

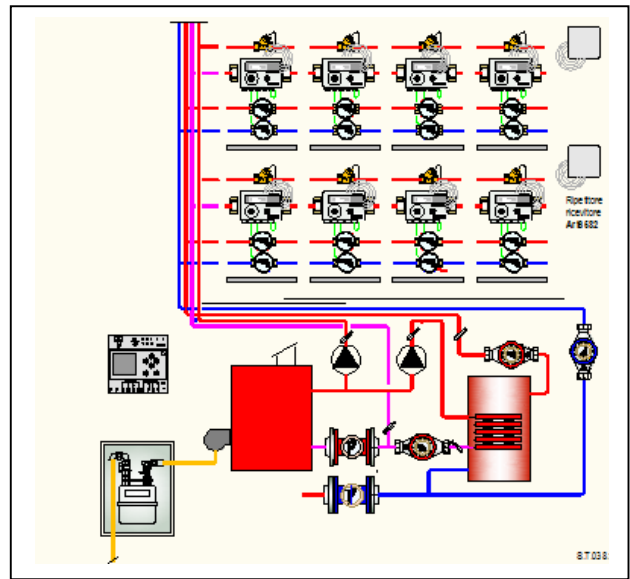
DOMANDA:

Sono un amministratore di condominio, non lo sto dire che sono alle prime armi. Mi è stata offerta quest'opportunità da un collega che è andato in pensione. La marea di carte che mi ha lasciato sono tutte da gestire. Ritengo che il lavoro svolto sia stato da sempre irreprensibile da come leggo nel registro dell'assemblea. Vorrei continuare seguendo la sua linea ma ho difficoltà nel destreggiarmi sulla ripartizione dei costi condominiali. Ho già del materiale preconfezionato ma vorrei un confronto. Seguo le sue news che mi arrivano regolarmente. Al riguardo già pensando che mi risponderà come il solito, le invio dei dati sui consumi energetici e spese condominiali in linea da quando vedo su delle sue news. Confido nella sua risposta.

RIPOSTA:

Senza dilungarmi nel riprendere i dati che seguono nella sua lettera. Ho cercato di visualizzare la tipologia dell'impianto esistente nel condominio in gestione dove osservo che la componentistica di base essenziale risulta presente nell'impianto come ho cercato di evidenziare nella Fig.1.

Un dato che però che dovrebbe fornire successivamente alla risposta della presente, riguarda il conteggio energetico delle potenzialità emissive dei terminali presenti in ogni appartamento fornendomi anche la tipologia e la marca dei medesimi in modo da poter reperire le schede tecniche per poter offrire una proposta di calcolo più mirata.



Con i dati ricevuti è stata elaborata una scada di calcolo Faq.2137.2 che potrà consultare, eventualmente porla a confronto con quella già in uso. Se la stessa già presente contiene elementi aggiuntivi, sarei curioso di poterli vedere e ampliare quanto è presente nel mio elaborato che nella presente ne allego uno stralcio che distinguo in quattro blocchi:

Dalla Faq.2137.2

A			B			C		
Documenti GESTORE			Da contabilizzazione della C.T.			Addizionale prezzi involontari e d'ufficio		
Consumo totale	MWh/anno	297,42		m3 cont.	MkWh	Contatore alimentazione impianto	€	18,16
Prezzo fattura con oneri di legge e utili	€	85358,11	1.-Contatore generale Riscaldamento	7999,00	231,97	Spese generali*	€	11200
Prezzo energia termica	€/MWh	287,00	5.-Consumo prod. ACS	689,00	25,93	Acqua fredda impianto	€	1557,13
Equivalente consumo gas Metano	m3	27285,78	2.-Consumo volontario riscaldamento	7310,00	206,045	Spese enti comuni**	€	8284,84
Prezzo gas metano	€/kWh	3,13	3.-Contatore alimentazione impianto dispersioni termiche	8,00		Ascensori	€	3122
AF consumi (ACS+AFS+Alim.imp.)	m3	1334,00		MWh	65,44	Pulizia condominio	€	3728
Prezzo acqua fredda con oneri di legge e utili	€	3028,0		%	22,00	Manutenzione caldaia	€	3150
Prezzo unitario acqua fredda	€/m3	2,27	Rendimento impianto	%	78,00	Forza motrice	€	1879
							€	
Totale spese riscaldamento e generali		119768,11	Addizionale prezzo involontario riscaldamento	€	18782,4	Totale spese involontarie (-riscaldamento)	€	32939,13

“A” Si evidenziano i dati forniti dai Gestori. Nell case gialle valori di calcolo si evidenzia nelle stessa una casella della fattura di spesa totale.

“B” Nella C.T. come si evidenzia nei dati forniti, sono presenti i contatori di centrale con il contatore generale dal quale si stacca il contatore per la produzione dell'ACS. Nello schema di calcolo sono riportati i dati dei consumi ACS; i dati del contatore per l'alimentazione automatica dell'impianto ed il rendimento dell'impianto (78%), valore dove si raffronta l'energia termica consumata e quanto evidenziato dai consumi totali prodotti dal Gestore del combustibile. Nel medesimo blocco si evidenziano anche le spese

volontarie dell'energia termica utilizzata per il riscaldamento, suddivise riguardo ai riporti dei singoli consumi condominiali.

“C” il blocco comprende le spese condominiali da considerarsi come “spese involontarie” da ripartirsi in funzione delle superfici ambienti. Con altre indicazioni detta spesa poteva essere suddivisa a proposito dei “millesimi di proprietà”, non indicati su quanto pervenuto.

“D” Si evidenzia il riepilogo dei dati, dove sono immessi quelli forniti dall'Amministratore (caselle azzurre) e dati di calcolo.

Legenda:

- 1.-Consumi volontari riscaldamento
- 2.-Consumi ACS
- 3.-Consumi AFS
- 1.1.- Distinta costi riscaldamento volontario
- 2.1.- Distinta costi ACS
- 3.1 AFS
- 4.1.- Millesimi di proprietà
- 5.-Distinta costi involontari riscaldamento
- 6.-Riepilogo costi generali

Dalla Faq.2137.2

Pos	Utenza e codici contatori Utenza	m2	MWh	MWh	MWh	m3	m3	m3	MWh	m3	m3	m3	€	€	€	N.	€	€
1.0		90	68,5	82,2	13,70	200	240	40	1,39	110	132	22	3931,90	399,50	49,94	62,89	1181,29	7634,27
2.0		112	85,7	102,84	17,14	310	372	62	2,16	265	318	53	4919,18	619,23	120,30	78,27	1470,04	9706,80
3.0		122	93,35	112,02	18,67	290	348	58	2,02	260	312	52	5358,29	579,28	118,03	85,26	1601,30	10465,13
4.0		87	71,75	79,86	8,11	185	222	37	1,29	195	234	39	2327,57	369,54	88,52	60,80	1141,91	5930,13
5.0		48	36,7	44,04	7,34	110	132	22	0,77	100	120	20	2106,58	219,73	45,40	33,54	630,02	4106,60
6.0		65	54,7	65,7	11,00	175	210	35	1,22	150	180	30	3157,00	349,57	68,10	45,42	853,15	5924,00
7.0		72	55,1	66,12	11,02	195	234	39	1,36	165	198	33	3162,74	389,52	74,91	50,31	945,03	6229,50
8.0		112	95,5	102,6	7,10	280	336	56	1,95	235	282	47	2037,70	559,31	106,68	78,27	1470,04	6751,78
9.0		122	97,57	112,02	14,45	370	444	74	2,58	255	306	51	4147,15	739,08	115,76	85,26	1601,30	9411,52
10.0		122	108,65	112,02	3,37	340	408	68	2,37	310	372	62	967,19	679,16	140,73	85,26	1601,30	6196,60
11.0		112	75,35	102,84	27,49	355	426	71	2,47	245	294	49	7889,63	709,12	111,22	78,27	1470,04	12758,06
12.0		64	48	58,74	10,74	160	192	32	1,11	195	234	39	3082,38	319,60	88,52	44,72	840,02	5803,70
13.0		68	54,05	62,46	8,41	195	234	39	1,36	155	186	31	2413,67	389,52	70,37	47,52	892,53	5331,32
14.0		72	53,5	66,6	13,10	135	162	27	0,94	190	228	38	3759,70	269,67	86,25	50,31	945,03	6717,96
15.0		51	42	46,8	4,80	110	132	22	0,77	110	132	22	1377,60	219,73	49,94	35,64	669,39	3490,59
16.0		112	73	102,6	29,60	265	318	53	1,84	300	360	60	8495,20	529,34	136,19	78,27	1470,04	13208,82
17.0	totale	1431,0	1113,4	1319,5	206,04	3675	4410,0	686,0	25,93	3240,0	3888,0	648,0	59133,5	7340,9	1470,9	1000,0	18782,4	119666,8

Pillole

Il rendimento impianto indicato dal rapporto tra la sommatoria delle contabilizzazioni individuali e quella della centrale termica posta a valle del generatore di calore è un indice attendibile sul grado della coibentazione termica del sistema di distribuzione del fluido termico. La normativa UNI presenta delle indicazioni a proposito delle entità di detti valori con: Ottimo / Buono/ Scadente. Nelle ristrutturazioni difficilmente si può intervenire per ottenerne un miglioramento. Quindi, attenzione nelle nuove realizzazioni.

