

## B – Proposta di revisione dei valori contrattuali

Il presente allegato si propone di eseguire una revisione dei valori tecnici ed economici del contratto utilizzando i dati ricavati dalla documentazione tecnica che il fornitore Birolini ha reso disponibile alla fine del 2006<sup>1</sup>.

\* \* \* \* \*

Il contratto stipulato tra il condominio Pezzotta e il fornitore Birolini prevede la gestione del servizio di riscaldamento dello stabile per 9 anni e si basa sulla quantità di kwh erogati dalla caldaia misurati da un contatore di calore.

Nell'Allegato C del 14/11/2003 e nella *Diagnosi energetica sui consumi* (che sono le analisi tecniche richieste dalla legge, rese disponibili solo a fine 2006) si legge:

**consumo annuo calcolato = 44.110 m<sup>3</sup> di metano**  
**rendimento di produzione medio stagionale = 94,5%**

da cui si ricava agevolmente<sup>2</sup>:

**fabbisogno energetico annuale = 44.110 m<sup>3</sup> x 9,51 kwh/m<sup>3</sup> x 94,5% = 396.414 kwh**

Utilizzando il costo del metano indicato nel contratto di €0,442 e considerando l'aliquota IVA agevolata 10% si calcola il costo di produzione di 1 kwh:

**costo produzione di 1 kwh = 44.110 m<sup>3</sup> x 0,442 €/m<sup>3</sup> x 1,10 / 396.414 kwh = 0,054366 €/ kw**

Se moltiplichiamo il fabbisogno energetico annuale per il costo di produzione di 1 kwh, avremo:

**costo combustibile/anno = 396.414 x 0,054366 = € 21.551,44**

Aggiungiamo la manutenzione (22.067 kwh x 0,002 €/kwh = 644 €):

**costo di esercizio/anno senza l'ammortamento = 21.551,44 + 644 = € 22.195,44**

Aggiungiamo l'ammortamento previsto dal contratto (322.067 kwh x 0,015 €/kwh = 4.831 €):

**costo di esercizio/anno complessivo = 22.195,44 + 4.831 = € 27.026,44**

**ovvero:costo contrattuale annuo = €.(21.551,44 + 4.831 + 644) = € 27.026,44**

La seguente tabella confronta i valori contrattuali corretti e il risultato reale dei primi 3 esercizi (2003/04, 2004/05 e 2005/06)<sup>3</sup>.

anno	fabbisogno reale kwh	differenza sul fabbisogno stimato (396.414 kwh)	costo revisionato totale <sup>4</sup> €	importo realmente pagato €	differenza €
2003/04	397.562 kwh	+1.148 kwh	27.088,86 €	38.433,00 €	<b>11.344,14 €</b>
2004/05	404.135 kwh	+7.721 kwh	27.446,20 €	37.970,07 €	<b>10.523,87 €</b>
2005/06 <sup>5</sup>	346.830 kwh	- 49.584 kwh	28.286,70 €	38.820,34 €	<b>10.533,64 €</b>
<b>totali</b>		<b>-40.715 kwh</b>	<b>82.821,76 €</b>	<b>115.223,41 €</b>	<b>32.213,10 €</b>

<sup>1</sup> le valutazioni qui espresse sono state svolte utilizzando esclusivamente valori e importi forniti dal fornitore Birolini su cui non sempre concordo e che mi riservo di verificare.

<sup>2</sup> assumendo 1m<sup>3</sup> di metano pari a 9,51 kwh

<sup>3</sup> Il calcolo viene eseguito considerando l'ammortamento sul periodo di 9 anni scelto dal fornitore; è possibile applicare altre modalità di calcolo, che però complicano il discorso senza modificarlo significativamente

<sup>4</sup> numero di kwh consumati per il costo unitario (0,054366 €/kwh) + ammortamento (4831 €) + manutenzione (644 €)

<sup>5</sup> a causa dell'aumento del costo del metano il valore per il 2005/06 è stato rivalutato applicando il coefficiente indicato da Birolini nel suo consuntivo di gestione del 21.7.2006 e pari a 0,5371479/0,444, ovvero un aumento del 20,98%

Si può rilevare innanzitutto che i dati dei consumi reali confermano complessivamente tutti i calcoli da me effettuati, e in particolare la stima del fabbisogno energetico (che anzi risulta addirittura approssimata per eccesso, mentre il contratto originale prevedeva un valore di 322.067 kwh, molto inferiore al fabbisogno reale).

**Il dato clamoroso è che nei primi 3 anni di gestione (su 9 previsti) il fornitore ha ricevuto pagamenti in eccesso per 32.213,10 €.**

Dato il costo complessivo dell'impianto pari a **36.960 € IVA compresa**, possiamo calcolare come segue la quota non ancora ammortizzata dopo i primi 3 anni (approssimando a vantaggio del fornitore, poiché il condominio paga in soli 3 anni l'interesse dell'intero periodo di 9 anni):

$$\text{quota non ancora ammortizzata dopo il 2005/06} = 36.960 \text{ €} - (4.831 \text{ €} \times 3) = 22.467 \text{ €}$$

La somma algebrica fra - 22.476 e + 32.213 (pagamenti in eccesso) dà il valore di + **9.746**, che rappresenta il credito del condominio verso la ditta Birolini dopo aver coperto, in soli tre anni, l'intero costo dell'impianto fornito.

**In altre parole:**

**al termine del terzo anno di fornitura (2005/06) il condominio risulta aver già pagato completamente l'impianto ed essere addirittura a credito nei confronti del fornitore per il seguente valore:**

$$\begin{aligned} \text{credito del condominio verso Birolini dopo il 2005/06} &= \\ &= 32.213 \text{ €} - 22.467 \text{ €} = \underline{\underline{9.746 \text{ €}}} \end{aligned}$$

Si rammenti che:

- Il contratto è fondato su gravi ed evidenti errori di calcolo (vedi allegato A);
- Il contratto è stato sottoscritto in assenza della documentazione tecnica prescritta dalla legge: la *Diagnosi energetica* preventiva (che mi è stata consegnata solo a fine 2006) e l'”*allegato C*” (realizzato in data 14/11/2003 ovvero a lavori già terminati e mai depositato in Comune).