

## L'EDITORIALE

di Gian Giacomo Cossa  
Presidente C&P



Nella foto la sede C&P  
di Via Barberini, 50

**M**entre guardavo Roma dalla terrazza del Pincio, con la sua immensa distesa di lastrici solari, mi è apparsa come in sovrapposizione la successione di tetti spioventi della città di Bolzano, che avevo visto qualche giorno prima in una trasmissione televisiva. Lo speaker magnificava i benefici dei **pannelli termici e fotovoltaici**, che trasformano l'energia solare in energia utile e calore per le attività dell'uomo. I pannelli solari, ci spiegavano, si dividono in due diverse categorie di prodotti a seconda dell'utilizzo. Un impianto solare fotovoltaico può produrre energia elettrica per l'uso domestico; un impianto solare termico permette invece di riscaldare l'acqua senza ricorrere allo scaldabagno elettrico o alla caldaia a gas. Il vantaggio economico nell'abbattimento delle spese familiari sembrerebbe certo.

Il sole di Roma è più caldo e meno instabile di quello di Bolzano. Le superfici piane dei lastrici solari di Roma, che non conoscono la neve, rendono più agevole il montaggio dei pannelli solari rispetto ai tetti fortemente spioventi di Bolzano, che devono contrastare gli accumuli di neve. Perché dunque si vedono ancora così pochi pannelli? Se è vero quanto affermava il presentatore televisivo, il lastrico solare di un condominio, ricoperto di pannelli fotovoltaici e termici, può produrre energia pulita sufficiente a soddisfare la domanda dell'intero fabbricato. Non di rado, anzi, simili impianti consentono addirittura di vendere una certa quantità di energia prodotta in eccesso. Ma c'è dell'altro. Lo Stato incentiva l'acquisto dei pannelli solari con contributi a fondo perduto e defiscalizzazioni della spesa privata. Di conseguenza, chiunque decida di installare tali impianti può accedere ai fondi che lo Stato mette a disposizione dei cittadini a tale scopo.

Sono forse distratti i romani, che tanto raramente ricorrono a questa possibilità, nonostante le inarrestabili impennate delle bollette di luce e gas? Sono forse increduli? Perché, insomma, queste nuove tecnologie non trovano una domanda correlata ai benefici che effettivamente offrono? E' per rispondere a queste domande e ai dubbi più frequenti sui collettori solari che dedichiamo questo numero di **Condominioring** all'argomento. Per informare i nostri lettori abbiamo sentito la maggiore fabbrica italiana produttrice di pannelli solari ed un'importante ditta di impiantistica affinché ci spieghino, senza troppi giri di parole, quanto costa e se conviene produrre questa energia pulita.

## IN PRIMO PIANO

### Italiani poco informati sul risparmio energetico

di Diana Croci

**Q**uasi tre italiani su quattro controllano attentamente le bollette di luce e gas e seguono precauzioni utili ad abbatterne i costi, eppure il 60% dei nostri connazionali dimostra scarse conoscenze quando si parla di risparmio energetico degli edifici e degli impianti. Sono questi i risultati del sondaggio **"Italiani, case e risparmio energetico"** presentato ad inizio giugno dall'Istituto di ricerca Ipsos Public Affairs. L'indagine, condotta a tappeto su tutto il territorio nazionale, ha coinvolto 1.000 italiani maggiorenni, ai quali sono state poste domande sui pannelli fotovoltaici, sulle disposizioni normative in materia di energia, sul controllo dei consumi. E i dati parlano chiaro: quasi due italiani su tre non hanno alcuna informazione al riguardo. Appena l'11% ad esempio conosce l'obbligo di certificazione energetica per la compravendita e l'affitto di qualsiasi immobile, che entrerà in vigore a partire da luglio 2009. Diffusissimi i dubbi sui pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica pulita: molti italiani credono che tali impianti non funzionino in caso di cattivo tempo o durante le ore notturne. Handicap questi che la tecnologia ha superato da tempo, tanto che molti Paesi europei con un livello di insolazione inferiore all'Italia vantano superfici occupate da pannelli solari termici assai più estese rispetto alle nostre. Eppure la ricerca di Ipsos Public Affairs dimostra un evidente interesse degli italiani per il risparmio energetico. Netta la propensione degli intervistati ad acquistare abitazioni che lo favoriscano, costi quel che costi. L'85% di loro si è detto disposto a sborsare anche il 15% in più sul prezzo della casa, se il risparmio in bolletta garantito dalla gestione risulta quantificabile intorno al 50%. Il 33% spenderebbe il 10% in più, a fronte di risparmi nell'ordine del 33% annuo.

## NEL NUMERO 4

- **Commenti**  
COME RISPARMIARE CON I PANNELLI SOLARI  
Pag 2
- **L'intervista/1**  
PARLA L'INGEGNERE DEL FOTOVOLTAICO  
Pag 3
- **La notizia**  
NASCE IL SITO DEL GSE  
Pag 3
- **Approfondimenti**  
ESTESA AI BROKER LA LEGGE 197/91  
Pag 4

## LA NORMATIVA

La normativa italiana in materia di pannelli solari ricava indicazioni dalla **Direttiva comunitaria 2001/77/CE** per l'incentivazione della produzione da fonti rinnovabili, che già nel 2003 venne recepita dal Parlamento italiano con il **Decreto legislativo n. 387**, cui il **Decreto n. 181 del 2005** diede finalmente attuazione. Diretta conseguenza fu la **Delibera n. 188 del 14 settembre 2005** che istituì il cosiddetto conto energia, un meccanismo di incentivazione alla produzione di energia tramite l'installazione di pannelli solari, stabilendo i modi di erogazione degli incentivi. Semplice il funzionamento del conto energia: in pratica, lo Stato acquista l'energia prodotta dai pannelli solari ad una tariffa superiore a quella di consumo per venti anni. Il proprietario di un impianto a pannelli solari in conto energia possiede quindi due bollette: una a debito (consumo) e una a credito (produzione). Tuttavia non basta installare un impianto per accedere al conto energia: occorre infatti presentare una domanda al Gestore del Sistema Elettrico (GSE) e ricevere un'autorizzazione, che viene rilasciata in base alla conformità dell'impianto alle normative vigenti. Secondo l'art. 3 del **Decreto Conto Energia 19 febbraio 2007** *possono beneficiare del conto energia 2007 le persone fisiche, le persone giuridiche, i soggetti pubblici e i condomini di unità abitative e/o di edifici*. Sono tutti questi soggetti a sostenere il costo di acquisto e installazione dei pannelli solari. In compenso per venti anni essi potranno rivendere l'energia prodotta dai pannelli alla società di gestione della rete elettrica a una tariffa 3 o 4 volte superiore rispetto a quella di consumo. Si calcola che la spesa per l'installazione possa essere ammortizzata, a seconda dei casi, nei primi 8 - 10 anni: il periodo restante è da considerarsi un guadagno netto per il proprietario dell'impianto. Esistono tuttavia anche forme di incentivo per l'installazione dei pannelli solari, che, nel caso dei privati cittadini e dei condomini, non sono tuttavia cumulabili con i benefici previsti dal conto energia. In particolare, **la legge Finanziaria 2007** ha disposto una detrazione d'imposta nella misura del 55% delle spese sostenute per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici, ivi comprese le spese relative alle prestazioni professionali necessarie per la realizzazione degli interventi, per l'acquisizione della certificazione energetica e per le opere edilizie funzionali alla realizzazione dell'intervento. Come chiarito dalla **Circolare 36/E del 31 maggio 2007 dell'Agenzia delle Entrate**, l'agevolazione consiste in una *detrazione dall'imposta lorda, sia sull'IRPEF che sull'IRES, in misura pari al 55% delle spese sostenute nel 2007. La detrazione deve essere ripartita in tre quote annuali di pari importo, da far valere nella dichiarazione relativa al periodo d'imposta in corso al 31 dicembre 2007 e nei due periodi d'imposta successivi*. Gli importi massimi di detrazione di 100.000 euro, 60.000 euro e 30.000 euro sono stabiliti in relazione ai singoli interventi agevolabili.

## COMMENTI

### COME RISPARMIARE CON I PANNELLI SOLARI

Impianti fotovoltaici, quali le soluzioni per i Condomini che possono sfruttare tetti e terrazzi per la produzione di energia alternativa non inquinante? Quali i costi? Quali i benefici? Abbiamo girato la questione all'**Ing. Mario Amedeo Bonfiglio, Amministratore Unico e Direttore Tecnico della Società I.S.I. 2000 S.r.l.**, che dal 1998 opera nel settore curando progettazione, realizzazione e manutenzione degli impianti. Lasciamo la parola all'Ingegnere. "Oggi è possibile vendere l'energia prodotta da un impianto



fotovoltaico semplicemente **installando sul tetto o terrazzo condominiale un impianto** composto da una serie di **pannelli solari** e da una **specifica apparecchiatura (inverter) per la connessione in rete**. L'energia prodotta verrà fornita all'Ente erogatore, che provvederà al pagamento di quanto prodotto secondo le tariffe indicate nel piano attuativo della Finanziaria 2007. L'energia utilizzata per i propri servizi sarà pagata ad una tariffa speciale. Tale piano, definito Conto Energia, permette di: ottenere un risparmio energetico; risparmiare azzerando i costi delle bollette del Condominio; ottenere un ulteriore risparmio determinato dalla quota pagata dell'Ente erogatore; utilizzare un sistema non inquinante; accedere ad un finanziamento senza particolari garanzie e a condizioni veramente vantaggiose (5-12 anni con tasso d'interesse fisso) con alcune banche che hanno definito specifiche convenzioni.



In tale contesto, la Società **I.S.I. 2000 S.r.l. "Impianti e Servizi d'Ingegneria"** con sede in Roma, Via Flaminia 1171, e certificata per i sistemi di gestione per la **QUALITÀ - ISO 9001: 2000**, offre una serie di servizi di ingegneria e soluzioni nell'ambito degli impianti tecnologici e delle opere edili civili ed industriali, tra cui quelle relative agli impianti fotovoltaici. La **I.S.I. 2000 S.r.l.** è in grado di: effettuare la progettazione ed installazione (fornitura in opera) dell'impianto; espletare tutte le pratiche burocratiche per le autorizzazioni e per usufruire delle agevolazioni secondo la vigente normativa relativa al Conto Energia; garantire l'impianto per 20 anni; garantire l'assistenza prima e dopo la vendita; attivare specifici mutui e/o finanziamenti a tasso agevolato grazie a convenzioni stipulate con istituti di credito".



HAI CASI DA SEGNALARE,  
DOMANDE DA PORCI,  
O VUOI SEMPLICEMENTE AVERE VOCE SU CONDOMINIORING?  
BASTA SCRIVERCI!  
[condominio@online-news.it](mailto:condominio@online-news.it)

VISITA IL SITO [www.cpbroker.it](http://www.cpbroker.it)

## L'INTERVISTA/1



### PARLA L'INGEGNERE DEL FOTOVOLTAICO

#### Ingegnere Bonfiglio, come mai in Italia gli impianti fotovoltaici non sono tanto diffusi?

Perché da oltre 25 anni non si fa che parlare di energia alternativa, ma mai nessuno ha preso veramente iniziative concrete per valorizzare questo settore. In Germania il 20 per cento dell'energia prodotta deriva da impianti fotovoltaici, in Italia appena il 3 - 4 per cento. Sembra che nel nostro Paese se ne parli con maggiore insistenza soltanto da un anno a questa parte.

#### Qual è la quantità di energia necessaria ad un condominio di 20 appartamenti?

Richiede una potenza di assorbimento medio di 6,00 / 8,00 kW con un costo annuo di circa € 1.400,00 / 2.000,00 determinato dagli impianti condominiali, come l'ascensore, l'impianto di riscaldamento, l'autoclave, le luci per le scale e l'androne e le luci esterne.

#### Quale tipo di impianto fotovoltaico soddisferebbe queste esigenze?

Il dimensionamento dell'impianto fotovoltaico dovrebbe essere di circa 10kWp. Su una superficie piana di circa 180 mq si disporrebbero 42 moduli fotovoltaici da 220 e 3 inverter tipo Fronius IG30 (3.600 Wp) con display.

#### Quale spesa dovrebbe affrontare il condominio?

Il costo indicativo, comprensivo di progetto, espletamento delle pratiche burocratiche per le autorizzazioni e per usufruire delle agevolazioni relative al conto energia, della fornitura in opera dell'impianto, dell'attivazione, del collaudo e delle certificazioni è di circa 77.000, 00 euro + IVA.

E' importante dire che questo costo non coinvolge in alcun modo i singoli condomini, ma è una spesa condominiale ed entra a far parte dell'energia prodotta dal condominio nel suo complesso. In seguito viene decurtata dalla voce dei consumi e buona parte ripagata con il conto energia inserito nella Finanziaria 2007. Il conto energia è un risparmio che ogni cittadino può produrre per l'Enel.

Tutta l'energia prodotta dagli impianti fotovoltaici viene acquistata dall'ente erogatore e pagata a 0,49 centesimi di euro al KW. L'utente che ha installato un impianto pagherà 0,09 centesimi di euro, anziché gli attuali 0,15 centesimi

#### In quanto tempo il risparmio ottenuto sui costi di bolletta produrrebbe dei benefici?

Tale costo viene ammortizzato mediamente in 8 o 10 anni in funzione del risparmio prodotto sia per la produzione di energia che l'Ente erogatore riconoscerà al condominio sia per l'azzeramento delle bollette dei consumi del condominio stesso.

## L'INTERVISTA/2

### HELIOS TECHNOLOGY, PRIMA AZIENDA IN ITALIA

“La Helios Technology è leader del settore e si rivolge ai rivenditori e agli installatori che credono nel fotovoltaico attraverso un grande lavoro di progettazione. Sono poi gli installatori che si occupano di entrare nei condomini e suggerire le soluzioni più appropriate. In ogni caso, per qualsiasi informazione e richiesta di preventivo consiglio di entrare nel nostro sito e valutare le nostre proposte”. Lo sottolinea **Salvatore Fiorentino, esperto della Helios Technology**, la più importante realtà italiana produttrice di celle fotovoltaiche, moduli fotovoltaici, inverter e regolatori di carica da oltre 25 anni e presente sul mercato mondiale con i suoi prodotti altamente performanti. Proprio dal sito internet [www.heliostechnology.info](http://www.heliostechnology.info) leggiamo che la “Helios Technology oggi è l'unica azienda italiana in grado di offrire una gamma completa di prodotti, progettati e realizzati per diversi tipi di applicazioni, che vanno dall'uso per abitazioni a quello per autocaravan ed imbarcazioni, oltre che per vari altri impieghi Helios Technology è in costante attività per applicare il know-how raggiunto a tutte le sue nuove realizzazioni con un unico obiettivo: offrire prodotti di grande qualità e di elevata efficienza”.

Helios Technology è in via Postumia,9/B – 35010 Carmignano del Brenta (Pd)  
Tel: 049.9430288 – e mail: klaus.fiore@tin.it

## LA NOTIZIA

### NASCE IL SITO DEL GSE, GESTORE SERVIZI ELETTRICI

Si tratta di un'azienda il cui azionista unico è il **Ministero dell'Economia e delle Finanze** e che ha un ruolo centrale nell'incentivazione e nello sviluppo delle fonti rinnovabili, perché gestisce, in qualità di Soggetto Attuatore, il sistema di incentivazione dell'energia prodotta da impianti fotovoltaici. Attraverso il sito <https://fotovoltaico.gsel.it> il soggetto responsabile dell'impianto potrà richiedere le “tariffe incentivanti” e il “premio” abbinato all'uso efficiente dell'energia. Basterà effettuare la registrazione: si riceverà una e-mail di conferma e le password necessarie. Quindi si potrà scegliere se avanzare una richiesta d'incentivazione relativa a impianti già incentivati o una domanda d'incentivo per un nuovo impianto. In questo caso, occorrerà inserire i dati tecnici e inviare al GSE anche i seguenti documenti:

- 1) documentazione finale di progetto dell'impianto e certificato di collaudo;
- 2) dichiarazione sulla proprietà dell'immobile;
- 3) copia del permesso a costruire o copia della DIA;
- 4) copia della comunicazione con la quale il gestore di rete locale ha notificato al soggetto il codice identificativo del punto di connessione alla rete.

## LETTERE

*Amministro venti condomini in Roma. Quali vantaggi ottengo affidando la gestione delle polizze dei condomini alla C&P Insurance Brokers, polizze che attualmente sono gestite dagli Agenti delle rispettive Compagnie?*

**Lettera, Roma**

Il primo vantaggio glielo offre la Legge definendo "Agente" colui che rappresenta una o più Compagnie di Assicurazione e "Broker" colui che rappresenta fiduciariamente l'assicurato nell'intermediazione, che non deve rappresentare le Compagnie né avere con esse rapporti societari, per garantire la propria imparzialità nel dare consulenza e nell'intermediare un contratto assicurativo. Se si considera che una polizza contiene mediamente 40 clausole, che ogni clausola può aggiungere, togliere o modificare una garanzia assicurativa, secondo la propria formulazione, che da esse dipende il costo annuo della polizza e che le polizze delle diverse Compagnie differiscono tra loro, ne consegue che solo il broker è in grado di comparare le polizze delle varie Compagnie per accertare la congruità di un premio in rapporto ai rischi effettivamente assicurati. Amministrando 20 condomini, come ci dice, si troverà a dover gestire 20 polizze di Compagnie diverse: ipotizzando che si verifichino 20 sinistri all'anno, dovrà contattare con diversi Ispettorati incontrando non poche difficoltà e con una perdita di tempo non retribuita. Dovrà quindi decidere se attivarsi per seguire personalmente l'iter dei sinistri o lasciare che questi seguano il loro corso, rischiando l'insoddisfazione dei condomini. La C&P, quale broker, segue l'iter dei sinistri, si attiva per ottenere rapidamente l'assegnazione dalla Compagnia del numero del sinistro, la nomina del perito, che comunica per iscritto agli amministratori unitamente ad utili consigli per giungere ad una rapida quantificazione dei danni. Vigila affinché il sinistro non cada in prescrizione, infatti, l'art. 2952 cc così si esprime: *gli altri diritti derivanti dal contratto di assicurazione (c. 1882 ss.) si prescrivono in un anno dal giorno in cui si è verificato il fatto su cui il diritto si fonda. Nell'assicurazione della Responsabilità Civile (c. 1917) il termine decorre dal giorno in cui il terzo ha richiesto il risarcimento all'assicurato o ha promosso contro di questo l'azione. La comunicazione all'assicuratore della richiesta del terzo danneggiato o dell'azione da questo proposte sospende il corso della prescrizione (c. 2941) finché il credito del danneggiato non sia divenuto liquido ed esigibile oppure il diritto del terzo danneggiato non si prescrive.* La C&P trasmette agli amministratori statistiche che permetteranno loro, senza spese, di aver sempre presente il numero dei sinistri, con l'indicazione dei danneggiati, dei "senza seguito" e di quelli liquidati con la relativa data e, permettendo agli amministratori di verificare se gli assegni delle liquidazioni dei danni, spediti dalle Compagnie, siano pervenuti ai danneggiati. A molti amministratori sfugge che tra le tante clausole che sottoscrivono quando stipulano una polizza globale di un condominio, c'è anche quella che dice che il premio è stato determinato su dichiarazione dell'assicurato che negli ultimi tre anni che precedono la firma della polizza non si sono verificati sinistri. Tale dichiarazione, rilasciata ignorandone l'esistenza oppure sottovalutandone le conseguenze, può far scattare, in caso di sinistro, l'operatività degli artt. 1892 e 1893 cc (dichiarazioni inesatte e reticenti con dolo e senza dolo). Inoltre, il fidelizzato rapporto tra la C&P e l'amministratore permette a quest'ultimo di acquisire nel vasto campo giurisprudenziale sulle assicurazioni, quella conoscenza che sarà determinante nei suoi rapporti con il condomino. Infine la C&P, segnalerà tempestivamente agli amministratori l'avvenuta scadenza delle rate di premio al fine di scongiurare scoperture assicurative.

## NOVITÀ

**1) Mantenere una casa costa sempre di più:** lo sostengono le associazioni dei consumatori, Adusbef e Federconsumatori, che in un anno hanno rilevato importanti aumenti complessivi. L'analisi dei costi ha preso in considerazione varie voci: condominio, riscaldamento, tassa sui rifiuti e operazioni di manutenzione. Risultato? Nel 2007 chi è in locazione spenderà il 7% in più rispetto al 2006, mentre gli esborsi per chi possiede una casa propria cresceranno del 6%. In piena impennata anche i costi per l'acquisto di un immobile, che hanno segnato un +5%, confermando che ci vogliono circa 20 anni di retribuzione per l'acquisto. Analogo l'aumento del costo degli affitti. In particolare, per il locatario le spese mensili di condominio sono passate dalle 65 euro dello scorso anno alle 68 euro del 2007. E ancora: il riscaldamento è arrivato a 125 euro (più 8 euro), la luce a 42 euro contro i 38 del 2006), il gas a 31 euro (erano 28 nel 2006).

**2) Anche il condomino che abita al primo piano** di uno stabile e che non utilizza l'ascensore è tenuto al pagamento delle spese di conservazione e manutenzione dell'impianto. Lo ha stabilito la Prima Sezione della Corte d'Appello di Milano con sentenza n. 76 del 21 febbraio 2006. Chiamata a decidere in merito alla domanda del proprietario di un appartamento al primo piano di uno stabile, il quale riteneva di essere tenuto indenne dalle spese di manutenzione e conservazione dell'ascensore. Il criterio di ripartizione delle spese di conservazione e manutenzione dell'ascensore, in conformità a quanto stabilito dall'art. 1124 c.c. per la ripartizione delle spese relative alle scale, comportante un contributo anche per i condomini proprietari di unità ubicate al piano terreno, è applicabile in via analogica alla fattispecie avente per oggetto l'ascensore, per la cui disciplina manca una specifica norma. A tal fine non è rilevante la circostanza che l'ascensore sia stato installato originariamente con la costruzione dell'edificio e non in un secondo tempo: tale circostanza rileva solo se l'installazione dell'impianto è avvenuta con il dissenso di alcuni condomini.

## APPROFONDIMENTI

### ESTESA AI BROKER LA LEGGE 197/91

La normativa antiriciclaggio, in altre parole la **Legge 197 del 1991** e le sue successive integrazioni, **ha esteso ai broker** ed agli agenti di assicurazione **l'obbligo di identificare il soggetto** che versa i premi di assicurazione per conto proprio e/o per conto terzi allegando la **fotocopia del documento di identità**.

Solo i premi delle polizze RC Auto possono essere pagati in contanti. **I premi di qualsiasi altro tipo di polizza**, di importo non superiore a € 500, 00 annui devono essere **corrisposti a mezzo di assegni bancari non trasferibili** intestati al broker e/o all'agente, ovvero a mezzo di **bonifico bancario**, ovvero a mezzo di **conto corrente postale**.

Possono essere accettati assegni di importo superiore a € 12.500, 000 solo se non trasferibili emessi all'ordine del broker. Quest'ultimo dovrà compilare un apposito modulo di identificazione (sullo schema richiesto dall'Ufficio Italiano Cambi) da trasmettere alla Compagnia. **L'inottemperanza** all'obbligo di individuazione e trasmissione del modulo suddetto alla Compagnia delegataria entro 30 giorni dalla data del pagamento è punita con una **multa da € 2.582,89 a € 12.912,42** a carico del personale incaricato (art. 2 DL 143/91 convertito dalla Legge n.197/91).