

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 2006¹.

* * * * *

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 i documenti tecnici richiesti dalla legge, resi disponibili solo a fine 2006) si legge:

consumo annuo calcolato = 44.110 m³ di metano

rendimento di produzione medio stagionale = 94,5%

da cui si ricava agevolmente²:

fabbisogno energetico annuale = 44.110 m³ x 9,51 kwh/m³ x 94,5% = 396.414 kwh

Utilizzando il costo del metano indicato nel contratto di 0,4442 €/m³ (0,533 €/m³ IVA 20% inclusa) e considerando l'aliquota IVA agevolata 10% si calcola il costo di produzione di 1 kwh (al netto di ammortamento e manutenzione):

costo produzione di 1 kwh = 44.110 m³ x 0,4442 €/m³ x 1,10 / 396.414 kwh = 0,05437 €/ kw

Il costo annuale di combustibile sarà perciò:

costo annuale combustibile = 396.414 kwh x 0,05437 €/kwh = 21.553,03 €

Aggiungiamo la **manutenzione** (322.067 kwh x 0,002 €/kwh = 644 €) e l'**ammortamento** (322.067 kwh x 0,015 €/kwh = 4.831 €) così come sono stati proposti nel contratto dal fornitore:

costo di esercizio/anno = 21.553,03 + 644 + 4831 = 21.553,03 + 5.475 = 27.028,03 €

* * * * *

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

anno	fabbisogno reale kwh	differenza sul fabbisogno stimato (396.414 kwh)	costo revisionato totale ⁴ €	importo realmente pagato €	differenza €
2003/04	397.562 kwh	+ 1.148 kwh	27.090,45 €	38.433,00 €	11.342,55 €
2004/05	404.135 kwh	+ 7.721 kwh	27.447,82 €	37.970,07 €	10.522,25 €
2005/06 ⁵	346.830 kwh	- 49.584 kwh	28.288,24 €	38.820,34 €	10.532,10 €
totali		- 40.715 kwh	82.826,51 €	115.223,41 €	32.396,90 €

Si può rilevare innanzitutto che i dati dei consumi reali confermano complessivamente tutti i calcoli da me proposti, e in particolare la stima del fabbisogno energetico (che anzi risulta addirittura

¹ 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.

² assumendo 1m³ di metano pari a 9,51 kwh

³ 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

⁴ numero di kwh consumati per il costo unitario (0,05437 €/kwh) + ammortamento (4831 €) + manutenzione (644 €)

⁵ a causa dell'aumento del costo del metano il valore per il 2005/06 è stato rivalutato applicando il coefficiente indicato da Birolini nel consuntivo di gestione del 21/7/2006 e pari a 0,5371479/0,444 (in pratica un aumento del 20,98%)

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 32.396,90 €.

Dato il costo complessivo dell'impianto pari a **36.960 € IVA compresa**, possiamo calcolare 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 € (quota ancora da ammortizzare) e +32.397 € (pagamenti in eccesso) dà il valore di + **9.930 €**, 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) su 9 previsti il condominio risulta aver già pagato completamente l'impianto ed essere addirittura a credito nei confronti del fornitore per il seguente valore:

$$\begin{aligned} &\textbf{credito del condominio verso Birolini dopo il 2005/06} = \\ &= 32.397 \text{ €} - 22.467 \text{ €} = \textbf{9.930 €} \end{aligned}$$

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 è stata consegnata solo a fine 2006) e l' **"allegato C"** (realizzato solo in data 14/11/2003 – ovvero a lavori già terminati – e mai depositato in Comune).