La seconda è in caso di necessità di alcune opere edili non direttamente collegate alla trasformazione dell'impianto (le detrazioni non sono cumulabili per la stessa opera).

Comunque, al di là delle valutazioni sul risparmio energetico, il valore di un immobile con un

### POSSIBILE FORMULA

Le rate del mutuo si pagano con la differenza tra la bolletta vecchia e quella nuova, più leggera fino al 60%

La terza via è una soluzione mista: «Per i primi tre anni», spiega Silvano Bettini, responsabile marketing della Giovanni Carli, un'altra delle Esco sul mercato - ogni condominio dovrà spendere 1.000-1200 euro in più rispetto al passato, sotto forma di canone per una locazione e riscatto di impianti apparecchi concessi dall'azienda. Nel frattempo godrà della detrazione del 55 per cento. Passato questo periodo, comincerà l'effettiva riduzione dei costi.

Un sostegno all'operazione viene, quindi, dalle detrazioni del 55% e del 36% sul recupero. La prima è in grado di coprire (per quanto "arata") la maggioranza dei costi di sostituzione di un impianto tradizionale con uno servito da una caldaia a condensazione nonché eventuali cobenzonazioni della struttura dell'edificio o, in qualche caso, l'installazione di pannelli solari termici che aiutano la produzione di acqua calda. La seconda è in caso di necessità di alcune opere edili non direttamente collegate alla trasformazione dell'impianto (le detrazioni non sono cumulabili per la stessa opera).

Comunque, al di là delle valutazioni sul risparmio energetico, il valore di un immobile con un

Vecchi modelli sostituiti con quelli a condensazione

# Il cambio della caldaia è il primo investimento

Gli interventi più comuni, quando si parla di riscaldamento in ambito condominiale, sono quelli che portano a sostituire la caldaia con un modello a condensazione e ad adottare la contabilizzazione e termoregolazione di ogni singolo appartamento. Ciò significa - almeno nei condomini più vecchi, dove l'impianto è di tipo "verticale" (una singola tubazione serve una colonna di caloriferi più o meno sovrapposti, piano dopo piano) - installare valvole termostatiche su ciascun calorifero.

Con opportuni accorgimenti (una centralina che raccolga i dati da tutti gli ambienti) è possibile gestire la caldaia a distanza, per esempio dalla sede della ditta di servizio, in qualche caso riuscendo anche a diagnosticare eventuali mal funzionamenti.

Se si cambia il combustibile da usare, passando dal gasolio al metano, possono essere necessari ulteriori investimenti. Tra questi l'adeguamento dei locali delle caldaie alle prescrizioni di sicurezza

### AL TRE MODIFICHE

Dalla contabilizzazione e termoregolazione di ogni singola unità agli adeguamenti in termini di sicurezza

diffusa è l'installazione di pannelli solari termici che aiutino la produzione di acqua calda. Non è strettamente legata agli impianti termici, ma alla produzione di energia, l'installazione di pannelli fotovoltaici, per i quali si può usufruire delle agevolazioni del "conto energia", che permette di retribuire ogni kilowatt prodotto attraverso incentivi statali.

In assemblea. L'interpretazione della norma non è però univoca

# Maggioranze: basta quella ordinaria

Gli interventi effettuati da una Esco sugli impianti condominiali prevedono quasi certamente l'adozione della vecchia normativa centralizzativa del calore

sembra decida a maggioranza, in deroga agli articoli 1120 e 1136 del Codice civile. Purtroppo, però, anche se non è un problema individualmente la norma di legge, è assai più difficile interpretarla. Qual è la maggioranza necessaria a quale norma riferirsi in merito alle maggioranze condominiali necessarie per operare la modifica? E cioè medel'articolo 26, comma 5, della legge 10/1991, nel quale si stabilisce il principio che l'as-

ranza degli intervenuti che rappresenti almeno un terzo dei condomini e un terzo dei millesimi (in seconda convocazione). Ma c'è chi pensa diversamente e ritiene che sia necessaria la maggioranza dei presenti e delle quote o (Tribunale di Roma, sentenza 30236/2000) la semplice maggioranza dei presenti.

Di per sé l'intervento non abbisognerebbe di una relazione o di una diagnosi tecnica che lo giustifichi, ma questa esigenza sorge senz'altro quando è coinvolta una Esco, che deve giustificare i lavori di trasformazione e perdurare firma un contratto di servizio energia (si veda l'altro articolo in pagina).

sembra decida a maggioranza, in deroga agli articoli 1120 e 1136 del Codice civile. Purtroppo, però, anche se non è un problema individualmente la norma di legge, è assai più difficile interpretarla. Qual è la maggioranza necessaria a quale norma riferirsi in merito alle maggioranze condominiali necessarie per operare la modifica? E cioè medel'articolo 26, comma 5, della legge 10/1991, nel quale si stabilisce il principio che l'as-