

# IL CALDO BUONO

Newsletter a cura di IGE ENERGIA SRL

N.3- 23 maggio 2017

## **Finanziamento dell'efficienza energetica: un approccio economico**

di Piero Bonello

*Ci eravamo lasciati nella prima parte di fronte alla necessità di predisporre correttivi che rendano disciplinato ed appetibile il flusso finanziario. Vediamo come.*

Il flusso finanziario deve essere cadenzato: crediamo sufficiente a incontrare questa esigenza con la previsione contrattuale di date certe per la chiusura dei conti e della corresponsione della rata. A tal proposito il momento giusto per l'intervento è quello della consuntivazione del riscaldamento, con l'avvertenza di stabilire, per la corresponsione della rata all'operatore finanziario, una data sufficientemente lontana dall'ingorgo fiscale di metà giugno. La costanza del flusso finanziario può essere messa in pericolo dalla scoperta che, all'epoca stabilita per il versamento, non ci sono i soldi perché alcuni condomini hanno ommesso o ritardato il pagamento delle rate. L'operatore finanziario non ha titolo per esperire azione giudiziale per assicurare la provvista, trattandosi di attività che la legge riserva all'amministratore del condominio. Si potrebbe disquisire sulla natura dell'obbligazione assunta dal condominio nei confronti dell'operatore finanziario per tentare di equipararlo ad un fornitore di servizi al fine di ottenere il rispetto dell'obbligazione di dare. Ma si tratta di un'impostazione che dà più di un problema. Anzitutto perché la dazione del condominio non è intesa a remunerare la prestazione di un servizio da parte dell'operatore finanziario ma di mettere a disposizione del medesimo la provvista per l'effettuazione delle operazioni. Verificandosi il caso di specie ben può l'operatore ricalcolare in tutto o in parte il capitale da destinare all'operazione, oppure

risolvere il contratto se l'inadempimento si rifletta negativamente sulla possibilità di negoziare una somma esigua per gli alti costi della pratica. In questo caso l'azione dell'operatore potrebbe essere proficuamente esperita solo per i costi sostenuti e per il mancato guadagno.

Ma sotto un profilo più strettamente operativo l'esperibilità del rimedio giudiziale sconta la necessaria lentezza dell'azione legale, che è incompatibile con la necessità di disporre in tempi certi della somma di pari passo con quella di chiudere l'incasso entro tempi ragionevoli, perché aspettare un anno vuol dire saltare una rata.

Un rimedio potrebbe essere quello assicurativo, la cui utilità peraltro va valutata non solo con riferimento alle somme in gioco – la rata – ma anche sull'effettività della copertura. Nulla quaestio se si tratta di coprire il rischio di insolvenza di un condomino; anzi, più in generale, potrebbe tornare utile in uno scenario di credito deteriorato di cui potrebbe beneficiare il condominio attraverso una cessione del medesimo. Più problematico appare invece gestire uno di quei ritardi che appartengono alla cultura del menefreghismo obbligazionario cui il costume odierno ci ha abituati. Appare viceversa più praticabile il finanziamento del ritardatario, il quale potrebbe ottenere, se bancabile, un piccolo prestito ad hoc pagandone gli interessi senza che proprio l'inadempimento ostacoli l'esecuzione del contratto di finanziamento ed anzi avvantaggiando il condominio che vedrebbe venir meno una sofferenza. In ogni caso l'eventuale premio assicurativo, da trasferire sul contraente, deve fare oggetto di apposita pattuizione che vada ad incidere sulla somma finanziata o sui costi generali, tenendo fuori il

contratto di servizio energia da ogni pattuizione in tal senso.

Per quanto attiene, infine, alla certezza del flusso finanziario, si tratta di sterilizzare gli effetti negativi degli eventi che possono incidere sul favorevole risultato finale, che si possono dividere in due nodi: il comportamento dell'operatore professionale (gestore o progettista) e quello dell'utente.

Può darsi che a fine stagione il risultato previsto non sia conseguito perché il progettista ha sbagliato ad individuare la curva di consumo o il gestore ha sbagliato a regolare l'impianto. In questo caso il risparmio non si verifica ed il contraente in difetto paga una penale secondo quanto previsto dal contratto a rendimento garantito. E' appena il caso di ricordare che prudenza vuole che la decorrenza contratto che preveda l'intervento di un finanziatore inizi dalla fine della prima stagione perché, pur se a causare il disastro è stato un evento che può sopportare correttivi in corso di vigenza, si evitano complicazioni ed aspettative che rischiano di essere vanificate. Ma anche in questo caso la possibilità di accumulare una provvista per opere di efficientamento attraverso lo strumento finanziario può essere utilmente impiegata.

Si tratta di prevedere nel contratto a prestazione garantita che la penale che il soggetto inadempiente è tenuto a corrispondere non sia retrocessa cash al condominio ma vada in tutto o in parte a finanziare i lavori futuri, fino a concorrenza dell'importo che sarebbe stato attendibile accantonare se il risparmio si fosse verificato. In questo caso si verificherebbe il vantaggio di far sorgere un'obbligazione a carico di soggetti professionali, tenendo indenne il condominio da ogni azione di recupero e magari consentendo all'operatore debitore il rientro con il ricorso al credito a condizioni di mercato specie se si tratta di pagare somme considerevoli, al limite del proverbiale bagno di sangue, oppure con l'intervento di un assicuratore, se l'operatore professionale si è cautelato.

In questo scenario la decorrenza del contratto può essere anche immediata, di modo da partire con il piano d'accumulo

immediatamente dopo la fine della prima stagione di riscaldamento senza che l'operazione assuma i connotati di un'alea.

Ad un di presso simili sono le cautele da adottarsi per il caso di comportamento dell'utenza che incida negativamente sul consumo. Il contratto a rendimento garantito basato sulla firma energetica prevede la sterilizzazione dell'influenza sui consumi dei gradi giorno e del comportamento dell'utente. Ora può darsi che, pur in presenza di un effettivo risparmio a parità di condizioni, l'extra consumo dovuto al comportamento dell'utente freddoloso lasci la cassa vuota.

Tuttavia questa circostanza non deve impedire la corretta esecuzione del contratto di finanziamento, a meno che non si voglia sottoporlo ancora una volta ad una condizione meramente potestativa in favore dell'utente (=pagherò se vorrò).

In tal caso occorre prevedere nel contratto di rendimento energetico non soltanto le modalità di calcolo, ma anche la quantificazione del premio di risultato, ripartito nei tre impieghi che abbiamo fin qui descritto e la scadenza del pagamento a favore dell'operatore professionale, stabilita in modo che cada non più tardi della prima rata del riparto preventivo a conguaglio, di modo che l'operatore abbia la possibilità di incassare tempestivamente quanto a se medesimo dovuto e corrispondere all'operatore finanziario quanto stabilito nel piano di accumulo. Nel caso di ritardato accredito per fatto imputabile al condominio il contratto di finanziamento dovrà contenere apposita pattuizione che preveda la corresponsione di interessi per il ritardo oppure l'accredito di una rata ridotta a beneficio delle operazioni di efficientamento di là da venire.

(2.Fine)

CHI SIAMO

DOVE SIAMO

**IGE ENERGIA SRL -**

VIA CREVACUORE 13 10146 TORINO

TEL. FAX 011- 740338

Mail: [ige.energia@libero.it](mailto: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