

ABSTRACT DELL'INTERVENTO DEL CONSIGLIERE NAZIONALE CNGEGL PASQUALE SALVATORE

L'intervento del Consigliere Pasquale Salvatore all'incontro pubblico organizzato da Coordinamento unitario dei proprietari immobiliari (Arpe - Federproprietà – Confappi – Uppi) e Anaci (Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari) ha affrontato diversi aspetti della questione della “contabilizzazione del calore”, la cui scadenza per adempiere è fissata al 31.12.2016 (Dlgs. 102/2014).

In primo luogo, la presa d'atto di una ennesima norma che trova difficoltà applicative. Non solo per una scarsa campagna informativa, ma anche per il mancato coinvolgimento, in alcuni casi, o per la scarsa considerazione data alle istanze degli addetti ai lavori, dei cosiddetti portatori di interesse. Di coloro che debbono concorrere attivamente, con il proprio operato quotidiano, all'attuazione delle previsioni legislative.

Il settore del “risparmio energetico” non sfugge a questa regola, essendo interessato da una notevole produzione normativa, in alcuni casi non coordinata, i cui aggiornamenti si susseguono generando non poche complessità, anche dal punto di vista tecnico. Il risultato è evidente: adempimenti che non vengono rispettati, ritardi negli adeguamenti, esigenze di proroghe, confusione nelle informazioni ecc.

Il tutto va a discapito dei benefici che dovrebbero derivare dagli interventi finalizzati al miglioramento energetico del nostro patrimonio immobiliare, a partire da quello abitativo che da solo inquina per il 40% sul totale.

Oltre ai danni ambientali, con la mancata attuazione delle norme non si ottiene nessuna ricaduta positiva sul comfort abitativo: in pratica, pur consumando molto le nostre case non sono sempre salubri e la qualità della vita ne risente. Non sono sufficienti interventi “spot”: il solo cambio degli infissi o della caldaia, non produce nessun effetto sensibile sulla vivibilità degli ambienti, anzi in alcuni casi peggiora addirittura la situazione, modificando l'equilibrio ambientale esistente e provocando l'insorgenza di problematiche latenti fino al momento in cui si interviene.

Il secondo punto affrontato ha riguardato la questione economica. Gli interventi complessivi da effettuare, per inserire i “misuratori” negli edifici condominiali, comportano, in relazione alle tipologie degli impianti di riscaldamento centralizzati esistenti, dei costi “importanti” non sempre sostenibili dalle famiglie, soprattutto in questo periodo di crisi economica.

L'investimento per adempiere alle disposizioni previste nella legge, ma anche per ridurre realmente la cosiddetta bolletta energetica, è quasi sempre impegnativo ed i soli benefici fiscali non sono sufficienti a renderlo attuabile. Inoltre, il risparmio economico annuale non è “attraente”: la sua quantificazione, ipotizzabile in una percentuale concreta di circa il 15%, consente di ammortizzare l'importo impegnato in circa 7 anni, un periodo non proprio breve.

Il quadro si completa se agli elementi innanzi indicati, si aggiungono le difficoltà realizzative correlate al reperimento dei materiali, a quelle per il raggiungimento delle maggioranze condominiali necessarie e per la eterogeneità delle potenzialità economiche delle famiglie interessate, in gran parte con redditi da pensione o monoreddito.

In definitiva, diventa auspicabile un allungamento dei termini, per informare meglio i cittadini interessati, consentire di eseguire accertamenti tecnici adeguati a fare una diagnosi energetica di qualità, e per spalmare su un numero di anni maggiore la spesa necessaria ad eseguire gli aggiornamenti impiantistici. Si tratterebbe di una proroga tecnica, del tutto simile a quella che di recente si è data lo Stato per adeguare le scuole e non perdere i finanziamenti, per mancato adempimento alla scadenza fissata per il 31.12.2016.