

Condominio

Dagli amministratori lettere per il sollecito delle rate sulle spese

di **Camilla Curcio**, **Annarita D'Ambrosio**

28 Settembre 2022

Amministratori a confronto sul tema caldo dei rincari d'autunno. Dopo la panoramica sulle iniziative delle associazioni di categoria («Il Sole 24 Ore» del 7 settembre), accendiamo i riflettori sulle strategie che i singoli amministratori pensano di adottare, a breve e lungo termine, per far fronte al caro bollette.

La maggior parte degli amministratori sta cercando di informare i condòmini, invitandoli a tagliare gli sprechi. Circa le misure strutturali c'è chi sta lavorando per predisporre un impianto fotovoltaico, chi guarda all'autoconsumo e alle comunità energetiche per risparmiare. Generalizzata è la richiesta di un intervento del Governo e dell'Europa.

L'informativa ai condòmini

Lo studio Sozzi di Milano ha scelto di scrivere ai residenti degli stabili amministrati. A loro è stato rivolto l'invito ad essere puntuali nel pagamento delle quote condominiali – ci spiega Alfredo Sozzi – facendo presente che, nella malaugurata ipotesi di mancanza di fondi e quindi dell'impossibilità di far fronte ai pagamenti delle utenze di gas ed elettricità, c'è il rischio che le società sospendano le forniture con conseguenze inimmaginabili.

Non solo: è stata comunicata anche la possibilità di richiedere rate extra in caso di necessità, confidando nella collaborazione dei destinatari della circolare.

Anche lo studio De Palma di Bergamo ha optato per la comunicazione scritta. E, come chiarito dall'amministratrice Sara De Palma, il focus della lettera ai condòmini è stato il valore del contributo individuale. Uno strumento fondamentale per definire un piano di contenimento in grado di arginare l'impennata del costo dei servizi e degli oneri addebitati ai singoli residenti e al palazzo. In che modo? Partendo dalle abitudini quotidiane: evitare un utilizzo sconsiderato di riscaldamento e acqua calda, pagare regolarmente le bollette e rispettare il piano rate delle spese condominiali. Sensibilizzazione delle famiglie e stretta sui consumi sono misure che si ritrovano anche nel piano d'azione di Fabrizio Togni (Studio A4 Srl di Brescia) e Massimo Vecchio (Gestimm Group di Palazzolo sull'Oglio).

Per il primo, che ha in mente di ottimizzare l'illuminazione delle scale, aumentare la sensibilità dei sensori crepuscolari negli spazi comuni e regolare l'attività degli impianti termici in base al piano Cingolani, le prospettive non sono rincuoranti: «Da un anno a questa parte, nel preventivo delle spese le somme sono raddoppiate e ci attende un inverno di lacrime e sangue».

Per il secondo, che ha in cantiere l'opzione di razionare l'acqua calda, rendendola disponibile solo in determinate fasce orarie (per un risparmio del 30-40%) e ridurre la temperatura degli impianti di riscaldamento per potenziare il rendimento delle caldaie, non esistono strumenti miracolosi: «Alla fine, si tratta di palliativi e non so quanto possano ammortizzare una situazione così complicata».

Le iniziative a lungo termine

In termini di pianificazione a medio e lungo termine, Maria Rosa Venuti (Studio Venuti di Milano) punta all'efficientamento energetico, prefigurando la possibilità di intervenire sia sugli appartamenti (ad esempio, con la sostituzione di vecchi infissi con modelli più performanti) sia sugli edifici (con la coibentazione di facciate e coperture e l'installazione di pannelli fotovoltaici). Interventi che intende proporre ai condòmini per il via libera assembleare.

Si rivolge alle istituzioni oltre che ai condòmini il grido d'allarme di Luca Ruffino, presidente di Sif Italia. In base alle previsioni del suo centro studi sulle tariffe relative al periodo da ottobre a marzo 2023, il costo dell'energia per gli italiani potrebbe raddoppiare, passando da 13,5 euro al metro quadrato a 27 euro, con spese che per il riscaldamento, ad esempio, potrebbero subire un incremento del 300% rispetto al 2021.

Il rischio di morosità è crescente, con la conseguente risoluzione dei contratti per inadempimenti, impianti fermi e utenze al freddo. «È necessario stimolare "il governo che verrà" a congelare imposte e accise che gravano per quasi il 25%, utilizzare gli extra gettiti Iva, consolidare gli extra costi con ammortamenti pluriennali garantiti dallo Stato», ha sottolineato Ruffino, «e quanto all'ecobonus del 110%, occorre portare a termine le cantierizzazioni entro il 2023, generando un sistema di premialità e penalità in base all'assorbimento energetico degli edifici».

Sulla stessa linea anche Giuliano Garesio, ceo di Estia Spa, critico sui provvedimenti statali contro gli effetti della crisi, dal bonus gas per utenti con Isee inferiore a 12 mila euro allo stop alle modifiche unilaterali dei contratti fino a maggio 2023.

«La situazione è fuori controllo e servono risposte immediate», ha ribadito, «lo Stato dovrebbe garantire la rateizzazione delle bollette in attesa di una manovra per stabilizzare i prezzi e l'Europa dovrebbe mettere a disposizione risorse per famiglie e imprese».

Il Sole 24 ORE aderisce a  The Trust Project

P.I. 00777910159 | © Copyright Il Sole 24 Ore Tutti i diritti riservati

Il Sole
24 ORE