

IL CALDO BUONO

Newsletter a cura di IGE ENERGIA SRL

N.2- 10 maggio 2017

Finanziamento dell'efficienza energetica: un approccio economico

di Piero Bonello

Il metodo di raffronto dei risultati derivante dalle curve della c.d. firma energetica, oltre che misurare la bravura dei soggetti coinvolti – progettista e gestore – si presta anche a determinare con esattezza il contenuto della prestazione economica a carico e a favore delle parti coinvolte nel contratto a prestazione garantita .

In tal modo si può stabilire, anche con una formula matematica, quale somma in assoluto o in percentuale sia da destinare alla remunerazione del soggetto che ha gestito l'intervento di riqualificazione energetica ed il quod superest a disposizione del committente. Lo scenario fin qui descritto si presta peraltro ad un ulteriore affinamento.

Non è detto infatti che la soluzione di retrocedere al condominio tutto il quod superest sia la soluzione più vantaggiosa per il singolo partecipante. .

Di sicuro non è l'unica che il contratto può e debba per forza recepire.

Può darsi infatti che i più dei condomini, indipendentemente da ogni valutazione sulle maggioranze decisionali, si sentano più attratti a destinare all'accantonamento per prossimi interventi di riqualificazione in nome di una crescita di valore attesa dell'immobile una somma già uscita dalla disponibilità individuale piuttosto che recuperarla cash in attesa di rimettere mano al portafogli .

Il metodo del raffronto di firma energetica risponde anche a questa esigenza, purché assistito da correttivi economici e giuridici.

Individuata l'area di guadagno si può ulteriormente affinare la previsione contrattuale individuando tre impieghi del risparmio ottenuto:

1. il corrispettivo per la prestazione di servizi del gestore e dell'indotto professionale
 2. una somma a cifra fissa o in percentuale da destinare all'investimento per efficientamento
 3. il rimanente da restituire ai condomini sotto forma di retrocessione in contanti o a scomputo delle spese di riscaldamento a consuntivo.
- E' indispensabile, naturalmente, che il contratto di servizio energia a prestazione garantita recepisca correttamente tale impostazione contro il rischio di un ripensamento ingiustificato e/o sottoposto a condizione meramente potestativa in capo al condomino.

Intendiamoci: non è che l'ipotesi del condomino di ampliare l'entità del rimborso sia illegittima; tuttavia altro è gestire un risparmio con il sistema del conto corrente o del deposito a risparmio, un altro è impegnare un operatore finanziario con un'operazione a medio-lungo termine. Già, perché fondamento di questa operazione consiste nell'assicurare un flusso finanziario certo, costante e cadenzato di modo da consentire un'operazione di capitalizzazione che consenta di avere subito in tutto in parte a disposizione i fondi necessari per iniziare subito i lavori, senza aspettare la costituzione progressiva del fondo previsto dall' art 1123 c.2 cod. civ.

Va detto che il meccanismo fin qui descritto, nell'applicazione pratica, richiede l'applicazione di correttivi. Ma di questo parleremo nella prossima puntata.

(1.continua)

CHI SIAMO

DOVE SIAMO

IGE ENERGIA SRL -
VIA CREVACUORE 13 10146 TORINO
TEL. FAX 011- 740338

Mail: ige.energia@libero.it

Mezzi per raggiungere la Sede:

In auto: Dalla tangenziale uscita Regina Margherita,
Via Pietro Cossa, Via Servais, Via Salbertrand, Via
Crevacuore.

Mezzi Pubblici:

Da Torino Porta Nuova bus 65 - 65/

Da Torino Porta Susa tram 13

Da Torino Centro /Piazza Statuto bus 71