



**“CONDOMINI INTELLIGENTI”
IN PROVINCIA DI GENOVA
INIZIATIVA FINALIZZATA AL
RISPARMIO ENERGETICO**

Avv. Marinella Baldi Consulente MUVITA

IL PROBLEMA

Constatazione che un rilevante numero di condomini dispone di sistemi di produzione-gestione del calore obsoleti e inefficienti con enorme spreco di energia e risorse economiche.

I risparmi ottenibili attraverso interventi sulle componenti impiantistiche o su parti strutturali dell'immobile sono tali da consentire il recupero delle relative spese in un limitato numero di anni.

L'ATTEGGIAMENTO DEL CONDOMINIO

Nonostante l'oggettiva convenienza ad effettuare gli interventi di risparmio energetico, i condomini tendono a rinviarli il più possibile, a causa della notevole entità delle spese da sostenere ed il ristretto tempo generalmente concesso per il pagamento delle medesime.

LA CONSEGUENZA: continua lo spreco di calore, energia e risorse finanziarie.

COSA SI PROPONE L'INIZIATIVA

Consentire ai condomini di poter effettuare subito gli interventi di risparmio energetico, godere fin da subito delle economie conseguenti e poter dilazionare nel tempo il rimborso della la relativa spesa.

IL MUTUO

In teoria il sistema più semplice per poter dilazionare rilevanti spese su un immobile che devono essere rimborsate in tempi brevi è attraverso un mutuo.

Ma il condominio di fatto non può ottenere prestiti dalle Banche.

LA SOLUZIONE CHE PROPONIAMO: inserire tra il Condominio che necessita del mutuo e la Banca erogatrice, un soggetto terzo .

LE E.S.Co.

Le E.S.Co. (Energy Service Company) sono società dotate di tutti i requisiti tecnici e professionali necessari per effettuare e organizzare specifici interventi in grado di garantire risparmi energetici per la propria clientela utente di energia.

L'idea di fondo è quella di utilizzare il risparmio economico ottenibile dai citati interventi per rendere interessante un investimento da parte di dette società.

Le E.S.Co. realizzano gli interventi tecnici remunerando la propria attività esclusivamente dal risparmio energetico che saranno state in grado di realizzare, assumendosi direttamente il rischio dell'operazione.

COME OPERA LA E.S.Co.

PASSAGGI PRINCIPALI

- Individuazione di un condominio con determinate caratteristiche:
 - l'immobile deve essere sito sul territorio della provincia di Genova;
 - solvibilità storica dimostrata: morosità degli ultimi 5 anni non superiore al 3%;
 - condominio dotato di sistemi di produzione e contenimento del calore obsoleti/inefficienti la cui sostituzione garantisce consistenti risparmi.

LA DIAGNOSI ENERGETICA

- Ottenere dal Condominio l'incarico di effettuare una diagnosi energetica dello stabile .

La diagnosi energetica è un documento tecnico che analizza la situazione attuale dello stabile e propone gli interventi tecnici ritenuti più opportuni per garantire risparmio energetico.

Per ogni intervento viene individuata la fattibilità tecnica, il costo da sostenere, il risparmio generato, il numero di anni necessario per recuperare l'investimento.

IL CONTRATTO DI RISPARMIO ENERGETICO

- La diagnosi energetica viene proposta all'Assemblea.
- L'Assemblea delibera l'esecuzione delle opere ed incarica la ESCo di organizzare il servizio di risparmio energetico.
- Tra la ESCo e il Condominio viene stipulato un **“contratto di risparmio energetico”** con affidamento delle opere di riqualificazione energetica dell'edificio.

IL CONTRATTO DI RISPARMIO ENERGETICO IN SINTESI

Obblighi della Esco

- Esecuzione delle opere di riqualificazione energetica (direttamente o appaltandole a terzi);
- Redazione dei documenti necessari per ottenere i benefici fiscali e/o contributivi previsti dalla attuale legislazione;
- Approvvigionamento e gestione del combustibile alle migliori condizioni;
- Attività di conduzione dell'impianto per far sì che a parità di servizio, il consumo di combustibile sia quanto più ridotto.

Obblighi del Condominio

Corrispondere alla ESCo, alle scadenze contrattuali, il **canone stabilito quale corrispettivo del servizio di risparmio energetico.**

Il canone di risparmio energetico è parametrato ai costi sostenuti nei precedenti anni attualizzati ai valori di oggi .

Parti ideali del canone di risparmio energetico

- Quota per ammortamento lavori
- Quota per la manutenzione ordinaria degli impianti
- Quota relativa ai consumi stimati di energia
- Quota che rappresenta l'utile della ESCo per i servizi offerti.

L'utile della ESCo è una parte del risparmio energetico contrattualmente previsto.

Se non si realizza il risparmio energetico previsto nel contratto la ESCo perde il suo guadagno.

Il rischio dell'investimento è a carico della ESCo, non del Condominio.

Firmato il contratto la ESCo deve eseguire gli interventi previsti contrattualmente.

Per far fronte alle spese di esecuzione dei lavori la ESCo avrà bisogno di finanziarsi attraverso un prestito bancario correlato all'intervento da eseguire.

COME AGEVOLARE LE ESCo.

Per agevolare l'accesso al credito bancario da parte delle ESCo è stata attivata una specifica azione nell'ambito di **"Impresapiù"**.

IMPRESAPIU'

Impresapiù è una iniziativa avviata da diversi anni da Provincia di Genova e Camera di Commercio di Genova per favorire l'accesso al credito da parte delle aziende che operano sul territorio della provincia di Genova.

E' un sistema di garanzie private e controgaranzie pubbliche concesse alle aziende richiedenti attraverso un apposito fondo di garanzia istituito da Provincia di Genova e Camera di Commercio di Genova.

L'ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI

Ottenuto il finanziamento bancario la ESCo esegue gli interventi contrattualmente previsti.

Gli interventi possono essere realizzati direttamente dalla ESCo oppure affidati ad aziende esterne dotate dei requisiti necessari.

Sia la ESCo che le aziende affidatarie dei lavori debbono avere localizzazione operativa nella provincia di Genova.

LA GESTIONE

Al termine dei lavori, la ESCo prende in gestione il nuovo sistema di produzione del calore.

Il Condominio inizia a pagare alla ESCo il canone per il servizio di risparmio energetico.

LA FINE DEL CONTRATTO

La durata del contratto è generalmente in funzione del tempo necessario affinché la gestione della ESCo garantisca, attraverso il risparmio generato dagli interventi e dalla gestione stessa, il totale recupero dell'investimento.

Con il recupero dell'investimento il contratto ha termine.

Da questo momento il condominio potrà godere pienamente dei risparmi che il nuovo sistema di produzione calore sarà in grado di realizzare.

CONCLUSIONI

IN SINTESI L'INIZIATIVA :

- agevola i condomini a realizzare interventi di risparmio energetico, che si traduce in:
 - consente risparmio di risorse finanziarie per i cittadini;
 - consente minore inquinamento atmosferico
 - fornisce opportunità di lavoro alle aziende impiantistiche del territorio e agli altri soggetti coinvolti nell'iniziativa (Confidi, Istituti di Credito, professionisti, ecc.) .