

Il progetto Condesco

Condesco è un progetto di atia, pensato per risolvere i problemi di inefficienza dei condomini attraverso una formula innovativa e vantaggiosa per il cliente finale, il condomino.

L'idea nasce dallo stato di inadeguatezza in cui versano la maggior parte dei condomini romani, che necessitano spesso di interventi di risanamento energetico, molti dei quali anche urgenti, ma che non vengono effettuati per ragioni di tipo economico o culturale.



In Italia, più della metà delle famiglie vive in un condominio, e questa percentuale sale quando si parla di grandi città. Da un punto di vista energetico, vivere in un condominio dovrebbe essere un vantaggio grazie alla ripartizione delle spese ed alla possibilità di utilizzare sistemi più efficienti a prezzi ridotti. Nonostante ciò, l'esperienza ci insegna che proprio questi edifici rappresentano i divoratori di energia più inefficienti del residenziale, e per questo motivo le famiglie che vivono in condominio si ritrovano ad avere una spesa energetica mediamente più elevata rispetto a chi vive in abitazioni autonome.

Ma perché i condomini, che dovrebbero risultare più efficienti, hanno un consumo maggiore? Una ricognizione sul campo ci ha permesso di capire abbastanza in fretta che l'inefficienza è dovuta alla lentezza con cui si effettuano interventi sui sistemi e sugli spazi comuni. Molto spesso sono presenti sistemi molto vecchi, che avrebbero un grosso bisogno di interventi mirati ma che non vengono effettuati per diversi motivi: mancanza di fondi, difficoltà nel trovare una soluzione condivisa da tutti i condòmini, disinteresse ad intervenire. A volte non si hanno le conoscenze tecniche per rilevare gli interventi da effettuare, o non si sa a chi rivolgersi. Coloro che si sono resi conto della disparità di spesa rispetto alle abitazioni singole, approfittando di una recente liberalizzazione, hanno addirittura scelto di passare al riscaldamento autonomo, a fronte di grosse spese e risultati non sempre vantaggiosi.

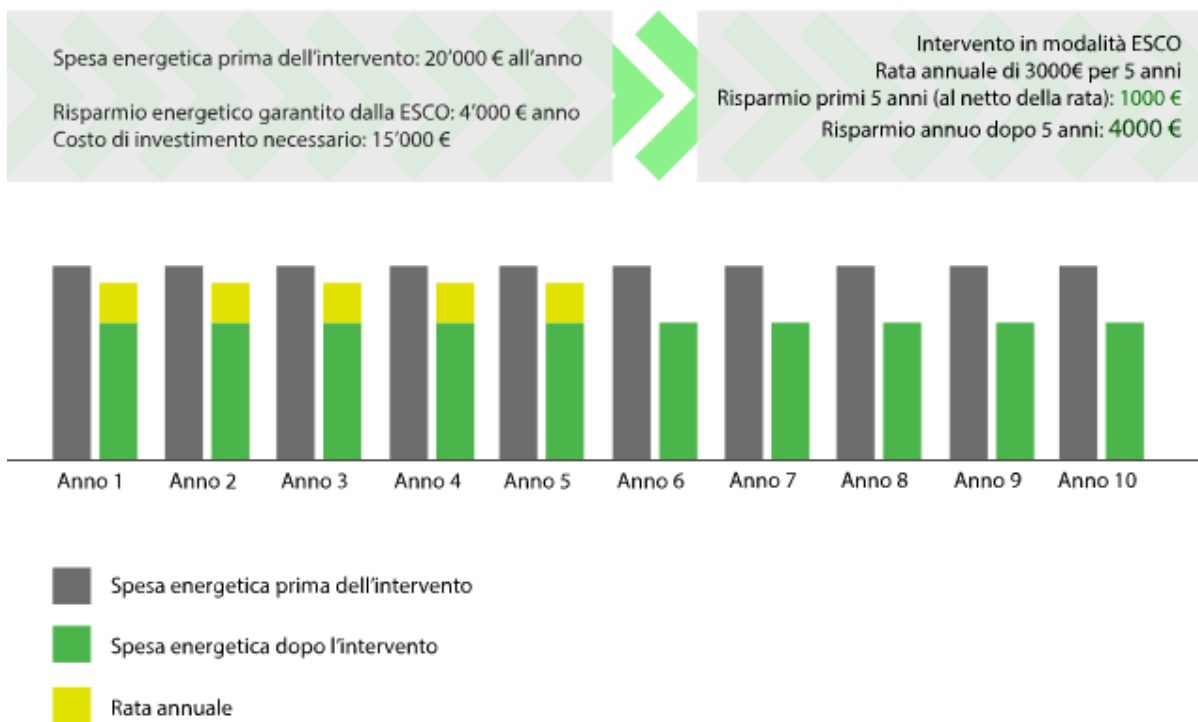
Nella maggior parte dei casi, l'ostacolo principale è proprio quello economico: su un pool di 40 famiglie, è poco probabile che la maggior parte di esse abbia la disponibilità per effettuare l'intervento. Inoltre, non sempre sono chiare ai condòmini le perdite economiche dovute ad un sistema energetico inefficiente, e non è ben chiara la concreta opportunità di risparmio che gli interventi rappresentano. Una vecchia caldaia che "ancora funziona" non va mantenuta, se consuma il 20% in più di una di ultima generazione. Mantenere un sistema inefficiente vuol dire sprecare denaro, fra consumi e manutenzione straordinaria.

Per risolvere la mancanza di liquidità del condominio, atia ha pensato di utilizzare uno strumento societario che esiste (in America) dal 1970, che è stato introdotto in Italia 8 anni fa, e già funziona molto bene nel settore industriale, ma non viene quasi mai applicato al residenziale. Stiamo parlando delle società di servizi energetici, o ESCo (Energy Service COmpany), introdotte in Italia dal Decreto legislativo 30 maggio 2008, n. 115, e disciplinate dalla norma UNI CEI 11352.

ESCo: come funziona, e quali sono i vantaggi

La ESCo è una società in grado di effettuare interventi di riqualificazione energetica con uno standard di qualità elevato e garanzie concrete sui risultati ottenuti. In Italia esistono attualmente 140 società certificate ESCo, ciascuna operante in diversi settori, dall'impiantistica, all'illuminazione, alla manutenzione, fino alla ristrutturazione edilizia. La particolarità delle ESCo rispetto alle normali società è quella di godere di particolari agevolazioni statali che gli consentono di ottenere il credito anticipato per gli interventi di efficientamento. In questo modo, la ESCo può offrire i propri servizi senza alcun aggravio di spesa: l'investimento iniziale è coperto dal finanziamento, che viene ripagato attraverso i risparmi ottenuti nell'arco dei primi anni.

INTERVENTO TIPO: Sostituzione Caldaia



La ESCo, in pratica, determina tramite uno studio preliminare quale sarà l'entità del risparmio ottenuto con l'intervento. Garantisce tale risparmio negli anni sottoscrivendolo con un contratto specifico, detto Contratto Energia Plus. Questo è un tipo di contratto specifico nel suo genere, riconosciuto dalla legge italiana con il D.Lgs 115/2008 e s.m.i, nel quale la società garantisce la qualità dell'intervento e assicura il rientro

dell'investimento. Grazie a questa garanzia può coprire in maniera agevolata i costi dell'intervento, in maniera diretta o tramite terze parti. In questo modo il condomino non dovrà anticipare i costi di realizzazione dei lavori, ma li pagherà tramite rate proporzionate al risparmio. La rata sarà calcolata in modo da essere inferiore al risparmio stesso, quindi il condominio inizierà a godere da subito dei benefici dell'intervento. Ulteriore vantaggio per i condomini è che non sarà necessario effettuare l'accantonamento preventivo dell'importo dei lavori prima di conferire l'appalto.

Cosa fa atia per i condomini

Trovare la ESCo adatta al condominio da efficientare non è un'impresa facile. Come abbiamo detto, non tutte le ESCo sono attive in tutti i comparti energetici, ed ognuna ha modelli di gestione del cliente diversa. Inoltre, sono poche le ESCo che operano nel residenziale, e ancora di meno quelle capaci di operare con i condomini. Per questo, atia ha selezionato le migliori società per ogni tipo di intervento.



Il nostro staff affianca il condominio in tutto percorso di efficientamento, a partire dall'Audit Energetico, una analisi dei consumi energetici e dello stato dell'edificio, necessario per individuare le cause di spreco e quindi gli interventi più adatti. I professionisti di atia in prima persona si occuperanno di reperire tutto il materiale necessario ad analizzare e caratterizzare l'edificio. Parteciperanno alle assemblee di condominio, spiegando ai condomini in cosa consiste il progetto Condesco, quali sono i vantaggi, e per quale motivo l'intervento non costituirà per loro un costo, ma un guadagno.

In base alle reali esigenze dello stabile, atia propone i partner idonei ad effettuare gli interventi, segue le fasi di installazione controllando che vengano rispettati i requisiti di qualità e sicurezza, ed effettua un monitoraggio a posteriori per verificare il raggiungimento degli obiettivi prefissati. Inoltre, atia si occupa degli obblighi di certificazione e diagnosi previsti dalla legge per gli interventi effettuati.

La nostra idea, per risolvere un paradosso energetico di enorme rilevanza, è quella di fungere da collante tra persone, sia all'interno del condominio stesso, sia nell'interfaccia con le società che si occupano di riqualificazione.