



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

Centro Studi Regione Emilia-Romagna

Bologna, 26 gennaio 2016

A tutti gli Associati

LORO SEDI

Oggetto: Circolare per le informazioni generali sul servizio di contabilizzazione del calore e contratto – tipo.

In relazione agli obblighi introdotti con il D.Lgs. n.102/14, che vincolano alla adozione delle procedure di ripartizione così come definite dalla Norma UNI 10200:2015, sono pervenuti a questo Centro Studi Regionale da parte di molti Associati, numerosi quesiti tesi ad ottenere le indicazioni fondamentali per il proprio lavoro.

Per questo motivo, con l'intento di fornire alcuni indispensabili spunti di riflessione, si riportano i seguenti principi base sui quali ogni Amministratore è opportuno modifichi la propria organizzazione, in tempo utile per la corretta applicazione della norma:

1. le spese di riscaldamento dovranno essere analiticamente evidenziate nel conto economico del rendiconto annuale, espresse in €, in modo da poter essere facilmente estratte per l'applicazione dei nuovi criteri di ripartizione:
 - spese di combustibile;
 - spese di energia elettrica;
 - spese del servizio di contabilizzazione e rendicontazione del riscaldamento e dell'ACS;
 - spese di accudienza, gestione ordinaria e piccola manutenzione degli impianti (canna fumaria, centrale termica, impianto di distribuzione, impianto di contabilizzazione compresi i ripartitori su singoli corpi riscaldanti);
2. i consumi di ACS dovranno essere analiticamente evidenziati per un periodo corrispondente a quello di cui al punto 1. e dovranno essere espressi in volume (metri cubi). Contestualmente dovranno cessare i metodi di rimborso del costo per il riscaldamento dell'ACS eventualmente deliberati dall'assemblea e fissati in via convenzionale.

Galleria Marconi,1 (Via Marconi,29)

40122 – BOLOGNA

Tel.051.228517 – Fax 051.228487

E-Mail: segreteriaanacibologna@anacibologna.com

Partita I.V.A.: 04255500375



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

Centro Studi Regione Emilia-Romagna

- 3. La ripartizione dei consumi relativi ai costi energetici di produzione dell'ACS segue criteri completamente diversi rispetto a quelli dei consumi di approvvigionamento dell'acqua, per i quali rimangono invariati gli obblighi previsti dalle Disposizioni del Servizio Idrico Integrato deliberate dalla Autorità per l'Energia in ambito nazionale e da ATERSIR e ATO in ambito locale (sistema tariffario basato sul numero dei componenti il nucleo familiare, secondo scaglioni di consumo);**
- 4. il servizio di ripartizione sia del riscaldamento che della produzione di ACS, per la complessità dei calcoli, non potrà ordinariamente essere eseguito dall'Amministratore, ma dovrà essere predisposto da apposita Società incaricata del Servizio di Lettura e Ripartizione dei consumi, che sia in possesso delle competenze e della organizzazione necessarie ad ottemperare ai dettami della nuova norma.**

In particolare si dovrà garantire:

- a) messa a disposizione di tutti i parametri di mappatura, potenza e configurazione del sistema di ripartizione (se eseguiti dalla propria organizzazione);**
- b) rilevamento delle letture, dei consumi e di tutti i dati necessari alla redazione del riparto relativi alle spese di riscaldamento;**
- c) rilevamento delle letture, dei consumi e di tutti i dati necessari alla redazione del riparto relativi alle spese di acqua calda per uso sanitario (se di produzione centralizzata);**
- d) analisi delle letture, rilevazione delle anomalie, segnalazione delle probabilità di guasto, riparazione o sostituzione parti dell'impianto di contabilizzazione e sua ri-validazione;**
- e) messa a disposizione di apposita portale Web per mettere in condizione l'Amministratore del condominio di inserire autonomamente i costi energetici (bollette gas, elettricità, manutenzioni, ecc,) secondo la Norma UNI 10200:2015;**
- f) servizio di ascolto e assistenza telefonica al Condominio e alla utenza servita, eventualmente anche mediante Front Office e relativo Call Center anche per il recepimento delle anomalie e delle probabilità di guasto segnalate dall'utenza.**

Galleria Marconi,1 (Via Marconi,29)

40122 – BOLOGNA

Tel.051.228517 – Fax 051.228487

E-Mail: segreteriaanacibologna@anacibologna.com

Partita I.V.A.: 04255500375



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

Centro Studi Regione Emilia-Romagna

Vista la complessità del servizio, si consiglia la selezione in tempo utile di fornitori in grado di ottemperare alle norme vigenti, in relazione ai tempi molto stretti che intercorrono tra la chiusura dei bilanci condominiali e la ripartizione dei costi energetici.

Tali fornitori dovranno infatti mettere a disposizione secondo tempi prefissati il prospetto di ripartizione dei costi energetici, che riporti dati economici corrispondenti a quelli riportati nel rendiconto complessivo del condominio.

Si allega per opportuna informazione fac – simile di contratto tipo che tiene debitamente conto delle indispensabili tutele per il condominio e per l'Amministratore.

Si rammenta infine che la scrivente Associazione Regionale ha da tempo predisposto al riguardo una offerta formativa completa, che potrà essere organizzata su eventuale richiesta della singola sede Provinciale.

Con i più cordiali saluti.

Allegato: contratto - tipo

**IL PRESIDENTE REGIONALE
Geom. Gian Luca Samoggia**

Galleria Marconi,1 (Via Marconi,29)

40122 – BOLOGNA

Tel.051.228517 – Fax 051.228487

E-Mail: segreteriaanacibologna@anacibologna.com

Partita I.V.A.: 04255500375