

*Amministrazione Condominio
"Palazzo Penco"
Piazza de Marini 3
Genova*

Genova, il 17 Maggio 2012

RACCOMANDATA

Egregi
Signori Comproprietari

La S.V. è invitata all'**ASSEMBLEA ORDINARIA** che sarà tenuta in 1° convocazione il giorno 28 Maggio 2012 alle ore 12 in Via Palestro 11 interno 7, 3° piano – Genova, ed in **SECONDA CONVOCAZIONE**

Il giorno
29 Maggio 2012
Ore 18.00
in
Via Palestro 11 interno 7 - Genova

Per discutere e deliberare sul seguente

Ordine del Giorno

- 1) Ipotesi di ristrutturazione impianto di riscaldamento:
 - a. Trasformazione da olio combustibile a gasolio
 - b. Trasformazione da olio combustibile a gas metano con mantenimento dell'attuale generatore di calore.
 - c. Riqualificazione dell'impianto di riscaldamento secondo le norme relative al risparmio energetico.
 - d. Fornitura e posa in opera sistema di termoregolazione calore.
 - e. Fornitura e posa in opera sistema di contabilizzazione del calore e conseguente adeguamento della ripartizione delle spese di esercizio.
 - f. Scelta della ditta e assegnazione lavori conseguenti.
 - g. Nomina professionista per DL, Sicurezza, contatti con Soprintendenza, pratica 55% e quanto altro necessario.

Deliberazioni in merito.

- 2) Rendiconto e riparto spese Es.2011/2012 e Preventivo spese Es.2012/2013 e versamento acconti
- 3) Nomina Amministratore e Consiglio di condominio Es.2012/2013.
- 4) Varie.

All\\: Relazione studio Rocca, tabella comparativa offerte, tabella comparativa tra appalto diretto e servizio energia, tabella comparativa delle ipotesi di intervento.

A parte sarà inviata copia di cui al Punto 2.

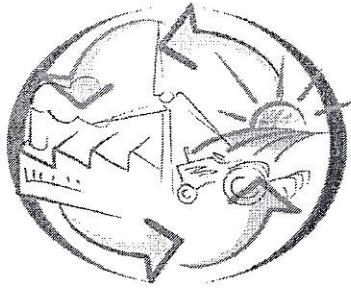
Nel pregare la S.V. di voler essere presente o validamente rappresentata si porgono distinti saluti

L'Amministratore
Poggi Gabriella

*Amministrazione Caseggiato
"Palazzo Penco"
Piazza De Marini 3
Genova*

Il sottoscritto delega il signor a
Rappresentarlo all'assemblea ordinaria del 28/29 maggio 2012 gli conferisce ampio mandato su ogni delibera, dando sin d'ora come rato ed approvato ogni suo operato.

FIRMA



STUDIO TECNICO ROCCA

Viale C. Garbieri 5 int. 2 A - 16145 Genova
Tel. +39 010 318053 - Fax +39 010 8985774
segreteria.studiorocca@fastwebnet.it
rocca.fabio@fastwebnet.it - fabio.rocca1@geopec.it

Genova, 15 maggio 2012

Preg.mi Sigg.ri
Condomini di
Piazza De Marini 3
16123 Genova

Oggetto: Impianto termico.

Con la presente cercherò di illustrare brevemente a coloro che non hanno partecipato alle riunioni di Consiglio, quali sono le ragioni che hanno portato l'assemblea a dover valutare l'ipotesi di riqualificazione dell'impianto termico.

In premessa si evidenzia che il decreto 128/10, che rappresenta il terzo organico intervento correttivo del Codice Ambiente, ha adottato importanti disposizioni concernenti gli impianti termici civili. L'art. 293 del Titolo II della Parte V, disciplina quali sono i combustibili consentiti negli impianti termici civili e nell'allegato X sez. 2, relativo agli impianti di potenza termica compresa tra 0,035 KW e 3 KW non è ricompreso l'olio combustibile. Ne consegue che gli impianti termici esistenti alimentati ad olio combustibile, o analoga forma emulsionata, aventi potenzialità inferiore a 3 MW, dovranno essere dismessi entro e non oltre il 1/9/2013.

Il decreto prevede anche un sistema sanzionatorio sia amministrativo, che penale, da applicare a coloro che effettuino la combustione in difformità alle prescrizioni del decreto.

In ragione di quanto sopra, e della prossima scadenza fissata al 31.12.2012 delle agevolazioni fiscali previste nella misura del 55% per gli interventi di riqualificazione energetica nei quali vengono installate caldaie di tipo a condensazione, è stata valutata la convenienza economica di alcune tipologie di intervento che sostanzialmente prevedono:

- 1) conversione dell'impianto a gasolio;
- 2) trasformazione dell'alimentazione da combustibile liquido a gas metano, mantenendo l'attuale generatore di calore;
- 3) trasformazione dell'impianto a gas metano procedendo alla sostituzione del generatore di calore, riqualificando l'intera centrale termica.

Com'è possibile rilevare dalle tabelle allegate, nelle tre ipotesi, sulla base degli attuali costi dei combustibili (destinati inevitabilmente nel prossimo futuro a sensibili aumenti) si verificherebbero le seguenti condizioni:

- 1) con un impianto termico a gasolio ci sarebbe un aumento dei costi di gestione di circa il 27% rispetto alla situazione attuale;
- 2) con la trasformazione dell'impianto a gas metano, mantenendo in essere l'attuale generatore di calore (operazione sconsigliata in virtù della vetusta della caldaia installata nel 1996 e della tipologia di combustibile utilizzato fino ad oggi), si ridurrebbero i costi di gestione di circa il 25% con un ammortamento dei costi di ristrutturazione in circa 3 anni al netto delle detrazioni fiscali;
- 3) con la trasformazione dell'impianto a gas metano e la sostituzione del generatore di calore, si ridurrebbero i costi di gestione di circa il 40% con un ammortamento dei costi di ristrutturazione sempre in 3 anni al netto delle detrazioni fiscali.

Nelle indicazioni dei costi di trasformazione dell'impianto termico a combustibile gassoso sono stati inseriti oltre alla media dei costi indicati dalle Ditte interpellate, anche gli oneri per la posa in opera del contatore gas e per la progettazione dell'impianto (inclusa DL e gestione sicurezza cantiere).

Per quanto riguarda la comparazione delle offerte si precisa che le Ditte Ligurcalor ed AR Impianti non hanno fornito risposta alle richieste di integrazione, come risulta dalle celle lasciate in bianco.

I campi della tabella comparativa evidenziati in verde, rapprendano i valori che più si avvicinano alla media dei prezzi, mentre quelli indicati in giallo si riferiscono ai prezzi che più si discostano sempre dalla media delle offerte.

Infine, in coda alla tabella comparativa, sono state indicate alcune voci che potranno essere d'aiuto nell'individuare l'impresa che offre le maggiori garanzia sono tutti gli aspetti.

Resto a disposizione per fornire eventuali chiarimenti che si rendessero necessari prima della prossima assemblea e con l'occasione mi è gradito porgere i più cordiali saluti.

Geom. Fabio Rocca

STUDIO TECNICO ROCCA

Viale C. Garibaldi 5/2A - 16145 Genova

tel. 010.318053 fax 010.8985774 email segreteria.studiorocca@fastwebnet.it

	Olio combustibile	Gasolio	Metano
oneri per conversione		10000,00	149089,00
detrazione fiscale 36% in 10 anni		3600,00	
detrazione fiscale 55% in 10 anni			81998,95
costo netto impianto		6400,00	67090,05
costo attuale combustibile	1,385 €/kg	1,67 €/litro	0,86 €/mc
potere calorifico combustibile	11,47 kWh/kg	10,19 kWh/litro	9,44 kWh/mc
consumo combustibile a parità di potere calorifico	50541 kg/anno	56890 litri /anno	61410 mc/anno
consumo combustibile con caldaia a condensazione			49128,00
costo annuo combustibile	70000,00	95006,30	42250,08
costo combustibile su base decennale	700000,00	950063,00	422500,80
costo totale riqualificazione iniziale	7000000,00	956463,00	489590,85
ammortamento impianto rispetto gestione		non si realizza alcun ammortamento	2,5 stagioni

STUDIO TECNICO ROCCA

Viale C. Garibaldi 5/2A - 16145 Genova

tel. 010.318053 fax 010.39985774 email segreteria.studiorocca@fastwebnet.it

	Olio combustibile	Gasolio	Metano
oneri per conversione		10000,00	77451,00
detrazione fiscale 36% in 10 anni		3600,00	27882,36
detrazione fiscale 55% in 10 anni		6400,00	49568,64
costo netto impianto	1.385 €/kg	1,67 €/litro	0,86 €/mc
costo attuale combustibile	11,47 kWh/kg	10,19 kWh/litro	9,44 kWh/mc
potere calorifico combustibile			
consumo combustibile a parità di potere calorifico	50541 kg/anno	568890 litri /anno	61410 mc/annop
costo anNUO combustibile	70000,00	95005,30	52812,60
costo combustibile su base decennale	700000,00	950063,00	528126,00
costo totale riqualificazione + combustibile su base decenniale	700000,00	956463,00	577694,64
ammortamento impianto rispetto all'attuale gestione		non si realizza alcun ammortamento	circa 3 stagioni

N.B. I calcoli riportati nella tabella soprastante tengono solo in considerazione il costo del combustibile a parità di resa nell'ipotesi che non sia sostituito il generatore di calore. In realtà l'utilizzo delle caldaie a condensazione, la posa in opera delle valvole termostatiche e dei contabilizzatori del calore, consente di ottenere un rendimento globale medio stagionale superiore di oltre il 20% rispetto all'attuale sistema.

STUDIO TECNICO ROCCA

Viale C. Garibaldi 5/2A - 16145 Genova

tel. 010.318053 fax 010.8985774 email segreteria.studiorocca@fastwebnet.it

		CAE	EUROPAM	APPALTO DIRETTO
Prezzo unitario	€/MWh	84,38		79,64
Consumo stimato	MWh/a	350		286 / 350
Prezzo stimato annuo per gestione impianto	€	35734,93		27560,21
Valutazione totale				
Intervento	€	188.141,90	159.720,00	128.358,00
Importo annuale quota lavori IVA inclusa		26877,41		3.1944
Offerta conforme al capitolo		Si		Si
Esclusioni capitolato		nessuna	nessuna	
Termoregolazione ambiente	€	esclusa	esclusa	esclusa
Contabilizzazione per appartamento	€	esclusa	esclusa	esclusa
Quota manutenzione	€	1400		inclusa
Prezzo metano	€	0,897	non indicato	0,897
mano d'opera	€	non indicata	non indicata	non indicata
fatturazione		3 rate bimestrali + conguaglio	4 rate messe per il consumo + 1 rata annuale per la quota lavori	
durata contratto		7 anni	5 anni	
rinnovo		tacito	tacito	

Gestione impianto onnicomprensiva di opere di rigualificazione, manutenzione e combustibile

	CAE	EUROPAM	APPALTO DIRETTO
prezzo stimato x 7 anni	€ 378.886,38	non confrontabile	221.236,10
con esclusione della termoregolazione ambiente e contabilizzazione del calore			
prezzo stimato x 5 anni	€ non confrontabile	250.595,05	192.532,10
con esclusione della termoregolazione ambiente e contabilizzazione del calore			

AMMINISTRAZIONE CONDOMINIO PIAZZADE MARINI 3
GARA D'APPALTO PER LAVORI DI RIQUALIFICAZIONE DELLA CENTRALE TERMICA

Riepilogo costi per l'riqualificazione totale centrale termica		Q.tà		P.U.		Totale		P.U.		Totale		P.U.		Totale		P.U.		Totale			
Voce	Descrizione	"Global Gest Group"	"Campsar srl"	"Nicoll s.n.c."	"Campsar srl"	"Nicoll s.n.c."	"C.A.E. Energia"	"A.R. Implant s.r.l."	"C.A.E. Energia"	"A.R. Implant s.r.l."	"Europam s.r.l."	"Europam s.r.l."	"A.B.I.E. s.r.l."	"A.B.I.E. s.r.l."	"Liquicolar s.r.l."	"Liquicolar s.r.l."	"A.B.I.E. s.r.l."	"A.B.I.E. s.r.l."	"Liquicolar s.r.l."	"Liquicolar s.r.l."	
2.1	Attrezzature di cantiere	1	7100	3600,00	3500	3500,00	3250	8250,00	5900	5900,00	800,00	800,00	2370	2370	5370,00	5370,00	4611,25	4611,25			
2.2	Opere murarie	1	12850	12300,00	12300,00	9500	9350,00	18800	8900	8900	6500	6500	16820	16820	22700	22700	13540,00	13540,00			
2.2.1	Opere murarie - Variante 1																				
2.2.2	Opere murarie - Variante 2																				
2.3	Opere tecnologiche	1	73380	73380,00	73000	69500,00	71450	71450	1490	1490	2800	2800	4800	4800	13000,00	13000,00	1400,00	1400,00	3624,25	3624,25	
2.4	Impianto elattico	1	6760	6760,00	3200	2500	8500	8500	5900	5900	6830	6830	6830	6830	76200	76200	83600	83600	75295,00	75295,00	
2.5	Evacuazione fumi	1	6885	6865,00	7700	7700	9100	8900	10500	10500	9900	9900	9900	9900	8750	8750	8750	8750	8750,00	8750,00	
3	Smaltimento amianto	1	4930	4930,00	0	0,00	5000	9200	9200	5100	6100	6100	6100	6900	6900	7450	7450	7450,00	7450,00	6382,86	
Totale riqualificazione C.T. con variante 1 - IVA esclusa																					
Iva - 10% su fattura																					
Importo totale dei lavori con variante 1 - IVA inclusa																					
Totale riqualificazione C.T. con variante 2 - IVA esclusa																					
Iva - 10% su fattura																					
Importo totale dei lavori con variante 2 - IVA inclusa																					
Riepilogo costi trasformazione a gas metano																					
Attrezzatura di cantiere																					
Opere murarie	1	7100	3600,00	3500	3500,00	3250	8250	8250	8250	8250	8250	8250	8250	8250	8250	8250	8250	8250	8250	8250	8250
Opere murarie - Variante 1																					
Opere murarie - Variante 2																					
Opere tecnologiche																					
Impianto elettrico																					
Smaltimento amianto																					
Totale riqualificazione C.T. con variante 1 - IVA esclusa																					
Iva - 10% su fattura																					
Importo totale dei lavori con variante 1 - IVA inclusa																					
Totale riqualificazione C.T. con variante 2 - IVA esclusa																					
Iva - 10% su fattura																					
Importo totale dei lavori con variante 2 - IVA inclusa																					
Riepilogo costi unitari																					
2.6	Termoregolazione ambiente MANUALE per elem.	1	55	55,00	47,5	47,50	25	45	45	45	50	50	49	49	49	49	49	49	49	49	49
2.7	Tosca termotatica MANUALE Thermo 2000 per elem.	1	22	22	22	17,5	17,5	30	20	20	19	19	15	15	16	16	16	16	16	16	16
2.8	Tosca termotatica MANUALE CON SONDA REMOTA Thera 3001 per elem.	1	68	68,00	34	34,00	65	65	40	40	48	48	31	31	68	68	68	68	68	68	68
2.9	Tosca termotatica MANUALE CON SONDA REMOTA T9501 per elem.	1	137	137,00	78	79,00	90	90	70	70	120	120	72	72	117	117	117	117	117	117	117
2.10	Tosca termotatica AUTOMATICA per elem.	1	150	160,00	127	127	127	127	118	118	145	145	92	92	158	158	158	158	158	158	158
2.11	Termostegola ambiente AUTOMATICA	1	160	160,00	221	221	220,00	245	155	155	161	161	335	335	240	240	240	240	240	240	240
2.12	Contabilizzazione differenziata tra gli appartenimenti con r.d. padrone																				
Copertura assicurativa																					
Organico Aziendale		n.	10	13	17	12															
Impianti in manutenzione		n.	5	non dichiarato	25	260	730	100													
Impianti realizzati come quello progettato		n.																			
Categorie di lavori in subappalto																					
Tempo esecuzione dei lavori		gg																			
Costo Manutenzione		€	150000,00	300000,00	160000,00	650000,00															
Garanzia manodopera																					
Garanzia materiali																					
IMPORTO TOTALE RIQUALIFICAZIONE CON SCONTO																					
IMPORTO TOTALE SOLO TRASFORMAZIONE CON SCONTO																					

124050,80	119420,00	109690,00	86139,15	51630,00	63049,03	60399,67
-----------	-----------	-----------	----------	----------	----------	----------