



# I vantaggi economici del “contratto energia” per il condominio

La necessità di adeguare gli impianti di riscaldamento alle nuove norme via via intervenute in materia di sicurezza e di risparmio energetico ha favorito la diffusione sul mercato dei cosiddetti «contratti energia». La definizione è stata introdotta dal D.p.r. 26/08/1993, n. 412: ai sensi dell'art. 1, comma 1, lettera p), per «contratto servizio energia», si intende l'atto contrattuale che disciplina l'erogazione dei beni e servizi necessari a mantenere le condizioni di comfort negli edifici nel rispetto delle vigenti leggi in materia

di uso razionale dell'energia, di sicurezza e di salvaguardia dell'ambiente, provvedendo nel contempo al miglioramento del processo di trasformazione e di utilizzo dell'energia.

Sono particolari forme di appalto, in cui il vantaggio per il committente (condominio) è dato dal fatto di essere sgravato da ogni impegno economico iniziale relativo alla progettazione e realizzazione degli interventi migliorativi all'impianto. I costi vengono sostenuti dalla società ed il condominio corrisponderà, nel tempo,

in più anni (fino a dieci), somme comprensive di spese «tutto compreso» per interventi, combustibile, manutenzione, servizio di assistenza ed incombenze legali (servizio di «terzo responsabile»).

I vantaggi economici sono immediati per il condominio, in termini di riduzione dei consumi; l'impianto passerà in proprietà al condominio a fine contratto a costo simbolico.

Tale contratto è stato poi meglio definito dal D. Lgs. 30/05/2008, n. 115 che, all'allegato II ha meglio precisato re-

quisiti della società fornitrice, prestazioni minime che questa deve eseguire, durata (da 1 a 10 anni) e la riduzione stimata dell'indice di energia primaria (consumi) per la climatizzazione invernale di almeno il 5 % (il 10 % nel contratto energia plus) rispetto al corrispondente indice riportato sull'attestato di prestazione energetica, nei tempi concordati tra le parti e, comunque, non oltre il primo anno di vigenza contrattuale. La risoluzione n. 103/1998 delle Entrate ha chiarito quando sia applicabile l'aliquota IVA agevolata al 10%. Occorre prestare molta attenzione al contenuto e farsi assistere nella stipula per gli aspetti legali e tecnici.

5/2008, n. 115

BY NC ND ALCUNI DIRITTI RISERVATI

**PIER PAOLO BOSSO**  
**CONFEDILIZIA**

