



**A.P.E.S. s.c.p.a.**  
Via Enrico Fermi 4 – 56126 PISA  
C.F e P.I 01699440507

**AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE s.c.p.a**  
Capitale sociale € 870.000,00 interamente versato  
Iscrizione C.C.I.A.A. di Pisa REA n. 147832

---

## **DETERMINAZIONE DEL DIRIGENTE UNICO DI A.P.E.S. - ATTO N. 184 del 19/12/2017**

---

SERVIZIO PER MAPPATURA, LETTURA E RIPARTI SPESE UTENZA APES CON CONTABILIZZAZIONE INDIRETTA VARI FABBRICATI IN PROVINCIA DI PISA

Il Dirigente Unico di A.P.E.S. S.c.p.a., Dott. Giorgio Federici, Vista la procura conferita con atto dell'Amministratore Unico n.54 del 11 aprile 2016 con atto Notaio Caccetta rep. 77266 del 18-7- 2016 al n. 25207 della Raccolta, registrato a Pisa il 27-7-2016 al n. 4964.

### **PREMESSO CHE**

Ai fini della misurazione per la contabilizzazione dei consumi energetici per singolo alloggio Apes ritiene opportuno che venga effettuata una mappatura iniziale nonché la contabilizzazione periodica mensile a partire dall'anno 2018 con relativo calcolo a consuntivo del saldo per singoli utenti per condomini con contabilizzazione indiretta – ripartitori di calore

Che tali implementazioni riguarderanno anche la consulenza degli adeguamenti delle 6 centrali termiche con ripartitori di calore per la sostituzione di ripartitori tali da adeguare l'infrastruttura ad una idonea architettura di tele lettura

Che in ottica di miglioramento degli impianti presenti presso le nostre 5 centrali termiche con contabilizzazione indiretta, si ritiene opportuno esternalizzare il servizio periodico di lettura dati e riparto dei costi ai singoli utenti, alla stessa ditta Calormatica, società che opera, nell'ambito della recupero edilizio, per il risparmio energetico nella produzione di calore, società che ha già collaborato con APES migliorando e ripristinando la contabilizzazione dati presso i complessi di nuova costruzione di APES con contabilizzazione diretta, utilizzando software e hardware customizzati alle esigenze del patrimonio Erp .

Che come espresso in precedenza, Calormatica ha già collaborato con APES migliorando e ripristinando la contabilizzazione dati presso i complessi di nuova costruzione di APES,

utilizzando software e hardware customizzati alle esigenze del patrimonio Erp, in particolare in:

Che tale servizio di mappatura, lettura e riparti spese utenza riguarderà i condomini con contabilizzazione indiretta sotto riportati:

1.Santa Croce sull'Arno, Via di Vittorio 11-13

2.Santa Croce sull'Arno, Via di Vittorio 14

3.Castelfranco di Sotto, Via Guerrazzi 1

4.Castelfranco di Sotto, Via Guerrazzi 4

5.Castelfranco di Sotto, Piazza Mazzini 1

6.Castelfranco di Sotto, Via Gramsci 18

Che le operazioni sopra descritte avranno una previsione di spesa pari a 6.500 secondo il preventivo inviatoci da Calormatica in data 09/11/2017 ed allegato

Che tale spesa sarà di competenza del 2017 per quanto riguarda l'assistenza e la supervisione dell'installazione calorimetri di centrale e le verifiche progettuali con relativa mappatura iniziale a sistema, che avranno una previsione di spesa pari a 1.500 €, sarà di competenza del 2018 per quanto riguarda il servizio di lettura, allarming e riparti mensili con relativo consuntivo, che avranno una previsione di spesa pari a 5.000 €

Descrizione Capitolo: capitolo manutenzione Apes

Codice Capitolo: 30.7.2.1

Visto il Piano per la prevenzione della corruzione 2017/2019, approvato con atto dell'Amministratore Unico n. 13 del 31/01/2017

Descrizione Capitolo: spese manutenzione apes

**Codice Capitolo: 30.7.2.1**

Visto il Piano per la prevenzione della corruzione 2017/2019, approvato con atto dell'Amministratore Unico n. 13 del 31/01/2017

Servizio di mappatura, lettura e riparti spese utenza Apes con contabilizzazione indiretta alla società Calormatica srl con sede in Milano via Montecuccoli n.36 per un totale di € 6500,00. Piva 08042660962

Il presente contratto è corredato da n. 1 allegati che ne fanno parte integrale sostanziale.

**Il presente contratto è corredato da n. 1 allegati che ne fanno parte integrale sostanziale.**

**CalorMatica S.r.l.**

**Sede operativa:**

Via W. Tobagi, 22 – 20068 Peschiera B (MI)

Tel. 02 899 544 13

e-mail: info@calormatica.com

P.E.C.: calormaticasrl@pec.it

Web: www.calormatica.com

**Sede legale:**

Via Montecuccoli, 36– 20147 Milano

Capitale Sociale: Euro 10.000,00

R.E.A. Milano: 1999448

Registro Imprese Milano,

C.F. e Partita IVA: 0804 266 0962



Spettabile  
APES  
Via Enrico Fermi 4  
56126 Pisa

C. A.  
Ing. Federici

Ns. rif. PR083.17\_05\_i

Milano, 9 novembre 2017

**Oggetto: Contratto per mappature, letture e riparti spese  
utenze APES con contabilizzazione indiretta.**

Sulla base di quanto discusso c/o i vostri uffici lo scorso giovedì 12 ottobre e successive vostre richieste sulla formulazione della offerta in oggetto, di seguito nostra offerta aggiornata che sostituisce e annulla ogni definizione precedente in merito.

Di seguito riportiamo quanto per i servizi direttamente concernenti condomini in contabilizzazione indiretta (ripartitori di calore). Le attività a carattere generale qui quotate riprendono le valorizzazioni già con voi concordate (cfr. nostra offerta PR083.17\_ter\_d del 27.06.2017).

Restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento, cogliamo l'occasione per inviarVi i nostri migliori saluti.

**CalorMatica S.r.l.**



Servizio di lettura consumi e riparto spese  
Contratto di fornitura

Condominii APES Pisa

Sistema di misura: Ripartitori di calore

## 1. Aspetti generali

Quanto segue si intende valido per condomini con contabilizzazione indiretta – ripartitori di calore. Le condizioni e prezzi di seguito riportati valgono per i condomini dotati di ripartitori marca Maddalena e sistema datalogger/telelettura marca Sinapsi.

Le medesime tariffe potranno ritenersi valide anche quando i ripartitori e il sistema datalogger/telelettura fossero di marca diversa a condizione che APES (o chi per lei) trasmetta direttamente a Calormatica i dati di lettura in formato tabellare (excel csv) e vengano concordate tutte le eventuali deroghe.

Per quanto non direttamente riconducibile ai casi sopra Calormatica si rende disponibile a esaminare caso per caso e formulare quotazioni dedicate.

Quanto segue deve ritenersi valido per i condomini:

- |                          |            |                   |
|--------------------------|------------|-------------------|
| 1. Via di Vittorio 11-13 | 12 alloggi |                   |
| 2. Via di Vittorio 14    | 14 alloggi |                   |
| 3. Via Guerrazzi, 1      | 6 alloggi  |                   |
| 4. Via Guerrazzi, 4      | 12 alloggi |                   |
| 5. P.zza Mazzini, 1      | 6 alloggi  |                   |
| 6. Via Gramsci, 18       | 8 alloggi  | (sistema Caleffi) |

Su richiesta di APES e conferma di Calormatica le quotazioni che seguono potranno essere estese a ulteriori condomini con ripartitori di calore.

## 2. Opere di completamento

In alcuni dei condomini sopra è ad oggi ancora pending/in progress sia l'installazione dei dispositivi per la contabilizzazione sia l'acquisizione documentale (es. progetti termotecnici e mappature) - non ci è quindi possibile segnalare eventuali elementi di carenza rispetto a una situazione a regime che risulti in totale conformità al sistema già condiviso.

È già stato concordato e previsto con APES che, in continuità e analogia metrologica con i condomini a contabilizzazione diretta, siano previsti anche per i suddetti l'installazione in CT sia dei contatori di calore sia dei sub-contatori elettrici.

Per via Gramsci 18, sono già presenti ripartitori e datalogger di marca Giacomini. Il sistema di telelettura, che ha un protocollo di comunicazione proprietario, non è attualmente attivo. Sono in corso verifiche per valutare la possibilità di attivare una modalità di telelettura.



### 3. Servizi e prezzi

Di seguito vengono riportati nell'ordine:

- Servizi da prevedersi una tantum (es. di pertinenza del processo di avviamento);
- Servizi periodici a regime (es. di pertinenza di ogni anno);
- Servizi a evento (es. da prevedersi in caso di cambio inquilino o manutenzione straordinaria).

L'elenco dei servizi da prevedersi una tantum qui riportato potrebbero non essere esaustivo per effetto delle premesse al cap. 2 - Opere di completamento. Comunque allo stato dell'arte le riserve potrebbero ragionevolmente limitarsi ad eventuali attività aggiuntive per i progetti termotecnici.

Ove il prezzo indicato è ad utenza deve intendersi ad appartamento o a centrale termica, i prezzi indicati a ripartitore devono intendersi a elemento radiante (es. termosifone).

I servizi periodici potranno avere inizio solo dopo il benestare di Calormatica ed in particolare solo dopo aver ricevuto e verificata la completezza della documentazione necessaria per la realizzazione dell'impianto dati iniziale (si veda in particolare quanto al punto 3.3), aver ricevuto gli importi totali delle spese sostenute in anni precedenti per la valutazione dei costi unitari preventivi da applicare a partire dal primo riparto preventivo.

Tutti i prezzi sono espressi IVA esclusa.

Eventuali spese di trasferta e soggiorno come da tariffe in essere.

#### 3.1. Servizi una tantum: Mappatura iniziale e recupero degli storici

Attività non prevista perché associata alla verifica dei contatori presenti nelle cassette satellite (misura diretta).

#### 3.2. Servizi una tantum: Assistenza e supervisione all'installazione calorimetri di centrale termica

Il servizio prevede il supporto tecnico:

- Preventivo: scelta degli strumenti, verifiche ai fini del corretto posizionamento dei componenti, compatibilità rispetto ai sistemi di telelettura
- In corso d'installazione: verifica corretta installazione a regola d'arte, sigillatura, cablaggi al sistema di telelettura e test di collaudo finale

NOTA BENE Il servizio prevede che siano comunicati preventivamente a Calormatica i diametri e le portate di esercizio in corrispondenza dei punti di misura individuati.

**COSTI per assistenza alle CT:**

**150,00 euro per centrale termica.**



### 3.3. Servizi una tantum: Organizzazione documentale

Il servizio in oggetto prevede una serie di attività *una tantum* finalizzate alla creazione di una banca dati omogenea e pienamente fruibile per i condomini APES siano essi soggetti o meno al presente contratto di ripartizione. Tale attività si svilupperà sulla base delle informazioni e documenti trasmessi da APES nonché delle informazioni raccolte e i rilievi eseguiti per effetto della svolgimento di altri servizi.

Tale servizio non contempla pertanto attività alcuna in loco.

#### VERIFICA DATI PROGETTUALI

Verifica che i dati dei progetti termotecnici siano coerenti con i dati dei condomini gestiti ai fini del riparto spese.

I dati saranno archiviati in formato elettronico e resi disponibili al committente in formato Excel.

#### MAPPATURA INIZIALE DEI SISTEMI DI CONTABILIZZAZIONE

Riversamento in formato elettronico della mappatura di ogni singola utenza riportante i dati degli strumenti installati quali:

- per gli appartamenti - matricola ripartitore di calore, locale nell'appartamento, caratteristiche identificative del termosifone;
- per la centrale termica - matricola calorimetro, sigilli a matricola univoca, foto.

Tale mappatura consentirà una gestione agevolata di qualsiasi intervento si debba attuare nel futuro (ad es. individuazione del tipo, marca, modello e taglia dello strumento da sostituire e seguente gestione della nuova matricola, sigillo, lettura iniziale di punto zero).

#### **N.B.:**

Nella documentazione fornita a Calormatica (es. schede di mappatura dell'installatore, progetto termotecnico) è indispensabile che sia inequivocabilmente associabile il locale ove presente il termosifone la sua potenza e tipologia nonché il numero di matricola del ripartitore stesso.

**COSTI per Verifiche progettuali e Mappatura iniziale:**  
**10,00 euro per utenza forfettario**

### 3.4. Servizi una tantum: Elaborazione Riparti Progressi

Attività non prevista perché qui ci si riferisce a impianti di nuova installazione. Se richiesto da valutare e quantificare caso per caso (es. dopo analisi e/o sopralluogo).



### 3.5. Servizi periodici: Letture e riparti

Il servizio in oggetto prevede le seguenti attività base:

Tipo servizio	Si	No
Tele-lettura consumi	<input checked="" type="checkbox"/>	
Allarming	<input checked="" type="checkbox"/>	
Elaborazione 11 riparti spese preventivi	<input checked="" type="checkbox"/>	
Elaborazione 1 riparto spese di conguaglio	<input checked="" type="checkbox"/>	

Le letture avranno per oggetto i seguenti dispositivi:

Tipo dispositivo	Si	No
Calorimetri diretti		<input checked="" type="checkbox"/>
Ripartitori di Calore	<input checked="" type="checkbox"/>	
Contatori Acqua Sanitaria Fredda		<input checked="" type="checkbox"/>
Contatori Acqua Sanitaria Calda		<input checked="" type="checkbox"/>
Calorimetri e contatori generali in Centrale Termica (ove esistenti e connessi a sistemi di telelettura)	<input checked="" type="checkbox"/>	

Le letture, i consumi e il relativo riparto spese sarà relativo al periodo:

Periodo (ipotesi)	Si	No
Primi 11 mesi ( <b>gen-nov</b> ) con riparto preventivo	<input checked="" type="checkbox"/>	
12° mese ( <b>dic</b> ) con riparto di conguaglio	<input checked="" type="checkbox"/>	

#### LETTURE, CONSUMI E RIPARTI

Verranno effettuati:

- una lettura in remoto con cadenza mensile
- una ripartizione preventiva con cadenza mensile basate sui consumi calcolati nel mese di competenza e su costi unitari preventivi (sulla base dello storico e quanto sarà concordato con APES);
- un riparto di conguaglio basato sui consumi contabilizzati a fine anno e al netto di quanto già contabilizzato in via preventiva.

L'elaborazione del riparto spese di conguaglio avverrà secondo le seguenti principali modalità:

- APES comunica per ogni condominio gli importi totali di spesa da ripartire;
- ogni suddetto importo totale deve riportare i seguenti subtotali:
  - spesa per metano (o equivalente),





- spesa per FM,
- spesa per conduzione e manutenzione ordinaria CT,
- spesa per gestione letture e riparto spese.

I riparti spesa preventivi saranno forniti entro la metà del mese successivo, il riparto spese di conguaglio (mese di dicembre) sarà fornito entro 2 settimane dalla comunicazione delle spese da ripartire.

I dati saranno archiviati in formato elettronico e resi disponibili al committente in formato Excel.

**N.B.:**

Le modalità su indicate potranno avere luogo solo a regime e indicativamente a decorrere dal 2018.

Ciò si rende necessario per il superamento operativo delle carenze (es. calorimetri in CT, progetto termotecnico per la contabilizzazione, ecc.) che APES colmerà con un piano di interventi a valle dei quali (completamento ad es. fine 2017) sarà possibile avviare tutte le modalità a regime (es. riparto dei consumi volontari e riparto dei consumi involontari). Per la determinazione del costo unitario preventivo da applicare in corrispondenza dei riparti preventivi, APES comunicherà gli importi di spesa storici (es. spese totali per il 2017 e saranno utilizzate le letture/consumi dei mesi disponibili – es. fine 2017).

**ALLARMING**

Con cadenza giornaliera verranno rilevati automaticamente i segnali di allarme degli strumenti installati, così come previsto dalla diagnostica delle rispettive case produttrici.

I dati saranno inviati, il giorno successivo al rilevamento, via mail ai responsabili indicati da APES e archiviati in formato elettronico.

Il servizio Allarming sarà fornito solo per i condomini dotati di centralina/datalogger Sinapsi.

**COSTI per Letture e riparti mensili, allarming**

**15,00 euro per ripartitore all'anno**

Ogni ulteriore elaborazione spese (ad es. a fronte di rettifica sulle spese da ripartire) avrà un costo forfettario di 10,00 euro + iva per utenza.

**Extra sconto 10 %** nel caso di gestione di:

- utenze complessive da 151 fino a 250
- rapporto medio utenze / condomini  $\geq 16$

Da applicarsi sul totale delle utenze

**Extra sconto 15 %** nel caso di gestione di:

- utenze complessive da 251 fino a 500
- rapporto medio utenze / condomini  $\geq 16$

Da applicarsi sul totale delle utenze.



### **3.6. Servizi ad evento: Manutenzione del sistema banca dati**

Aggiornamento delle banche dati a seguito di variazioni successive alla mappatura iniziale.

Ad es. in caso di sostituzione di un contatore o di subentro di un nuovo utente:

- aggiornamento della scheda di mappatura con l'uscita del precedente e l'ingresso del nuovo strumento o utente
- lettura finale del precedente e lettura di punto zero del nuovo strumento
- lettura finale del precedente e lettura di punto zero del nuovo utente.

In tale frangente sarà anche monitorato, attraverso gli eventuali consumi, che l'appartamento non venga utilizzato nel periodo intercorrente tra l'uscita del precedente e l'ingresso del nuovo utente

- conguaglio finale all'uscita dell'utenza precedente
- stima dei consumi non conteggiati (nel caso lo strumento non venisse sostituito in tempi stretti)
- variazioni dell'anagrafica degli utenti.

**COSTI per Manutenzione banca dati:**

**30,00 euro forfettario per utenza per modifica/aggiornamento**

### **3.7. Altri servizi**

Per ogni altro servizio, da remoto o in sito, saranno applicati i seguenti costi:

**COSTI per altri servizi:**

**50,00 euro/h**



#### **4. Fatturazione e Pagamenti**

Per tutti i servizi periodici

##### **Fatturazione mensile, pagamento a 30 gg dffm**

I riparti spese saranno trasmessi solo a condizione che i pagamenti risultino regolari. La consegna di ogni riparto spesa potrà avvenire inderogabilmente solo a condizione che siano state pagate tutte le fatture delle scadenze maturate con la sola eccezione per lo scaduto di massimo 30gg. (es. riparti di due mesi precedenti).

I servizi periodici sono sempre a durata annuale ma con tacito rinnovo. Pertanto il recesso potrà aver seguito solo nel caso in cui APES ne darà comunicazione scritta (es. via PEC) con non meno di 6 mesi di preavviso.

Per tutti i servizi una tantum e ad evento

##### **Fatturazione mensile secondo avanzamento lavori, pagamento a 30 gg dffm**

A titolo di **Premio Fedeltà** qualora Calormatica conseguisse il 5° anno consecutivo di fornitura del servizio di lettura e ripartizione senza alcuna riduzione delle quantità oggetto del servizio, i costi di cui al punto 3.3 per l'organizzazione iniziale archivi (10,00 euro/utenza) verranno detratti in quota parte mensile dalle fatture di competenza 5° anno del servizio di lettura e ripartizione.

Al fine di garantire un iter del pagamento delle fatture senza intoppi formali APES richiede che ad ogni fattura Calormatica alleghi tutti e soli i seguenti documenti:

1. obblighi di tracciabilità (cfr form APES);
2. assenza di conflitto di interessi (cfr form APES);
3. DURC (in corso di validità alla data di trasmissione);
4. copia Carta Identità del legale rappresentante.

#### **5. Progetto termotecnico**

Calormatica rimarca che la ripartizione delle spese deve essere supportata da un progetto termotecnico del condominio redatto in conformità alle norme vigenti ed in particolare prescritto dalla UNI-EN 10200. Tale progetto deve riportare in particolare i seguenti dati:

- L'efficienza energetica complessiva ovvero l'energia totale dispersa (in condizioni nominali) così da suddividere la spesa totale in costi a millesimi e costi a consumo (NB: da non confondere i millesimi di riscaldamento con quelli di proprietà).

Alla sottoscrizione del presente contratto il Committente s'impegna a consegnare prontamente il progetto termotecnico.

La disponibilità di tale progetto è infatti aspetto indispensabile per avviare il servizio in oggetto poiché la mancanza di un progetto termotecnico a supporto del riparto spese può essere oggetto di contestazione.



In assenza del progetto termotecnico e/o per altre casistiche specifiche, potranno essere concordate modalità in deroga che comporteranno la sottoscrizione di un documento di manleva verso Calormatica.

## 6. Documenti per il riparto spese

Di seguito i dati e/o i documenti necessari all'attivazione del servizio. Il Committente si fa carico di consegnare prontamente i documenti ancora mancanti. I documenti ricevuti si assumono corretti e validati dal Committente.

<b>Dati/documenti necessari:</b>	<b>Si</b>	<b>No</b>
Elenco unità immobiliari e relativi inquilini	<input checked="" type="checkbox"/>	
Progetto termotecnico	<input checked="" type="checkbox"/>	
Mappature dei dispositivi oggetto delle letture, dei nominativi delle utenze, denominazione degli appartamenti e correlazione utenza>/appartamento	<input checked="" type="checkbox"/>	

<b>Dati da fornire in occasione dell'elaborazione del riparto spese di conguaglio</b>
Importi delle spese da ripartire (es. metano, FM, manutenzione ordinaria, gestione letture e riparto spese)
Consumo di metano (m <sup>3</sup> ) o prezzo medio di acquisto (euro/m <sup>3</sup> )
Altro: da concordare

**Calormatica S.r.l.**

# PROPOSTA DI ATTO

Decisione dell'Amministratore

---

SERVIZIO PER MAPPATURA, LETTURA E RIPARTI SPESE UTENZA APES CON CONTABILIZZAZIONE  
INDIRETTA VARI FABBRICATI IN PROVINCIA DI PISA

Proponente: federici

---

## PARERE DI REGOLARITA' TECNICA - AMMINISTRATIVA

VISTO CON PARERE

FAVOREVOLE

CONTRARIO

NON NECESSARIO

---

NOTE

# PROPOSTA DI ATTO NR. 193

Decisione dell'Amministratore

---

SERVIZIO PER MAPPATURA, LETTURA E RIPARTI SPESE UTENZA APES CON CONTABILIZZAZIONE  
INDIRETTA VARI FABBRICATI IN PROVINCIA DI PISA

Proponente: federici

---

**PARERE CONTABILE**

**VISTO CON PARERE**

**FAVOREVOLE**

**CONTRARIO**

**NON NECESSARIO**

---

Impegno: 244

Capitolo: 30.7.2.1

Importo: € 6.500,00

---

**NOTE**

La firma digitale del parere tecnico amministrativo è stata apposta in data: 11/12/2017

La firma digitale del parere contabile è stata apposta in data: 14/12/2017

La firma digitale del Dirigente è stata apposta in data: 19/12/2017