

Contabilizzazione del calore Quali impatti sul lavoro dell'amministratore d'immobili?

La contabilizzazione del calore rappresenta oggi la principale modalità per rendere efficiente ed equa la gestione del riscaldamento nel condominio, dal momento che offre i ben noti vantaggi dell'impianto centralizzato, uniti all'autonomia nella regolazione della temperatura ed al pagamento delle relative spese in base all'effettivo consumo; tuttavia l'impatto che essa esercita sul lavoro del professionista della gestione immobiliare sembra considerato solo marginalmente da molti operatori presenti nel mercato italiano in termini di soluzioni proposte.

Volendo approfondire l'impatto degli impianti per la contabilizzazione del calore sull'attività dell'amministratore di immobili, notiamo come negli Stati Uniti e nei paesi più avanzati del Vecchio Continente, la problematica della ripartizione e contabilizzazione dei consumi condominiali (Submetering) - siano essi di riscaldamento, acqua, gas, energia

elettrica, ecc. - venga affidata ad aziende specializzate, in grado di supportare con i loro servizi il Professionista ed alleggerirne il lavoro. In Italia, viceversa, la tendenza principale nei primi anni di introduzione di dette tecnologie è stata quella di "scaricare" su quest'ultimo oneri e problematiche aggiuntive, che esulano dalle già vaste competenze e conoscenze necessarie per svolgere la professione di amministratore.

Un esempio lampante di questo fenomeno è rintracciabile negli edifici condominiali di nuova costruzione, nei quali l'installazione della contabilizzazione del calore è un obbligo di legge.

I nuovi condomini vengono molto spesso dotati di apparecchiature di contabilizzazione ad elevato contenuto tecnologico e di pregevole qualità, con un cospicuo investimento da parte del costruttore (e di conseguenza di chi acquista successivamente l'appartamento), quali satelliti

di utenza completi di misuratori di calore, refrigerazione, acqua calda, acqua fredda, il tutto molto spesso collegato ad una rete di comunicazione per l'acquisizione dei dati di consumo da remoto. Tutto estremamente interessante e potenzialmente pieno di vantaggi per il condominio.

All'atto pratico ciò che accade è esattamente la situazione opposta, perché un impianto del genere necessita di una gestione molto specialistica; l'amministratore, una volta messo in funzione l'impianto, si scontra immediatamente con le molteplici difficoltà che si presentano nella gestione dell'attività di submetering: dalla lettura dei singoli contatori, all'integrazione delle misure nel processo di ripartizione delle spese (al posto dei più semplici criteri forfetari), fino alla gestione dell'incasso e dei pagamenti all'ente erogatore. Tutto ciò causa molto spesso un crescente malcontento nei condomini, i quali si trovano ad aver sostenuto un investi-

mento per l'autonomia nella gestione del riscaldamento e nel pagamento delle spese e non riescono ad usufruire pienamente dei vantaggi, oltre a costituire per l'amministratore una problematica di gestione nuova, che si va ad aggiungere alle molte già presenti nel lavoro di ogni giorno.

Nasce così l'esigenza di disporre di aziende partner specializzate, in grado di compensare il **gap che viene a crearsi nella gestione degli impianti di contabilizzazione** (per i nuovi edifici, ma anche per quelli esistenti) **tra l'installazione di una buona tecnologia e la completa percezione dei vantaggi da parte dei condomini.**

Esiste un altro aspetto anch'esso molte volte trascurato: scegliere tra "Centralizzato contabilizzato" e "Termosingolo" ha significato fino ad oggi, per l'amministratore, scegliere (volente o nolente) tra occuparsi in prima persona dei grattacapi relativi alla riscossione delle spese di riscaldamento ed al pagamento delle relative bollette e non occuparsene. Tale questione, a tutta evidenza, non può essere trascurata.

La riscossione dei consumi

di riscaldamento - una delle principali voci del bilancio condominiale - solleva tra le altre, problematiche legate alla puntualità nei pagamenti da parte dei condomini con conseguenti difficoltà nel pagamento delle bollette.

Grazie al servizio di fatturazione individuale dei consumi di riscaldamento sviluppato da Barbagli è possibile dimenticare queste problematiche. Barbagli emette bollette individuali nei confronti dei singoli condomini in base ai consumi di ogni periodo gestendone l'incasso per conto dell'amministratore. Ogni condòmino può pagare con bollettino postale, domiciliazione bancaria, online, al Punto Clienti, potendo inoltre disporre di un call center tecnico per tutti i chiarimenti necessari sulla contabilizzazione dei consumi. Con questo servizio l'amministratore riceverà alle scadenze concordate le somme necessarie per il pagamento all'ente erogatore ed il prospetto delle eventuali morosità residue. Risultato: minor lavoro, minori preoccupazioni, pagamenti più puntuali, valorizzazione della soluzione di contabilizzazione e del servizio globale reso al condòmino.

Servizi d'autore per la contabilizzazione.

CaldoAutonomo®. Da oggi, dimentica i pensieri.

Nessun disturbo per i condòmini

Lettura dei consumi di riscaldamento senza dover entrare nei singoli appartamenti né accedere all'edificio, grazie alla tecnologia radio.

Certezza dei consumi

La costante verifica del corretto funzionamento delle apparecchiature attraverso letture giornaliere e la pluriennale esperienza di Barbagli nel sub-metering dei consumi assicurano la certezza dei dati di lettura e della relativa ripartizione delle spese.

Massima trasparenza

Il call center tecnico Barbagli è a disposizione sia del singolo condòmino che dell'amministratore per tutte le delucidazioni relative alla contabilizzazione eventualmente necessarie.

Tranquillità e sicurezza

Grazie al portale WEB CaldoAutonomo il consumo di riscaldamento di ogni cliente è a portata di un click: mai più sorprese!

Bolletta individuale

La gestione dell'incasso per conto dell'amministratore consente la massima indipendenza. Ogni condòmino paga la sua bolletta alle Poste, con domiciliazione bancaria o al Punto Clienti, riducendo il tasso di morosità.

www.barbagli.it
commerciale@barbagli.it

NUMERO VERDE

800 939494

barbagli
Servizi che contano