

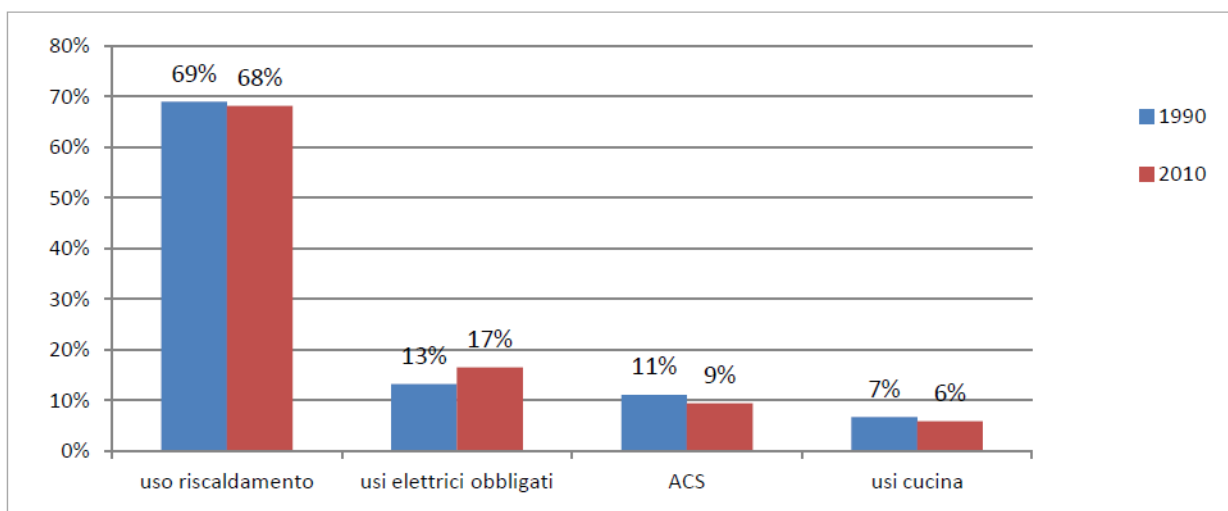
Considerato l'avvicinarsi della stagione invernale verrebbe molto facile iniziare queste riflessioni con una battuta: "Questa casa è un frigorifero!".

Pare che ciò sia il concetto che alcuni enti di controllo stiano portando avanti nello svilire le prestazioni tecniche in ambito energetico, in virtù di una potenziale falsa applicazione dei principi di informazione, tutela del consumatore e concorrenza tra tecnici (leale o meno su questo punto nessuno si esprime).

Lasciando tali questioni a chi è più competente, la domanda che ci si pone in queste riflessioni riguarda il tema della variazione del valore di mercato degli immobili in relazione alla classe energetica.

Da alcune elaborazioni svolte dall'ENEA, negli edifici residenziali quasi il 70% dei consumi energetici è dovuto al riscaldamento degli ambienti, il 10% alla produzione dell'acqua calda sanitaria, il 5% per usi cucina, e circa il 16% per usi elettrici, illuminazione, elettrodomestici e condizionamento estivo.

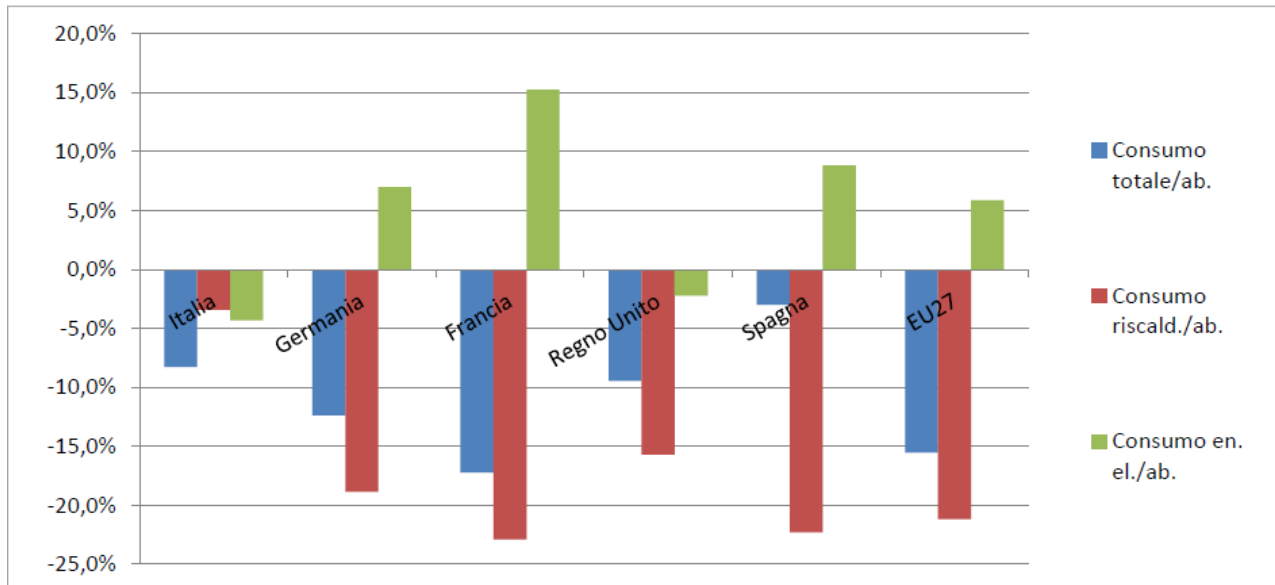
Figura 4.7 - Confronto consumi per uso nel settore residenziale nel periodo 1990-2010



Fonte: elaborazione ENEA su dati MSE

Una qualche forma di virtuosismo tra il 2000 e il 2010 si è innescata ma ad un ritmo decisamente più lento rispetto alle altre grandi nazioni europee: il grafico successivo riporta le riduzioni operate in tale periodo nelle varie nazioni ed anche rispetto alla totalità della UE.

Figura 4.8 - Variazione consumo totale, elettrico e del riscaldamento per abitazione (2000-2010)



Fonte: elaborazione ENEA su dati ODYSSEE

Restiamo, quindi, in una posizione di limbo che certamente non rende onore alla professionalità ed alla scienza che si è sempre stati in grado di esprimere.

Nel 2011 il patrimonio immobiliare italiano era costituito, secondo i dati dell’Agenzia del territorio, da oltre 69 milioni di unità immobiliari.

Per quanto riguarda l’età di realizzazione, che è un diretto riflesso del grado di efficienza energetica e quindi della necessità di un adeguato retrofit, si osserva che la grande maggioranza di esse è collocata nel periodo tra il 1962/1971; quasi il 90% è antecedente al 1991 (cfr. Figura 1).

La maggior parte del patrimonio edilizio privato italiano è detenuto da persone fisiche, mentre un esempio di virtuosismo imprenditoriale, ai fini dell’efficienza energetica, è rappresentato da investitori professionali quali i fondi immobiliari, che investono il proprio patrimonio in misura non inferiore ai due terzi in beni immobili, diritti reali immobiliari e partecipazioni in società immobiliari.

Considerato quindi lo scopo economico di tali soggetti finanziari è interessante verificare come essi considerano il tema dell’efficienza energetica rispetto alla valorizzazione dei propri *asset*.

Da una indagine svolta su otto importanti fondi è emerso che tutte le società coinvolte hanno effettuato interventi di efficienza energetica per circa il 25% del patrimonio gestito e per un investimento complessivo pari a oltre 210 milioni di euro.

E’ dunque evidente che gli operatori economici del settore più evoluti, nonostante gli ostacoli, considerano l’efficienza energetica uno strumento rilevante per la valorizzazione concreta del proprio portafoglio immobiliare, come testimoniato dagli ingenti investimenti realizzati.

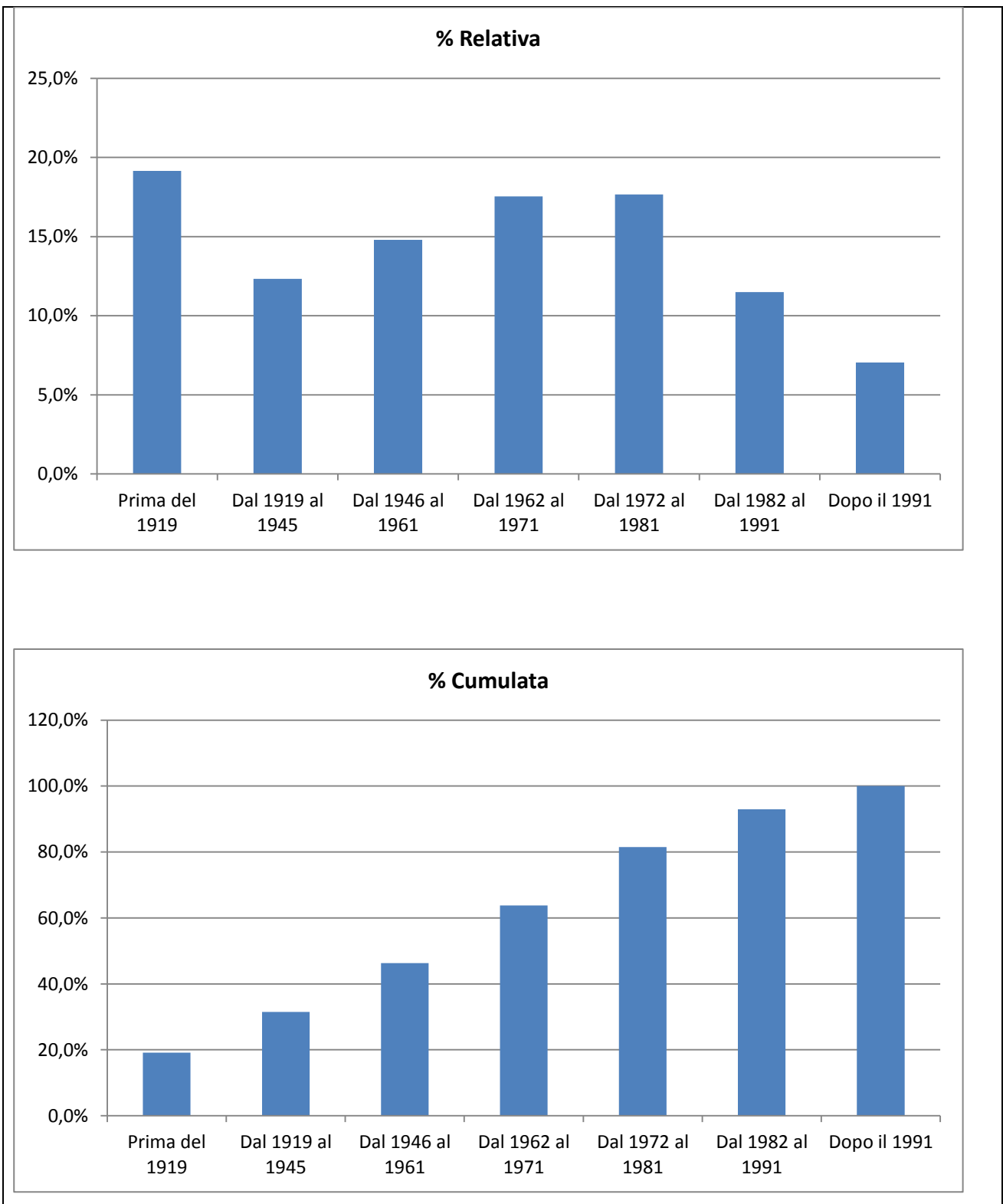


Figura 1: Statistiche età di costruzione degli edifici (su dati Istat 2001)

Sotto questo profilo è dunque lecito porre la domanda precedente, ossia, qual'è l'influenza della prestazione energetica rispetto al più probabile valore di mercato di un immobile.

In merito esistono alcuni studi che qui saranno ripresi a valle di alcune considerazioni che, invece, partono da un differente approccio.

La suddivisione in classi energetiche è un dato oramai acclarato. Il significato quantitativo forse sfugge e certamente danneggia o avvantaggia, rispettivamente, l'utenza meno accorta e quella più accorta.

La tipica tabella di classificazione è qualcosa di simile alla figura seguente

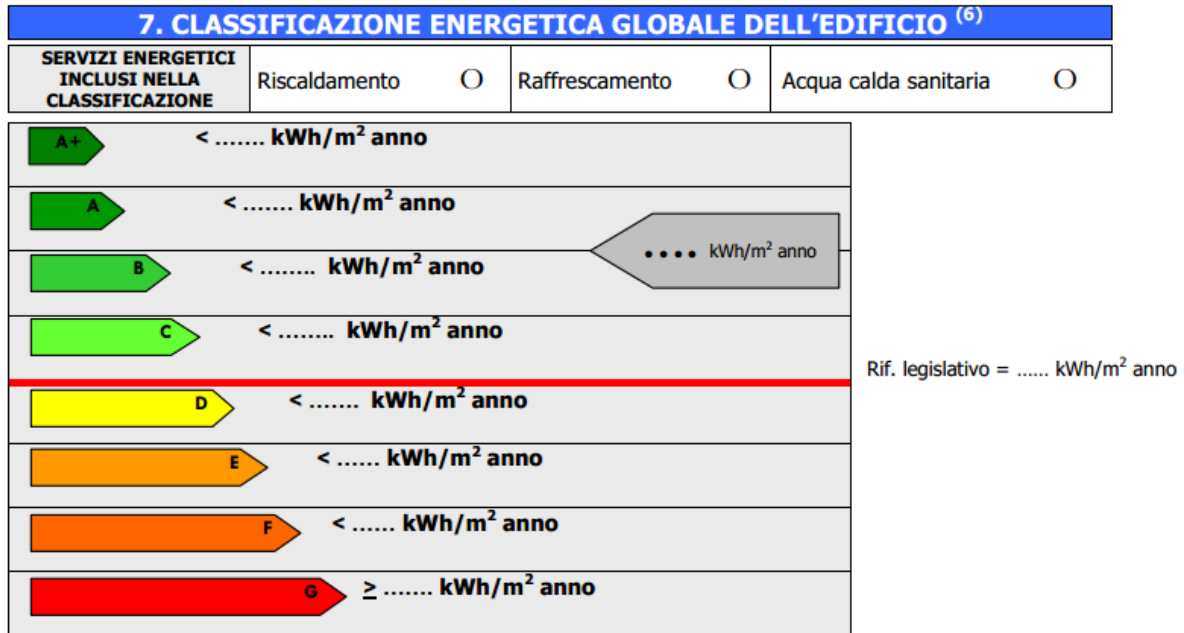


Figura 2: Schema delle classi energetiche degli edifici

E' chiaro che la classe indica i consumi energetici dell'edificio. Nella regione Piemonte, ad esempio, essa rappresenta il valore EP_L, definito dalla norma regionale come "somma degli indici di prestazione energetica per la climatizzazione invernale ed estiva, per la preparazione di acqua calda sanitaria e per l'illuminazione" ottenuto in condizioni di utilizzo e clima standardizzato. Parametri analoghi si hanno in altre regioni.

Esso può essere ragionevolmente considerato un parametro di misura della prestazione energetica dell'edificio e peraltro è quello che è imposto per legge al fine di informare a tutelare l'utenza.

Assunto tale dato come rappresentativo della performance energetica, esso da una misura di quanta energia occorre immettere nell'edificio per il suo utilizzo in condizioni di comfort (standard).

Si assume che tale energia sia ottenuta tramite gas naturale (PCI ~9.5kWh/mc) che ad oggi ha un costo di circa c ~ 0.82-0.86 €/mc (dati AEEG 2014) e si assume per esso un costo pari a c = 0.85€/mc.

Assunto un consumo (standard) E di energia il costo totale annuo vale:

$$C = E/PCI * c$$

Sempre con riferimento alla Regione Piemonte, le classi previste nelle norma regionale sono le seguenti

Classe	Consumo lim. kWh/mq/a
A+	27
A	44
B	82
C	143
D	201
E	249
F	300
G	435

Tabella 1: Classi Energetiche Piemonte

Con tali dati è quindi possibile redigere una tabella di costi annui per mq di edificio con il ragionamento appena esposto.

Ovviamente, ed è ancora il caso di ribadirlo, si tratta di un costo standard che si basa sulle medesime ipotesi di calcolo previste dalle norme per la determinazione dei fabbisogni energetici, pertanto esso ha le medesime limitazioni concettuali della norma stessa, ed anche altrettanto legittime.

E' interessante, inoltre, graficizzare gli incrementi di richieste energetiche tra le varie classi assunte come riferimento.

Dal grafico qui a fianco, rispetto alla classe A+ la classe peggiore ha un maggior consumo energetico di circa il 1500%.

E' significativo anche il dato relativo tra classi contigue, riportato al grafico a lato, che dimostra come una leggerezza di valutazione porta a variazioni tra il 120-180%.

Nell'ottica di valorizzazione di un immobile ciò deve essere un giusto argomento di riflessione.

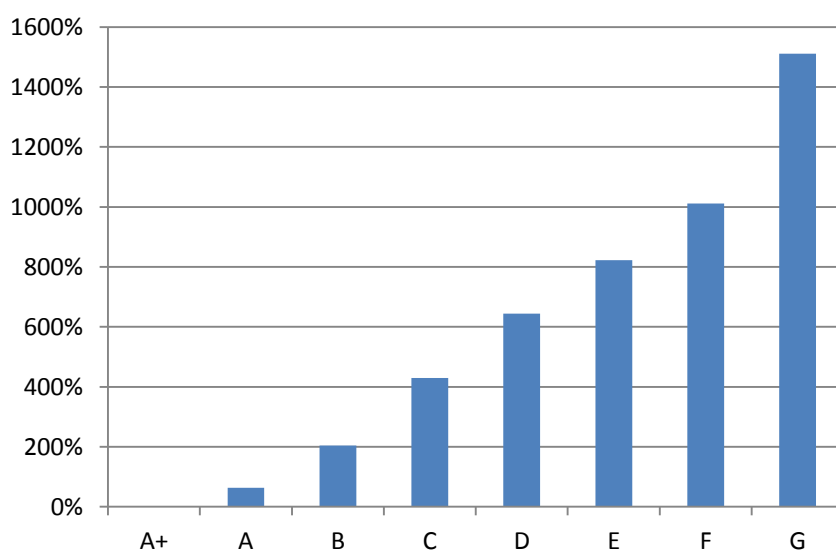


Figura 3: Var. % classi relativa alla A+ (Piemonte)

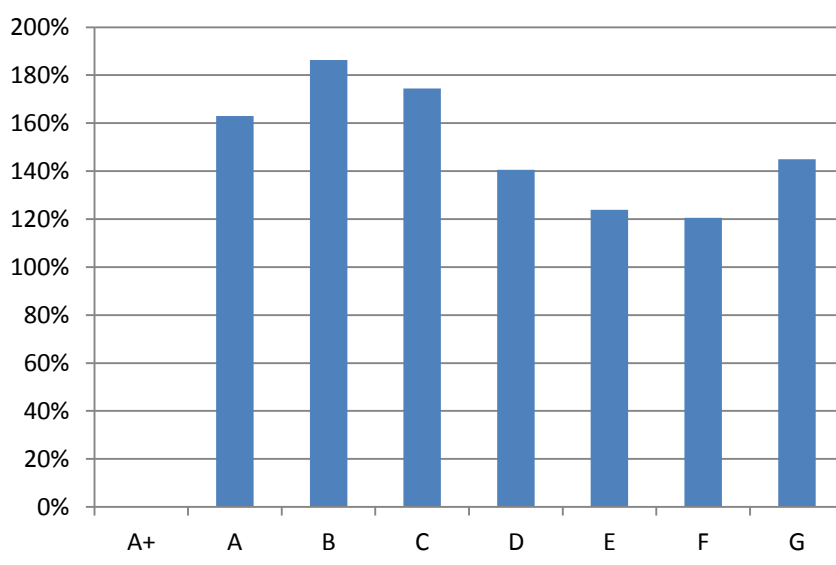


Figura 4: Var. % classi contigue (Piemonte)

Tornando alla valutazione dei consumi in termini monetari è a questo punto semplice convertire la precedente Tabella 1 nella successiva tabella:

Classe	Consumo lim. [kWh/mq/a]	Spesa annua [€/mq/a]	Diff. Consumo A+ [€/mq/a]	% A+	% relative
A+	27	2,42	0,00	0%	0%
A	44	3,94	1,52	63%	163%
B	82	7,34	4,92	204%	186%
C	143	12,79	10,38	430%	174%
D	201	17,98	15,57	644%	141%
E	249	22,28	19,86	822%	124%
F	300	26,84	24,43	1011%	120%
G	435	38,92	36,51	1511%	145%

Tabella 2: Consumi energetici per classe e rapporti relativi (Piemonte)

In valore annuo specifico (per mq) si tratta di cifre piccole. Ma se si convertono per una superficie di un intero immobile la cifra annua diventa significativa.

Ed ancora più eloquente è il significato se si considera che tale cifra si estenderà ogni anno, e per la verità seguirà il trend del combustibile utilizzato, per tutta la vita dell'immobile.

A questo punto la risposta alla questione della variazione di valore di un un immobile di una data classe energetica rispetto ad un altro di classe differente può essere risolta.

E' sufficiente, infatti, capitalizzare ad oggi la differenza di costo energetico individuato proprio dalla tabella precedente.

L'approccio appare comodo perché resta riferito a prezzi unitari relativi allo specifico parametro, e soprattutto misura la differenza che tale parametro induce. Resta, però, non correlato con altre variabili di stima e quindi non interagisce con esse. In ogni caso è un utile parametro di riferimento, che, come si vedrà, ha una certa convergenza rispetto ad altri studi attualmente presenti nella letteratura tecnica.

Le altre variabili che l'approccio di capitalizzazione dei costi necessita sono: la durata della rata (N) e il saggio di capitalizzazione (i).

Si ipotizzano tre scenari temporali per la durata di tali rate, segnatamente $N = 15/20/25$ anni, considerata la durevolezza degli immobili e il fatto che dopo tale data è probabile un intervento manutentivo-migliorativo sia a livello di involucro che di impianto.

Per il saggio di capitalizzazione si assume un valore $i = 3\%$.

Tale valore risulta plausibile sia in ragione della documentazione di letteratura¹, sia in alcune recenti valutazioni di importanti asset di fondi immobiliari operanti in Italia.

Con tali dati è possibile capitalizzare le rate per i tre orizzonti temporali definiti.

¹ A. D'Agostino "I procedimenti di stima sintetici indiretti" GeoPunto 20/2008

I risultati sono consegnati alla successiva tabella.

Orizzonte temporale n = 25 anni									
Classe	Consumo lim.	Diff. Consumo A+	Diff. Consumo relativo	mc gas A+	mc gas relativi	maggior costo gas A+	maggior costo gas relativo	capitalizzazione maggior costo rata annua gas A+	capitalizzazione maggior costo rata annua gas relativo
A+	27	0	0	-	-	-	-	-	-
A	44	17	17	1,79	1,79	1,52	1,52	26	26
B	82	55	38	5,79	4,00	4,92	3,40	86	59
C	143	116	61	12,21	6,42	10,38	5,46	181	95
D	201	174	58	18,32	6,11	15,57	5,19	271	90
E	249	222	48	23,37	5,05	19,86	4,29	346	75
F	300	273	51	28,74	5,37	24,43	4,56	425	79
G	435	408	135	42,95	14,21	36,51	12,08	636	210
	kWh/mq/a			mc/mq/a		€/mq/a		€/mq	€/mq
								T	R

Orizzonte temporale n = 20 anni									
Classe	Consumo lim.	Diff. Consumo A+	Diff. Consumo relativo	mc gas A+	mc gas relativi	maggior costo gas A+	maggior costo gas relativo	capitalizzazione maggior costo rata annua gas A+	capitalizzazione maggior costo rata annua gas relativo
A+	27	0	0	-	-	-	-	-	-
A	44	17	17	1,79	1,79	1,52	1,52	23	23
B	82	55	38	5,79	4,00	4,92	3,40	73	51
C	143	116	61	12,21	6,42	10,38	5,46	154	81
D	201	174	58	18,32	6,11	15,57	5,19	232	77
E	249	222	48	23,37	5,05	19,86	4,29	296	64
F	300	273	51	28,74	5,37	24,43	4,56	363	68
G	435	408	135	42,95	14,21	36,51	12,08	543	180
	kWh/mq/a			mc/mq/a		€/mq/a		€/mq	€/mq
								T	R

Orizzonte temporale n = 15 anni									
Classe	Consumo lim.	Diff. Consumo A+	Diff. Consumo relativo	mc gas A+	mc gas relativi	maggior costo gas A+	maggior costo gas relativo	capitalizzazione maggior costo rata annua gas A+	capitalizzazione maggior costo rata annua gas relativo
A+	27	0	0	-	-	-	-	-	-
A	44	17	17	1,79	1,79	1,52	1,52	18	18
B	82	55	38	5,79	4,00	4,92	3,40	59	41
C	143	116	61	12,21	6,42	10,38	5,46	124	65
D	201	174	58	18,32	6,11	15,57	5,19	186	62
E	249	222	48	23,37	5,05	19,86	4,29	237	51
F	300	273	51	28,74	5,37	24,43	4,56	292	54
G	435	408	135	42,95	14,21	36,51	12,08	436	144
	kWh/mq/a			mc/mq/a		€/mq/a		€/mq	€/mq
								T	R

Tabella 3: Confronti consumi e costi tra classi energetiche (Piemonte)

Nelle tabelle le ultime due colonne [T] ed [R] hanno il seguente significato

[T] = variazione del valore di mercato della classe energetica scelta rispetto alla classe A+;

[R] = variazione del valore di mercato della classe energetica scelta rispetto alla classe precedente.

La variazione tra due classi non contigue è ottenuta per differenze tra i valori delle medesime classi rispetto alla classe A+ (colonna [T]).

Per esempio: per una vita di 20 anni, un immobile in classe D rispetto ad uno in classe B è il maggior costo per spese energetiche è ottenuto per differenza tra i due valori riferiti alla classe A+:

$$\Delta c = 232 - 73 = 159 \text{ €/mq}$$

Se l'unità ha una superficie di $S = 110 \text{mq}$ nella vita utile di 20anni si spenderanno in più per l'edificio meno prestante: $\Delta C = 110 * 159 = 17490 \text{€}$

Questo ammontare può essere assunto come indice della differenza di valore tra i due immobili.

Per allineare i risultati ai dati di letteratura disponibili, le precedenti tabelle sono convertite in matrici che relazionano, secondo il predette criterio di capitalizzazione dei costi energetici standard, le varie classi energetiche. Si ottengono le seguenti matrici di variazione del valore:

Orizzonte temporale N = 25 anni (valori in €/mq)								
	A+	A	B	C	D	E	F	G
A+	0	26	86	181	271	346	425	636
A	-26	0	59	154	245	319	399	609
B	-86	-59	0	95	185	260	340	550
C	-181	-154	-95	0	90	165	245	455
D	-271	-245	-185	-90	0	75	154	365
E	-346	-319	-260	-165	-75	0	79	290
F	-425	-399	-340	-245	-154	-79	0	210
G	-636	-609	-550	-455	-365	-290	-210	0

Orizzonte temporale N = 20 anni (valori in €/mq)								
	A+	A	B	C	D	E	F	G
A+	0	23	73	154	232	296	363	543
A	-23	0	51	132	209	273	273	520
B	-73	-51	0	81	158	222	222	470
C	-154	-132	-81	0	77	141	141	389
D	-232	-209	-158	-77	0	64	64	311
E	-296	-273	-222	-141	-64	0	0	248
F	-363	-341	-290	-209	-132	-68	-68	180
G	-543	-520	-470	-389	-311	-248	-248	0

Orizzonte temporale N = 15 anni (valori in €/mq)								
	A+	A	B	C	D	E	F	G
A+	0	18	59	124	186	237	292	436
A	-18	0	41	106	168	219	273	418
B	-59	-41	0	65	127	178	233	377
C	-124	-106	-65	0	62	113	168	312
D	-186	-168	-127	-62	0	51	106	250
E	-237	-219	-178	-113	-51	0	54	199
F	-292	-273	-233	-168	-106	-54	0	144
G	-436	-418	-377	-312	-250	-199	-144	0

Tabella 4: Differenze di probabile valore unitario di mercato tra classi energetiche (Piemonte)

La tabella è di facile lettura: scelta nella prima colonna una classe di riferimento, la si confronta la corrispondente classe di individuata nelle successive colonne; l'intersezione da la variazione, positiva o negativa, del probabile valore unitario di mercato.

Ad esempio, posto N = 20 anni e:

classe scelta: E
 classe di riferimento: A
 l'intersezione riga E/colonna A fornisce: -273 €/mq

ossia l'immobile in classe E vale 273€/mq in meno di uno in classe A

Per validare l'idea proposta, è utile riportate alcuni dati di letteratura.

La seguente Tabella 5 è riportata nel rapporto RAEE 2011 dell'ENEA su dati I-Com, riporta lo stesso sistema di matrice di confronto delle riduzioni dei prezzi, per uno scenario ventennale.

		Matrice delle differenze di costi energetici su 20 anni tra le varie classi di consumo di un edificio (X-Y) [€/m ²]							
		Y							
X		A+	A	B	C	D	E	F	G
	A+	0	-20	-46	-77	-108	-146	-200	-292
	A	20	0	-26	-57	-88	-126	-180	-272
	B	46	26	0	-31	-62	-100	-154	-246
	C	77	57	31	0	-31	-69	-123	-215
	D	108	88	62	31	0	-38	-92	-185
	E	146	126	100	69	38	0	-54	-146
	F	200	180	154	123	92	54	0	-92
	G	292	272	246	215	185	146	92	0

Tabella 5: Matrice di variazione dei prezzi (fonte ENEA RAEE 2011 su dati I-Com)

Lo stesso confronto fatto prima darebbe una variazione di valore pari a 126€/mq, che è sostanzialmente coerente con i valori prima esposti.

Infatti si deve considerare che che la Tabella 5 è stata redatta non prevedendo alcuna attualizzazione delle rate, partendo da un prezzo differente del combustibile (~0.077€/kWh) e usando differenti consumi per le varie classi energetiche, queste ultime di seguito riportate:

Classe	A+	A	B	C	D	E	F	G	
Consumo lim.	10	23	40	60	80	105	140	200	kWh/mq/a

Tabella 6: Consumi energetici studio ENEA/I-Com (fonte ENEA RAEE 2011 su dati I-Com)

Adeguando i dati delle classi della Tabella 3, si hanno i seguenti risultati (ovvero la Tabella 5 coerente con le assunzioni ENEA/I-Com):

Orizzonte temporale N = 25 anni (valori in €/mq)								
	A+	A	B	C	D	E	F	G
A+	0	20	47	78	109	148	203	296
A	-20	0	26	58	89	128	182	276
B	-47	-26	0	31	62	101	156	249
C	-78	-58	-31	0	31	70	125	218
D	-109	-89	-62	-31	0	39	93	187
E	-148	-128	-101	-70	-39	0	55	148
F	-203	-182	-156	-125	-93	-55	0	93
G	-296	-276	-249	-218	-187	-148	-93	0

Orizzonte temporale N = 20 anni (valori in €/mq)								
	A+	A	B	C	D	E	F	G
A+	0	17	40	67	93	126	173	253
A	-17	0	23	49	76	109	109	236
B	-40	-23	0	27	53	87	87	213
C	-67	-49	-27	0	27	60	60	186
D	-93	-76	-53	-27	0	33	33	160
E	-126	-109	-87	-60	-33	0	0	126
F	-173	-156	-133	-106	-80	-47	-47	80
G	-253	-236	-213	-186	-160	-126	-126	0

Orizzonte temporale N = 15 anni (valori in €/mq)								
	A+	A	B	C	D	E	F	G
A+	0	14	32	53	75	101	139	203
A	-14	0	18	40	61	88	125	189
B	-32	-18	0	21	43	69	107	171
C	-53	-40	-21	0	21	48	85	150
D	-75	-61	-43	-21	0	27	64	128
E	-101	-88	-69	-48	-27	0	37	101
F	-139	-125	-107	-85	-64	-37	0	64
G	-203	-189	-171	-150	-128	-101	-64	0

Tabella 7: Differenze di probabile valore unitario di mercato tra classi energetiche su dati ENEA /I-Com

Confrontando ora i dati si ha tra la classe E ed A una differenza variabile nell'intervallo [88; 128]€/mq, che è del tutto analoga alla precedente.

Restando nella Regione Piemonte, e considerando i dati riportati in una recente tesi di laurea redatta presso il Politecnico di Torino, si ottiene la seguente tabella di differenze tra la prime cinque classi energetiche ivi considerate (con classe di riferimento A):

Classe	PU med. €/mq	Diff. A €/mq	PU min €/mq	Diff. A €/mq	PU max €/mq	Diff. A €/mq
E	2492	-587	2108	-265	2846	-1115
D	2440	-639	2133	-240	2687	-1274
C	2518	-561	2136	-237	3333	-628
B	2828	-251	2042	-331	3333	-628
A	3079	0	2373	0	3961	0

Tabella 8: Tesi laurea politecnico Torino da rilevazione statistica mercato di Torino

Secondo tale lavoro, tra una classe energetica E ed A vi è una differenza di valore di mercato pari a:

media $\Delta P = 587 \text{ €/mq}$ e min. $\Delta P = 265 \text{ €/mq}$

Considerati i prezzi unitari della colonna massima essi appaiono eccessivi rispetto alla realtà del luogo, pertanto si ritengono affidabili i valori med/min esposti.

Secondo l'approccio qui proposto, invece, il valore corrispondente varia tra $\Delta P = 237\text{-}346\text{€/mq}$ e quindi risulta fornire risultati abbastanza attendibili.

Infine, secondo alcuni studi del Politecnico di Milano (citati da una società immobiliare), risulterebbe " una differenza di 450 €/mq tra un'abitazione di "Classe E" ed una di "Classe A" [...]; tale differenza scende a 350€/mq per una di "Classe B"; a 250 €/mq per la "Classe C" ed, infine, a 150 €/mq per la "classe D"."

In forma tabellare si ha (classe di riferimento E):

Classe	Diff. A €/mq
E	0
D	+150
C	+250
B	+350
A	+450

Anche in questo caso il dato tra classe A ed E è in linea con i valori indicati con l'approccio qui proposto.

I dati tra le varie classi contigue risultano più dispersi. Ad esempio tra una classe C e D il metodo proposto riporta una variazione tra 60-90€/mq mentre gli altri due metodi riportano circa 30€/mq; secondo i dati di Milano si ha una variazione di 100€/mq

Ancora una volta, l'approccio proposto, pur nella sua semplicità, sembra poter avere, a seguito di giusti approfondimenti, sviluppi interessanti al fine di indirizzare anche il mercato verso un corretto valore di mercato alla differente classificazione energetica, dandole un proprio significato economico.

Considerazioni conclusive

A questo punto la battuta di apertura ha un significato economico: paragonare un immobile, in virtù di una tabellina che gli assegna una classe energetica, ad un frigorifero trascura il fatto che un immobile ha una durata neanche lontanamente paragonabile a quella di un elettrodomestico. I maggiori esperti di Estimo insegnano che un edificio "è un bene di consumo durevole e polifunzionale che può presentare caratteristiche [...] tali da renderlo [...] unico e irriproducibile"².

E' quindi una contraddizione rispetto agli obiettivi che la certificazione energetica si prefigge, non imporre le giuste risorse alla grande mole di edifici che rappresentano il parco immobili diffuso consentendo la redazione di tali certificazioni sotto condizioni che non possono garantire una corretta gestione dei dati di input e dei relativi risultati.

² M. Simonotti "La stima immobiliare" UTET Torino

L'utente attento commissiona la redazione della certificazione energetica, e talvolta la diagnosi, in modo accurato destinando la giusta risorsa economica a tal fine, non tenta di conseguire un semplice foglio contenente dei numeri che rispondono ad una casella in una "check list" predisposta dagli enti di controllo; egli tende ad avere un parametro affidabile e accurato che può entrare nella valorizzazione dell'immobile.

Il consumatore dovrebbe essere tutelato, anche rispetto a se stesso, ed informato, così come vorrebbero le vigenti leggi, da parte degli organi preposti e non lasciato in balia di consulenze di scarsa qualità che non rispettano alcuna logica tecnica, ma nemmeno di buon senso comune.

Occorrerebbe combattere azioni speculative che non possono fornire dati attendibili per palese carenza procedurale. In un contesto serio e che ha veramente cognizione di ciò che significa tutela del cittadino ciò dovrebbe essere regolamentato, in modo preciso e coerente con l'impegno e la dignità lavorativa dei soggetti coinvolti, imponendo che al consumatore siano date le giuste garanzie ed infine reprimendo e sanzionando comportamenti difformi dalla regola tecnica e deontologica.

In qualche regione ciò tende ad essere attuato, con utilità per tutti.

I costi della carenza di prestazione energetica sono enormi. Consideriamo alcuni dati reperibili in alcuni dei vari, tanti, rapporti (ABI, FIAIP, ecc.) sul tema immobili:

- nel 2013 si sono vendute abitazioni per un totale di circa 43 milioni di metri quadrati con una superficie media per unità abitativa compravenduta pari a 103,8 mq;
- il 70% degli immobili venduti è in classe G.

Se per avere degli ordini di grandezza se si assume che una classe G richieda, per riscaldamento e ACS, circa 200kWh/mq/a (dato I-Com) si ha una energia richiesta da queste compravendite:

$$E = 0.7 * 200 * 43 * 10^6 = 6020000000 \text{ kWh/a} = 6.02 * 10^9 \text{ kWh/a} = 2,167 \times 10^{16} \text{ J} \sim 5.2 \text{ Mt (Megaton)}$$

La bomba termonucleare detonata sull'atollo di Bikini nel 1954 aveva una potenza di circa 15 Megaton, quindi ogni anno queste costruzioni dissipano un'energia paria a 1/3 di quella della bomba di Bikini.

Se, come fatto nello studio I-Com, si pone:

costo di 1 kWh pari a 0.077€/kWh

ogni anno si "bruciano" $D = 6020000000 * 0,077 = 463540000 \text{€} = 463,54 * 10^6 \text{€}$

cioè mezzo miliardo di euro, da parte degli utenti, ovvero qualcuno incassa tale cifra.

Dunque è proprio coerente con la legislazione vigente tesa alla tutela dei consumatori e utenti consentire loro di spendere tali cifre?

Oppure si ritiene sufficiente che la tutela sia esplicita con un APE redatto in remoto tramite un servizio online tanto per fornire una tabella tipo "frigorifero"?

Dovrebbe un sistema politico attento, lungimirante e democratico agire per contrastare tali fenomeni, ad esempio con una fiscalità disincentivante ripartita in modo equo tra le parti, reprimere tale realtà?