

SOCIETÀ

La mobilità elettrica e le ricariche nei condomini: il punto sulla (carente) normativa



La mobilità elettrica sta trasformando il modo in cui viviamo le nostre città e i nostri edifici. In Italia, la sfida non è solo tecnologica, ma anche organizzativa: portare la ricarica nei condomini significa affrontare questioni normative, tecniche e decisionali che richiedono soluzioni innovative e condivise. Il quadro normativo rappresenta uno degli snodi più complessi per l'adozione delle infrastrutture di ricarica nei condomini. La disciplina condominiale italiana, infatti, non ha ancora definito con chiarezza la natura giuridica di questi interventi. Il conflitto interpretativo rallenta le decisioni assembleari, ostacolando la diffusione della mobilità elettrica. A questo si aggiunga la mancanza di un inquadramento normativo per gli operatori di ricarica ("CPO"). Un intervento legislativo nazionale mirato sul tema dell'infrastruttura di ricarica elettrica può essere essenziale per garantire prevedibilità, ridurre le resistenze e allineare il sistema italiano agli obiettivi europei di transizione energetica.

Tutto questo per consentire a 'player' come la Raiden Italy di giocare la loro partita al fianco di realtà associative come l'ANACI e l'INRL impegnate, ciascuna nella loro area di competenza, a tutelare gli interessi di amministratori condominiali, di professionisti e della collettività. E riguardo a questo tema abbiamo intervistato Diego Trabucchi, Managing Director di Charge GURU-Raiden Italy (in foto).

D. Quali sono i possibili sviluppi ed i vantaggi riguardo alle ricariche elettriche nei condomini in Italia?

"Gli sviluppi per la ricarica elettrica in Italia sono promettenti e legati alla rapida diffusione dei veicoli a batteria. La ricarica privata (soprattutto nei condomini, che coinvolgono oltre metà della popolazione) è la più frequente. Gli sviluppi in questo campo sono molteplici, mirano a un miglioramento tecnologico e infrastrutturale e vedranno una diffusione capillare di soluzioni gestibili da remoto per ottimizzare i consumi, evolvendo verso impianti collettivi centralizzati.

I benefici per condomini e residenti sono chiari: offrono la possibilità di ricaricare comodamente a casa, spesso con costi più vantaggiosi delle colonnine pubbliche. Inoltre, l'infrastruttura di ricarica non solo risponde a un'esigenza pratica, ma aumenta anche l'attrattività e il valore immobiliare dell'edificio."

D. Quali sono, ad oggi, le criticità?

"L'adozione diffusa della ricarica nei condomini è frenata da criticità burocratiche, tecniche e decisionali. L'installazione di soluzioni di ricarica private e non coordinate si rivela insostenibile nel lungo periodo. A livello normativo, un'installazione frammentata rischia di non garantire il pieno rispetto delle Norme CEI e delle Circolari dei Vigili del Fuoco. A livello tecnico, l'assenza di coordinamento fa sì che gli spazi comuni vengano sfruttati dai primi condomini che installano il punto di ricarica, pregiudicando lo spazio per i successivi. Questo scenario richiede un intervento comune, ovvero la progettazione e l'installazione di un'infrastruttura di ricarica pensata fin da subito per coprire il fabbisogno potenziale di tutti i residenti."

D. In base alla vostra conoscenza ci sono lacune nella normativa italiana? Ed eventualmente come procedere?

"Una lacuna potrebbe risiedere nel fatto che i progetti di installazione di colonnine elettriche non sono stati ricondotti ad una categoria specifica della materia propriamente condominiale, ad esempio chiarendo se debbano essere qualificate come innovazioni, come opere di modifica delle parti comuni o come interventi destinati al miglioramento dei servizi condominiali. Riconoscere a questa attività un

ruolo preciso all'interno della disciplina condominiale italiana aiuterebbe a migliorare la prevedibilità delle decisioni assembleari, a ridurre i conflitti interpretativi e a fornire un quadro normativo coerente con gli obiettivi di transizione energetica.

Altresì, potrebbe risultare opportuno definire giuridicamente il ruolo degli operatori di ricarica ("CPO"), valorizzandone la funzione di intermediari tra le esigenze del singolo condomino e quelle dell'amministratore. Un inquadramento normativo chiaro consentirebbe di attribuire ai CPO compiti specifici di supporto tecnico, gestione dell'infrastruttura e coordinamento procedurale, favorendo così una più efficiente integrazione dei sistemi di ricarica all'interno dell'organizzazione condominiale.

A livello europeo, come è noto, il concetto di efficientamento energetico degli edifici residenziali e non residenziali è centrale. Tale centralità si riflette nella progressiva integrazione, all'interno della normativa europea, di standard prestazionali sempre più stringenti e di misure volte a favorire l'adozione diffusa di tecnologie a basso impatto ambientale, tra cui le infrastrutture di ricarica per la mobilità elettrica."



D. C'è un paese europeo che può rappresentare un modello da prendere ad esempio per attuare una corretta realizzazione di questa utile innovazione per le comunità urbane?

"Riteniamo che la Francia sia il Paese da prendere ad esempio per l'attuazione di una corretta infrastruttura di ricarica nei contesti urbani complessi, in particolare all'interno dei condomini. Il successo francese è dettato da due fattori chiave: l'elevata adozione di mercato, che ha creato una domanda urgente, e l'introduzione di soluzioni condominiali innovative che hanno risolto il nodo finanziario e burocratico. In particolare, queste ultime propongono un modello di installazione dell'infrastruttura comune a "costo zero" per il condominio, superando così le resistenze legate all'investimento iniziale e alla successiva gestione dei costi tra i condomini. Come ChargeGuru, abbiamo portato questo modello anche in Italia.

D. In tale contesto qual è il ruolo di un professionista come il revisore legale?

"Il ruolo del revisore legale o, più in generale, del professionista dotato di competenze contabili e giuridiche, assume particolare rilevanza nell'ambito dei progetti di installazione di infrastrutture di ricarica. L'integrazione sinergica delle rispettive competenze tecniche consente di presidiare, da un lato, il rispetto del quadro regolatorio applicabile e, dall'altro, l'efficacia dei meccanismi di controllo ex post propri della funzione di revisione.

Il revisore, mediante l'applicazione dei pertinenti principi contabili e degli ISA di riferimento, può verificare la correttezza dei processi di pianificazione economico-finanziaria, l'adeguatezza dei criteri di imputazione dei costi e la conformità delle procedure di gestione del progetto ai requisiti normativi e ai presidi di trasparenza richiesti dalla disciplina di settore. Tale attività contribuisce a garantire la tracciabilità delle decisioni gestionali, la robustezza delle stime utilizzate e la riconducibilità dell'investimento agli obiettivi di sostenibilità e di efficienza previsti dal legislatore.

A questo proposito, la predisposizione di un quadro normativo maggiormente lineare e immediatamente intellegibile risulterebbe funzionale anche allo svolgimento dell'attività del revisore legale, il quale è chiamato ad esercitare un ruolo di "garanzia" sull'intero processo.

Una disciplina più chiara consentirebbe infatti di rafforzare l'affidabilità dei presidi di controllo, ridurre le aree di incertezza interpretativa e agevolare l'applicazione coerente degli standard di revisione e dei criteri contabili rilevanti ai fini della verifica della corretta gestione economico-finanziaria degli interventi."