



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. 94 del 09/04/2019

SERVIZIO LETTURA E RIPARTI SPESE UTENZA APES CON CONTABILIZZAZIONE INDIRETTA
VARI FABBRICATI IN PROVINCIA DI PISA ANNO 2019-2020

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

Che per le 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 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 12.000 secondo il preventivo inviatoci da Calormatica allegato alla presente per il biennio 2019-2020

Descrizione Capitolo: SPESE DI CONTABILIZZAZIONE DIRETTA E INDIRECTA A RIMBORSO

Codice Capitolo: 30-7-5-

Decorrenza: 01/01/2019 - Scadenza: 31/12/2020

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

APPROVA

Servizio lettura e riparti spese utenza Apes con contabilizzazione indiretta alla società Calormatica srl con sede in Milano via Montecuccoli n.36 per l'anno 2019 per € 6.500,00 e per l'anno 2020 per € 6.500,00 un totale del biennio 2019-2020 di € 13.000,00. Piva 08042660962

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.
Avv. P. Gianpaoli

Ns. rif. PR145.i

Milano, 21 dicembre 2018

**Oggetto: letture consumi e riparti spese
utenze APES con contabilizzazione indiretta.**

Sulla base di quanto discusso c/o i vostri uffici lo scorso martedì 23 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.

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

CalorMatica S.r.l.

Soluzioni per la contabilizzazione dei consumi in ambito domestico ed industriale



Contenuto della proposta economica

1. Aspetti generali.....	3
2. Aspetti qualificanti.....	4
3. Standard metrologico e opere di completamento	5
4. Servizi e prezzi.....	6
4.1. Servizi periodici: Letture e riparti.....	9
4.2. Servizi una tantum: Elaborazione Riparti Pgressi	10
5. Fatturazione e Pagamenti	10
6. Progetto termotecnico.....	11
7. Documenti per il riparto spese	11



**Servizio di lettura consumi e riparto spese
Contratto di fornitura**

Condomini APES Pisa

Sistema di misura: Ripartitori di calore

1. Aspetti generali

Quanto segue si intende valido per condomini con contabilizzazione indiretta – ripartitori di calore (nel seguito per brevità anche **HCA**).

Le condizioni e prezzi di seguito riportati valgono per i condomini dotati di ripartitori marca Maddalena e sistema datalogger/telelettura marca Sinapsi. Nondimeno sono qui ricompresi anche condomini con ripartitori Caleffi per effetto di specifiche attività di riconfigurazione già effettuate (tra cui trasmissione file su ns Server via FTP), degli apparati Caleffi (centraline preesistenti).

La presente offerta ha per oggetto:

- 6 condomini
- 58 unità immobiliari
- 330 HCA

Di cui riportiamo un dettaglio nella tabella seguente:

Pr.	Indirizzo	CI	N. UI	N. HCA	Tipo HCA
1	Via di Vittorio 11-13 Santa Croce	70330129	12	62	Maddalena
2	Via di Vittorio 14 Santa Croce	70330132	14	40	Maddalena
3	Via Guerrazzi, 1 Castelfranco di Sotto	70090120	6	42	Maddalena
4	Via Guerrazzi, 4 Castelfranco di Sotto	70090118	12	71	Maddalena
5	P.zza Mazzini, 1 Castelfranco di Sotto	70090117	6	35	Maddalena
6	Via Gramsci, 18 Castelfranco di Sotto	70090129	8	80	Caleffi
	Totali		58	330	



2. Aspetti qualificanti

Ogni offerta CalorMatica è sempre integrata da un supporto al Cliente ad ampio spettro che non si limita a quanto strettamente connesso alla elaborazione “contabile” dei riparti spesa.

Inoltre rapporti diretti e di lunga data con le principali case produttrici europee nell’ambito del metering ci ha permesso di acquisire una conoscenza tecnica degli strumenti di misura particolarmente “intima”, nonché di poter contare sul coinvolgimento tecnico diretto delle case produttrici qualora necessario.

Possiamo annoverare poi ben rodiate collaborazioni con aziende toscane che già operano con APES e ne conoscono dettagliatamente gli impianti. Quando fosse necessario possiamo quindi gestire l’operatività tra APES, aziende installatrici e noi in modo sinergico ed estremamente efficace, anche dal punto di vista economico.

Tutti i dati acquisiti e gestiti da CalorMatica si intendono di proprietà esclusiva di APES.

Con CalorMatica, in qualità di vostro partner nell’ambito della contabilizzazione, potrete usufruire di diversi servizi standard quali:

- disporre di una ripartizione in conformità alla UNI10200;
- utilizzare strumenti di misura e sistemi di telelettura conformi OMS che quindi utilizzano protocolli di comunicazione aperti e non proprietari;
- disporre di una mappatura organica e costantemente aggiornata degli strumenti di contabilizzazione vs C.T. e U.I.;
- disporre di una gestione organica dei dati organizzati secondo un’archiviazione funzionale non solo ai fini della ripartizione, consentendo ad es:
 - o l’armonizzazione da parte del manutentore delle nuove installazioni / sostituzioni rispetto a quanto già installato
 - o la pre-programmazione delle campagne di verifica o di sostituzione degli strumenti (vedi 93/2017 relativo alla verifica periodica degli strumenti fiscali) e la gestione anticipata del riordino dei componenti di ricambio;
- gestire riparti spesa preventivi (mensili) attraverso letture dedicate e riparti calcolati con costi preventivi da conguagliare con lettura e riparto di fine stagione;
- disporre dell’opportuno supporto per la determinazione e il periodico aggiornamento dei costi unitari preventivi (cfr. riparti spesa preventivi);
- gestire le morosità:
 - o monitorandole mediante un’elevata risoluzione delle letture attuali
 - o preventivandole attraverso la loro storicizzazione
 - o parcellizzandone i pagamenti
- gestire gli allarmi degli strumenti di misura in tempo reale coinvolgendo direttamente sia il terzo responsabile sia la committenza.
- gestire i subentri
 - o lettura e conguaglio finale all’uscita del precedente utente
 - o verifica, attraverso il monitoraggio dei consumi, che l’utenza al momento libera non venga utilizzata
 - o lettura iniziale all’ingresso del nuovo utente;



Da ultimo, ma non meno importante, evidenziano che la nostra organizzazione da sempre ha un occhio di riguardo alla sicurezza informatica sia nella protezione dei dati raccolti e in custodia sia nella prevenzione attacchi hacker – cyber security.

La nostra struttura contempla tra le varie:

- sistemi di backup a vari livelli, sia on line off line;
- server su sedi distinte;
- firewall;
- regolamento aziendale di Business Continuity Plan;
- gestione dei processi in conformità GDPR e relativo regolamento aziendale;
- ricorso a solo personale interno che segue periodicamente dedicata formazione.

3. Standard metrologico e opere di completamento

Per tutti i condomini APES è stata definito un standard a livello di architettura metrologica che prevede anche per la CT dei contatori di calore e dei sub-contatori elettrici.

Questo per effettuare dei riparti spasa per quanto più possibile basati su misure reali e oggettive nonché, nel merito, per quanto più possibile conformi alle “best practices” prescritte dalla norma UNI 10200.

L’implementazione di quanto sopra ha comportato un processo alquanto lungo e laborioso che si può ormai dire essere arrivato a regime - la situazione iniziale (es. sreening nel 2016-17) presentava molti punti di carenza e presentava varia strumentazione disomogenea e/o non atta ad essere implementata in un unico sistema di raccolta dati.

Per le specifiche caratteristiche (condominio molto datato e con sola produzione di riscaldamento, via Gramsci 18 può essere considerata unica eccezione.

Sono presenti ripartitori e datalogger di marca Giacomini, ma si è ritenuto ad oggi non conveniente prevedere contatori in CT.



4. Servizi e prezzi

Di seguito vengono riportati nell'ordine:

- Servizi periodici a regime (di pertinenza di ogni anno, es. riparti preventivi mensili, riparto di conguaglio);
- Servizi a evento (es. riparti pregressi).

Per i suddetti servizi deve considerarsi incluso anche:

1. Servizio di gestione connettività remota sia via FTP sia via web server;
2. Trasferimento dati al ns server incluso assistenza e monitoraggio;
3. Area dati su nostri server;
4. Sistema di backup e cyber security.

Per tutti i condomini, ad eccezione di quelli non dotati di centralina/datalogger Sinapsi, è previsto inoltre il servizio di ALLARMING che, con cadenza giornaliera, consente di rilevare automaticamente le anomalie degli strumenti installati, così come previsto dalla diagnostica delle rispettive case produttrici. Tali allarmi sono trasmessi automaticamente il giorno successivo al rilevamento via mail a APES e CalorMatica.

I servizi periodici saranno espletati a condizione che:

1. la documentazione necessaria (cfr elenco al cap. 6 - Documenti per il riparto spese) risulti completa e conforme;
2. nei tempi dovuti vengano fornite le voci di spesa da ripartire (i vari importi devono essere espressi già in forma di totali – con eventuale dettaglio, e al netto di importi non pertinenti);
3. siano stati definiti i costi unitari vs. riparti preventivi.

È previsto che:

- i riparti periodici siano trasmessi ad APES entro il gg. 10 di ogni mese successivo;
- i riparti spesa consuntivi saranno trasmessi entro la metà del mese successivo (alla data di comunicazione delle spese da ripartire);
- i dati saranno archiviati in formato elettronico e trasmessi via PEC in formato Excel.

N.B.:

- 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 prezzi di seguito esposti sono stati calcolati e devono intendersi validi solo per affidamento di tutti i servizi per tutti i condomini come al cap. 1 Aspetti generali, senza alcun scorporo.

Tutti i prezzi sono espressi IVA esclusa.



4.1. Sconti

- a) Per i condomini a contabilizzazione indiretta, in cui è presente solo impianto di riscaldamento (no ACS centralizzata) è stata concordata una gestione specifica dei riparti mensili. Sulla base di quanto richiesto, e diversamente dallo standard, saranno infatti effettuate letture e riparti preventivi solo nei mesi da Gennaio ad Aprile e da Novembre a Dicembre.

Grazie a questa specifica, per i condomini a contabilizzazione, APES ottiene una **riduzione di oltre il 35%** del costo complessivo del servizio in offerta.

- b) **Extra sconto 10 %** nel caso di gestione di:
- utenze complessive da 151 fino a 250
 - rapporto medio utenze / condomini ≥ 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 ≥ 16

Da applicarsi sul totale delle utenze.

- c) A titolo di **Premio Fedeltà** al conseguimento del 5° anno consecutivo di fornitura del servizio di lettura e ripartizione senza alcuna riduzione delle quantità oggetto del servizio, i costi iniziali di creazioni anagrafiche:
- Mappatura Iniziale Sistema di Contabilizzazione” - **10,00 euro/utenza**
- saranno rimborsati detratti in quota parte mensile dalle fatture di competenza 5° anno del servizio di lettura e ripartizione.



4.2. 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 6 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 - HCA	<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 ai sistemi di telelettura)	<input checked="" type="checkbox"/>	

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

Periodo	Si	No
6 mensili Gen÷Apr e Nov÷Dic - riparto preventivo	<input checked="" type="checkbox"/>	
1 annuale - 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 (es. emissione marzo anno succ.).

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.

COSTI per Letture, riparti mensili e allarming:

2,50 euro per ripartitore a riparto (preventivo o consuntivo) tutto incluso

ovvero 17,50 euro per ripartitore all'anno (6 preventivi + 1 consuntivo) tutto incluso

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

4.3. Servizi una tantum: Elaborazione Riparti Pregressi

Il servizio in oggetto prevede l'elaborazione di un riparto spese anni precedenti secondo le seguenti modalità:

- APES comunica per il condominio in questione gli importi totali di spesa da ripartire al di pertinenza esclusiva del riparto da produrre (es. già epurati da costi/fatture non pertinenti), ovvero spesa totale per metano (o equivalente), spesa totale per FM, spesa totale per conduzione e manutenzione ordinaria CT, spesa totale per gestione letture e riparto spese (in assenza di importi sarà imputato esclusivamente il costo riparto Calormatica).
- Come convenuto i riparti spese saranno effettuati suddividendo tutte le spese sulla base dei solli consumi registrati e ipotesi semplificative concordate con APES a seguito di manleva per CalorMatica;

COSTI per riparto spese pregresso sulla base dei dati storici:

6,00 euro per ripartitore a riparto

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



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);
- La potenza termica di ogni corpo scaldante (termosifone) con riferimento al numero di matricola del ripartitore associato.

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.

Dati/documenti necessari:	Si	No
Elenco unità immobiliari e relativi codici utente	<input checked="" type="checkbox"/>	
Progetto termotecnico	<input checked="" type="checkbox"/>	
Mappature dei dispositivi oggetto delle letture (CUI e CU, correlazione locali/radiatori/matricola ripartitore)	<input checked="" type="checkbox"/>	

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



7. 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.

Requisiti di fatturazione:

- Le fatture dovranno essere emesse in regime di Split Payment;
- Ogni fattura deve riportare i riferimenti del CIG e del numero di impegno corrispondente.

CalorMatica S.r.l.

Soluzioni per la contabilizzazione dei consumi in ambito domestico ed industriale

PROPOSTA DI ATTO

Decisione dell'Amministratore

SERVIZIO LETTURA E RIPARTI SPESE UTENZA APES CON CONTABILIZZAZIONE INDIRETTA
VARI FABBRICATI IN PROVINCIA DI PISA ANNO 2019-2020

Proponente: giampaoli

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA - AMMINISTRATIVA

VISTO CON PARERE

FAVOREVOLE

CONTRARIO

NON NECESSARIO

NOTE

PROPOSTA DI ATTO NR. 88

Decisione dell'Amministratore

SERVIZIO LETTURA E RIPARTI SPESE UTENZA APES CON CONTABILIZZAZIONE INDIRETTA
VARI FABBRICATI IN PROVINCIA DI PISA ANNO 2019-2020

Proponente: giampaoli

PARERE CONTABILE

VISTO CON PARERE

FAVOREVOLE

CONTRARIO

NON NECESSARIO

Impegno: 134

Capitolo: 30-7-5-

Importo: € 13.000,00

NOTE

imp. 134/2019 € 6.500 + imp da assumere x 2020 € 6.500

La firma digitale del parere tecnico amministrativo è stata apposta in data: 08/04/2019

La firma digitale del parere contabile è stata apposta in data: 08/04/2019

La firma digitale del Dirigente è stata apposta in data: 09/04/2019