

Oggetto:

**COSTITUZIONE CONDOMIN IN FABBRICATI A GESTIONE DIRETTA CON CENTRALI TERMICHE – D.LGS 102/2014**

Il giorno 29/03/2016 l'Amministratore Unico di A.P.E.S. S.c.p.a - Dott. Lorenzo Bani nominato con delibera dell'assemblea dei soci di A.P.E.S. S.c.p.a. in data 30 ottobre 2013;

**PREMESSO CHE**

Con l'entrata in vigore del D.lgs 4 luglio 2014 n. 102 è stato introdotto l'obbligo di installare impianti di contabilizzazione del calore con termine ultimo **31/12/2016**.

L'Ufficio manutenzione e l'Ufficio condomini hanno condotto una analisi dei fabbricati a gestione diretta con presenza di centrali termiche.

Da tale analisi è emerso quanto segue.

Apes ha attualmente in gestione n. 11 fabbricati con impianto termico centralizzato non dotato di contabilizzazione di calore.

Di questi n. 11 fabbricati, come si evince dalla relazione allegata al presente atto, n. 4 fabbricati hanno un numero di proprietari maggiori di 8 (limite oltre il quale la legge sancisce l'obbligo di nomina dell'Amministratore), mentre n. 2 fabbricati hanno un numero inferiore ad 8, ma comunque pari a circa la metà del numero degli alloggi, come si evince dalla tabella inclusa nella relazione allegata.

Tenuto conto che in questi fabbricati Apes gestisce anche gli impianti di ascensore e gli impianti di autoclave;

Nell'ottica di una migliore gestione degli impianti stessi Apes ha già programmato la realizzazione di impianti di autoclave singoli per ogni fabbricato, in modo da risolvere le problematiche di cattivo funzionamento ad oggi esistenti;

Considerato che si tratta in ogni caso di fabbricati con impianti datati che necessiteranno di interventi di manutenzione straordinaria di notevole entità;

Visto che ad oggi, essendo Apes firmataria del contratto di manutenzione degli impianti, il corrispettivo spettante ai proprietari per le manutenzioni straordinarie viene anticipato dall'ente gestore e poi richiesto ai proprietari con problemi gestionali circa le modalità di pagamento e di richieste degli sgravi fiscali previsti dalla normativa vigente;

Rilevato, infine, che l'ufficio condomini ha stimato che tale costituzione comporterà una spesa media presunta di amministrazione (compenso amministratore, c/c bancari e postali, assicurazione) pari a circa € 18.000 annue, di cui si dovrà tener conto per incrementare il capitolo di bilancio relativo alle "Quote Amministrazione Condomini", oltre ovviamente agli importi necessari per la manutenzione straordinaria che si andrà ad eseguire, per conto della proprietà comunale, per i quali saranno adottati i necessari atti per i relativi impegni di spesa;

Che tali spese saranno imputate sul capitolo di bilancio Apes 307-1-112

**VISTO** il parere favorevole del Dirigente Unico in merito alla regolarità tecnico-amministrativa

**VISTO** il parere favorevole della Responsabile Ufficio Risorse in merito alla regolarità contabile

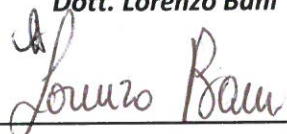
**Autorizza**

la costituzione formale di condomini, con nomina di un amministratore esterno, per n. 6 fabbricati in Pisa;

la Responsabile del Servizio Gestione ad attivare le procedure di costituzione dei condomini come sopra descritto e secondo le specifiche contenute nella relazione che fa parte integrante e sostanziale del presente atto.

**L'AMMINISTRATORE UNICO di A.P.E.S. s.c.p.a.**

**Dott. Lorenzo Bani**

  
\_\_\_\_\_

PROPOSTA DI ATTO

x Decisione dell'Amministratore -  Atto del Dirigente -  Provvedimento del RUP /RdP

Oggetto: COSTITUZIONE CONDOMIN IN FABBRICATI A GESTIONE DIRETTA CON CENTRALI TERMICHE - D.LGS 102/2014

Proponente: Paola Giampaoli

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA - AMMINISTRATIVA

VISTO CON PARERE

FAVOREVOLE  CONTRARIO

Note .....

Li, 30/11/16

DIRIGENTE UNICO DOTT. GIORGIO FEDERICI



PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE

VISTO CON PARERE

FAVOREVOLE  CONTRARIO

la spesa prevista di EURO 18000  
sarà imputata al CAP 30-9-1-112

DESCRIZIONE .....

Del bilancio di previsione anno ..... Impegno N° 130

Note .....

Li, 13-12-2016

RAG. TERESA SERRENTINO

