

DESTINATARI

Amministratore Sig. Agostino Manzoni

Via Taramelli 2 – 24121 Bergamo
fax 035/0542652

Ditta Birolini Giuseppe Toma

Via Matteotti 17 – 24021 Albino
fax 035/218398

Comune di Bergamo

Direzione Territorio e Ambiente
Divisione Ecologia e Ambiente
Piazza Matteotti 3 – 24122 Bergamo

Guardia di Finanza

Via Cassina 10 – 24125 Bergamo
fax 035/237130

FEDERCONSUMATORI

att.ne sig. U. Dolci
via Garibaldi 3 – 24100 Bergamo
fax 035/3594439

ADICONSUM “Casa del Consumatore”

Via Tor Fiorenza 25 – 00199 Roma
fax 06/86329611

PER CONOSCENZA

Dott. Milena Gabanelli – RAI 3 - Report

m.gabanelli@rai.it

MI MANDA RAITRE

Dott. Anna Bartolini

Via Teulada 66 – 00195 Roma
fax 06/37353279

Ordine Provinciale degli Ingegneri

Via Camozzi 95 – 24100 Bergamo
fax 035/235238

Collegio dei Periti Industriali di Bergamo

Via Martiri di Cefalonia 5 – 24100 Bergamo
fax 035/226608

A.N.A.C.I.

(Associaz. Nazionale. Amministratori Cond.)
Viale G. Cesare 3 – 24100 Bergamo
fax 035/235743

P.I. Roberto Valsecchi

Via Suardi 19 – 24124 Bergamo
fax 035/4176896

Sig. Ettore Zanchi – Consigliere cond.

Via Sylva 1 – 24128 Bergamo

Sig. Massimo Nottola – Consigliere cond.

Via Sylva 1 – 24128 Bergamo

Sig.ra Anna Musitelli – Consigliera cond.

Via Sylva 1 – 24128 Bergamo

Bergamo, 29 maggio 2007

Oggetto: Impianto riscaldamento e “contratto servizio energia” condominio via Sylva 1, Bergamo

Nel 2003 il condominio in cui abito stipulò con la ditta Birolini Toma di Albino un “contratto di servizio energia” della durata di 9 anni che prevedeva la sostituzione del vecchio impianto condominiale con una nuovissima (e costosissima) caldaia a condensazione.

Il contratto proposto mi parve subito poco chiaro e molto oneroso, come venne poi puntualmente confermato da due diverse perizie del termotecnico Valsecchi di Bergamo.

Nonostante la mia motivata e documentata opposizione l’assemblea, su consiglio dell’amministratore, sottoscrisse il contratto.

Alla distanza i miei timori si rivelarono purtroppo fondati. Mentre nel contratto era scritto che il risparmio energetico consentito dalla nuova caldaia avrebbe coperto il costo di ammortamento del

nuovo impianto¹, in realtà il costo del riscaldamento – nonostante l'applicazione dell' IVA agevolata al 10% – anziché restare invariato (circa 25.000 €/anno) alla fine del secondo esercizio era aumentato di quasi il 50% (con il costo del metano per riscaldamento invariato). Alla fine dell'esercizio 2005/06 il maggior esborso per il condominio è valutabile in oltre 32.000 € (vedi allegato B).

Ecco perché:

1. il fornitore non ha presentato la documentazione tecnica richiesta dalla **legge 10/91** (deposito in comune dell' "**allegato C**") e dalle circolari ministeriali di attuazione (**circolare 273/98 Ministero delle Finanze**, che prevede l'obbligo di predisporre una **diagnosi energetica preventiva del sistema edificio-impianto**);
2. anziché determinare il fabbisogno energetico dell'edificio in base ad un calcolo termotecnico (**la diagnosi energetica edificio-impianto**), lo stesso fabbisogno è stato calcolato *a spanne* in base al consumo di combustibile del vecchio impianto e ad una stima – non suffragata da alcun elemento oggettivo – del rendimento del vecchio impianto;
3. la stima del fabbisogno energetico di cui al punto precedente è viziata alla base da un **gravissimo errore concettuale**, che rende il calcolo errato e ingiustificatamente oneroso per il condominio;
4. **l'allegato "C"** – documento tecnico da depositare in Comune (una sola volta!) all'inizio dei lavori di sostituzione della caldaia – è stato fornito addirittura due volte, in due date diverse entrambe posteriori alla scadenza di legge, e i due documenti sono diversi l'uno dall'altro in modo grossolano. E nessuno dei due documenti risulta essere stato depositato in Comune.
5. in assenza della documentazione tecnica il contratto è stato stipulato per un edificio di cubatura molto maggiore di quella reale: **12.000 m³ anziché 9.957 m³**, ed è stata installata una caldaia di potenzialità molto superiore a quella necessaria (**400 Kw anziché 240 Kw**) con evidenti maggiori costi di acquisto e di gestione.

Ho eccepito quanto sopra sia verbalmente nell'assemblea condominiale, sia per iscritto all'Amministratore e al fornitore, senza soddisfazione.

A questo punto – considerato anche il fatto che il *Contratto Servizio Energia* è una forma contrattuale regolamentata dalla legge (dpr 412/1993, circ. 273/1998 del Ministero delle Finanze) e finanziata dallo Stato attraverso una agevolazione fiscale – ritengo necessario informare della situazione alcuni soggetti istituzionalmente competenti o comunque interessati.

La documentazione tecnica ed amministrativa fondamentale (contratto, perizie tecniche, comunicazioni) è consultabile sulla pagina *internet* www.feaci.it/energia

Distinti saluti.

(Amalia Salvi)

ALLEGATI

- A. analisi errori di calcolo del fabbisogno energetico nel contratto
- B. proposta di revisione dei valori contrattuali in applicazione dei dati ricavati dalla documentazione tecnica resa disponibile dal fornitore solo a fine 2006

¹ Il contratto recita (art. 5): "[...] I risparmi sui consumi faranno rientrare la spesa annua pro-capite nei valori attuali. Ciò si verificherà per i primi 9 anni di gestione, mentre al decimo anno, raggiungi i 2.898.603 KWh. erogati e stimati, l'utenza avrà un risparmio pari a circa il 20% sulla tariffa espressa in KWh."