Di seguito trovate un modello per il **conteggio delle spese di riscaldamento.**

NeoVac ATA SA (1)
Eichaustrasse 1
CH-9463 Oberriet

Persona di riferimento: (2)

3	Contratto	**0000 0000 00 00**
4	Immobile	Musterweg 7 3065 Bolligen
5	Amministrazione	Musterverwaltung Musterweg 1 9463 Oberriet
6	Utenza	A - 001 app. (PT)
7	Periodo di conteggio	01.01.2023 - 31.12.2023
8	Data	15.02.2024

9 Max Mustermann
Musterweg 7
3065 Bolligen

Conteggio delle spese di riscaldamento

A) Costi d'energia (A)

Descrizione	Data	Quantità	Importo (CHF)
Pompa di calore / kWh			
Consumo rete		4'210.56 kWh	1'052.65
Consumo solare		3'086.51 kWh	586.45
Totale consumo		7'297.07 kWh	1'639.10
Totale costi d'energia			1'639.10

B) Costi calorici addizionali (B)

Descrizione	Importo (CHF)
Servizio NeoVac ATA	427.55
Totale costi calorici addizionali	427.55

Costi totale (A+B) (C)

Costi addizionali di riscaldamento	427.55
Costi d'energia	1'639.10
Totale costi calorici	2'066.65

Ripartizione

Acqua calda	25.84%	534.05 (D)
Spese base	30.00%	160.20 (E)
Spese consumo	70.00%	373.85
Riscaldamento	74.16%	1'532.60 (F)
Spese base	30.00%	459.75
Spese consumo	70.00%	1'072.85 (G)

	Descrizione	Totale (CHF)	Totale	CHF / Unità	Vostro conteggio dal 01.01.2023 - 31.12.2023 Vostra parte	Giorni	%	Importo (CHF)	Totale (CHF)	
	Acqua calda									
a	Spese base	160.20	543.30 m²	0.295	125.100	365	100.0	36.90		
b	Spese consumo	373.85	126.69 m³	2.951	29.466			86.95		
									123.85	
	Riscaldamento									
c	Spese base	459.80	543.30 m²	0.846	125.100	365	100.0	105.85		
d	Spese consumo	1'072.85	15.89 MWh	67.539	2.736			184.80		
									290.65	e
					Costi calorici				414.50	f
					Saldo				**414.50**	

Spiegazione delle singole voci

1. Azienda competente per la lettura dei contatori e l'elaborazione della fatturazione
2. Persona responsabile all'interno di NeoVac ATA SA
3. Numero di contratto per l'identificazione dell'unità di conteggio
4. Indirizzo dell'immobile dell'unità di conteggio
5. Amministrazione responsabile dell'immobile
6. Designazione dell'unità d'uso/appartamento interessata/o
7. Periodo di conteggio di base per il quale è stata elaborata la fatturazione
8. Data di elaborazione
9. Designazione dell'utente finale o proprietario dell'appartamento

A. Costi dell'energia che in questo conteggio sono ripartiti tra gli utenti finali.
B. Spese accessorie correlate al funzionamento dell'impianto di riscaldamento
C. Riepilogo dei costi dell'energia e delle spese accessorie
D. Quota dei costi dell'energia per il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria
E. Ripartizione delle spese dell'acqua calda sulle spese generali e individuali. Di norma e in conformità al CISE, la ripartizione avviene nel rapporto 30%-70%
F. Quota dei costi dell'energia per il riscaldamento dei locali
G. Ripartizione delle spese di riscaldamento dei locali sulle spese generali e individuali. Di norma e in conformità al CISE, la ripartizione avviene nel rapporto 30%-70%

a. Addebito delle spese generali per l'acqua calda per l'utente finale
Totale spese/superfici utili di tutti gli appartamenti = CHF al m² * Quota di superficie dell'immobile dell'utente (ponderazione in base ai giorni di calendario in caso di cambio di utente) = quota delle spese generali per l'acqua calda

b. Addebito delle spese individuali per l'acqua calda per l'utente finale
Totale spese/consumo di acqua calda di tutti gli appartamenti = CHF al m³ * Consumo di acqua calda dell'immobile dell'utente = percentuale di spese individuali per l'acqua calda

c. Addebito delle spese generali per il riscaldamento degli ambienti per l'utente finale
Totale spese/superfici utili di tutti gli appartamenti = CHF al m² * Quota di superficie dell'immobile dell'utente (ponderazione in base ai giorni di accensione del riscaldamento in caso di cambio di utente) = quota delle spese generali per l'acqua calda

d. Addebito delle spese individuali per il riscaldamento per l'utente finale
Totale spese/consumo di energia di tutti gli appartamenti = CHF al MWh * Consumo di riscaldamento dell'immobile dell'utente =
percentuale di spese individuali per il riscaldamento degli ambienti

e. Totale riscaldamento ambienti

f. Totale spese acqua calda e spese riscaldamento ambienti

Di seguito trovate un modello di quietanza della lettura per il **conteggio delle spese di riscaldamento.**

Contratto	**0000 0000 00 00**
Immobile	Musterweg 7 3065 Bolligen
Utenza	A - 001 app. (PT)
Periodo di conteggio	01.01.2023 - 31.12.2023
Data	15.02.2024

1 Max Mustermann
Musterweg 7
3065 Bolligen

Ricevuta di lettura

calore

No. apparec.	Tipo d'apparecchio	Vecchia lettura	Nuova lettura	Consumo s. comp.	fatt. comp.	Consumo calcolato	Code
18633094	SC 739 F (calore)	34.902	38.098	3.196	0.856	2.736	D
Totale calore (MWh)				**3.196**		**2.736**	

Itinerario per la calcolazione del consumo: D = (<attuale> - <iniziale>) * <fatt. di compensazione>

acqua calda

No. apparec.	Tipo d'apparecchio	Vecchia lettura	Nuova lettura	Consumo s. comp.	Consumo calcolato
63001204	WAZ (calda)	1.180	1.273	0.093	0.093
63000982	WAZ (calda)	64.585	77.069	12.484	12.484
63001207	WAZ (calda)	97.218	114.107	16.889	16.889
Totale acqua calda (m^3)				**29.466**	**29.466**

Spiegazione delle singole voci

1. Indirizzo dell'utente
2. Dati della lettura/dei consumi
3. Contatore di calore
4. Contatore dell'acqua calda

Di seguito trovate un altro modello per il **conteggio delle spese di riscaldamento.**

1 **NeoVac ATA SA**
Eichaustrasse 1
CH-9463 Oberriet

2 Persona di riferimento:

3	Contratto	**0000 0000 00 00**
4	Immobile	Musterweg 1 0000 Musterdorf
5	Amministrazione	Verwaltung Verwaltungsweg 1 0000 Verwaltungsdorf +41 00 000 00 00
6	Utenza	001 (PT)
7	Periodo di conteggio	01.05.2024 - 30.04.2025
8	Data	02.09.2025

9 Max Muster
Musterweg 1
0000 Musterdorf

Conteggio delle spese di riscaldamento

A **A) Costi d'energia**

Descrizione	Data	Quantità	Importo (CHF)
Gas / kWh			
Consumo			1'460.75
Totale consumo			1'460.75
Totale costi d'energia			1'460.75

B **B) Costi calorici addizionali**

Descrizione	Importo (CHF)
Parte decalcificazione bollitore	300.00
Servizio NeoVac ATA	364.30
Totale costi calorici addizionali	664.30

C **Costi totale (A+B)**

Costi addizionali di riscaldamento	664.30
Costi d'energia	1'460.75
Totale costi calorici	2'125.05

	Descrizione	Totale (CHF)	Totale	CHF / Unità	Vostro conteggio dal 01.05.2024 - 30.04.2025 Vostra parte	Giorni	%	Importo (CHF)	Totale (CHF)
	Acqua calda								
a	Spese base	59.95	194.17 quota	0.309	65.770	365	100.0	20.30	
b	Spese consumo	139.95	38.71 m³	3.616	20.882			75.50	
									95.80
	Riscaldamento								
c	Spese base	639.20	217.41 m²	2.940	65.770	365	100.0	193.35	
d	Spese consumo	958.80	16'145.00 unità	0.059	5'027.853			298.60	
									491.95
					Costi calorici				587.75
e					Totale acconto riscaldamento				-3'210.00
f									
g					**Saldo**				**-2'622.25**

Spiegazione delle singole voci

1. Azienda competente per la lettura dei contatori e l'elaborazione della fatturazione
2. Persona responsabile all'interno di NeoVac ATA SA
3. Numero di contratto per l'identificazione dell'unità di conteggio
4. Indirizzo dell'immobile dell'unità di conteggio
5. Amministrazione responsabile dell'immobile
6. Designazione dell'unità d'uso/appartamento interessata/o
7. Periodo di conteggio di base per il quale è stata elaborata la fatturazione
8. Data di elaborazione
9. Designazione dell'utente finale o proprietario dell'appartamento

A Costi dell'energia che in questo conteggio sono ripartiti tra gli utenti finali.
B Spese accessorie correlate al funzionamento dell'impianto di riscaldamento
C Riepilogo dei costi dell'energia e delle spese accessorie

a **Addebito delle spese generali per l'acqua calda per l'utente finale**
Totale spese/superfici utili di tutti gli appartamenti = CHF al m² * Quota di superficie dell'immobile dell'utente (ponderazione in base ai giorni di calendario in caso di cambio di utente) = quota delle spese generali per l'acqua calda

b **Addebito delle spese individuali per l'acqua calda per l'utente finale**
Totale spese/consumo di acqua calda di tutti gli appartamenti = CHF al m³ * Consumo di acqua calda dell'immobile dell'utente = percentuale di spese individuali per l'acqua calda

c **Addebito delle spese generali per il riscaldamento degli ambienti per l'utente finale**
Totale spese/superfici utili di tutti gli appartamenti = CHF al m² * Quota di superficie dell'immobile dell'utente (ponderazione in base ai giorni di accensione del riscaldamento in caso di cambio di utente) = quota delle spese generali per l'acqua calda

d **Addebito delle spese individuali per il riscaldamento per l'utente finale**
Totale spese/costi dell'energia di tutti gli appartamenti = CHF al MWh * Consumo di riscaldamento dell'immobile dell'utente = percentuale di spese individuali per il riscaldamento degli ambienti

e Totale delle spese per l'acqua calda e il riscaldamento

f Gli acconti mensili o trimestrali già versati per le spese per l'acqua calda e il riscaldamento.

g Differenza tra il totale delle spese per l'acqua calda e il riscaldamento e gli anticipi già versati

Di seguito trovate un modello di quietanza della lettura per il **conteggio delle spese di riscaldamento.**

Contratto	**0000 0000 00 00**
Immobile	Musterweg 1 0000 Musterdorf
Utenza	001 (PT)
Periodo di conteggio	01.05.2024 - 30.04.2025
Data	02.09.2025

1 Max Muster
Musterweg 1
0000 Musterdorf

Ricevuta di lettura

calore ripartitore di riscaldamento

2 3 A B

No. apparec.	Tipo d'apparecchio	Vecchia lettura	Nuova lettura	Consumo s. comp.	Potenza (watt)	fatt. di corr.	fatt. comp.	Consumo calcolato	Code
25027499	SX 955F stanza dei bambini	752.000	941.000	189.000	1'339	1.070	0.800	216.629	S
25027500	SX 955F camera da letto	1'119.000	1'558.000	439.000	1'339	1.070	0.800	503.175	S
25027501	SX 955F camera da letto	2'047.000	2'975.000	928.000	1'339	1.070	0.800	1'063.659	S
25027502	SX 955F salotto	1'468.000	1'684.000	216.000	1'339	1.070	0.750	232.102	S
29530910	SX 955F salotto	745.000	1'749.000	1'004.000	1'339	1.070	0.750	1'078.846	S
25027504	SX 955F cucina	992.000	1'223.000	231.000	1'339	1.070	0.900	297.865	S
25027505	SX 955F bagno	604.000	1'005.000	401.000	1'445	1.070	0.900	558.006	S
Totale calore ripartitore di riscaldamento (HKV)					**9'479**			**3'950.282**	

Itinerario per la calcolazione del consumo: S = (<attuale> - <iniziale>) * <coeff. K> * <potenza rad.> / 1000 * <fatt. di compen

C

calore forzato

Loclae	Misura	Tipo	Potenza (watt)	fatt. comp.	Potenza calcolata
stanza dei bambini	5.00 m	3/8'' tubo a vista	41.500	0.800	33.20 watt
camera da letto	5.00 m	3/8'' tubo a vista	41.500	0.800	33.20 watt
camera da letto	5.00 m	3/8'' tubo a vista	41.500	0.800	33.20 watt
salotto	5.00 m	3/8'' tubo a vista	41.500	0.750	31.13 watt
salotto	5.00 m	1/2'' tubo a vista	47.000	0.750	35.25 watt
cucina	5.00 m	3/8'' tubo a vista	41.500	0.900	37.35 watt
corridoio	5.00 m	3/4'' tubo a vista	55.500	0.900	49.95 watt
					253.28 watt

Conversione in unità di ripartizione:

(253.275 watt / 1000) * (6.5 mese * 30 T * 24h) / 1.10	1'077.571	HKV
5	**5'027.853**	**HKV**

acqua calda

4

No. apparec.	Tipo d'apparecchio	Vecchia lettura	Nuova lettura	Consumo s. comp.	Consumo calcolato
38002771	WAZ Pic. (calda)	195.874	216.756	20.882	20.882
Totale acqua calda (m³)				**20.882**	**20.882**

Spiegazione delle singole voci

1. Indirizzo dell'utente
2. Dati della lettura/dei consumi
3. Contatore di calore
4. Contatore dell'acqua calda
5. Somma del calore (ripartitore delle spese di riscaldamento) e del consumo forzato di calore (calore forzato)

A Fattore KC (fattore di conducibilità termica)

Ogni corpo riscaldante eroga calore in modo diverso a seconda del modello, delle dimensioni e del materiale. Per evitare che il consumo misurato venga falsato, a ciascun corpo riscaldante viene assegnato un proprio fattore di correzione, chiamato fattore KC.

I valori di questi fattori sono indicati dai produttori dei corpi riscaldanti e vengono integrati nei sistemi di conteggio durante l'installazione. Ciò garantisce che i valori dei ripartitori delle spese di riscaldamento misurati vengano messi in relazione con la potenza termica effettiva in modo realistico. Si ottiene così una ripartizione equa e corretta delle spese sui singoli appartamenti.

B Fattore LA / Compensazione dell'ubicazione

La posizione di un appartamento all'interno dell'immobile incide significativamente sul fabbisogno di riscaldamento. Gli appartamenti sulla facciata esterna o con orientamento a nord devono essere riscaldati di più per raggiungere lo stesso livello di comfort termico degli appartamenti interni o orientati a sud.

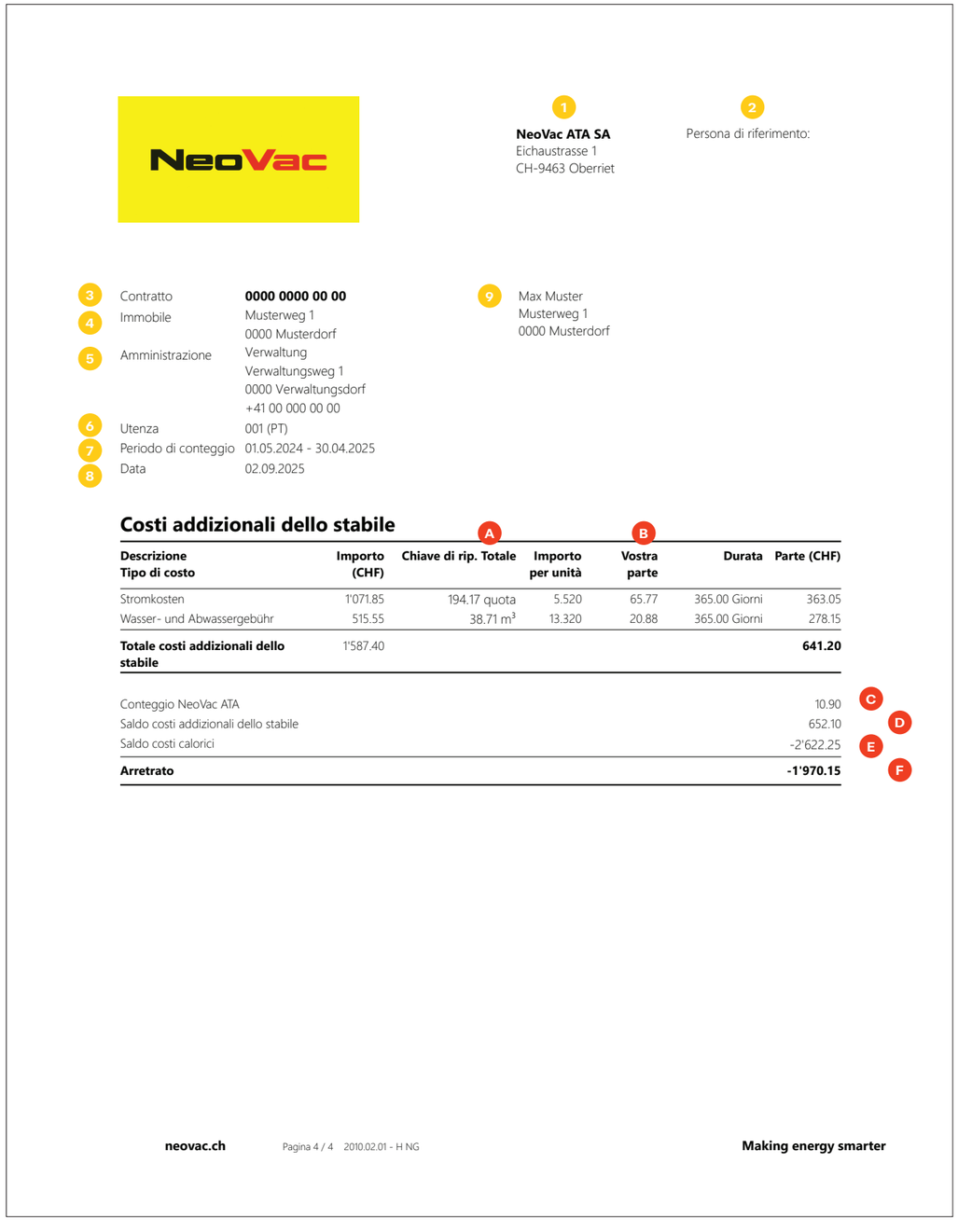
Il cosiddetto fattore LA (compensazione dell'ubicazione) compensa questo svantaggio, evitando costi di riscaldamento più alti solo a causa della posizione sfavorevole. Negli edifici nuovi con moderni standard di isolamento, una tale compensazione non serve più, perché l'involucro dell'edificio riduce fortemente la dispersione di calore.

C Consumo forzato di calore / calore forzato

Non tutte le quantità di calore possono essere rilevate direttamente dai ripartitori delle spese di riscaldamento. Il calore può arrivare in un appartamento anche attraverso tubazioni, pareti o soffitti, senza che le persone chi vi risiedono possano influenzarlo. Questo calore, detto calore forzato, è generato, ad esempio, dalle tubazioni riscaldanti che attraversano pavimenti, soffitti o pareti.

Non essendo possibile misurare questa potenza calorifica che, però, viene usata, la si conteggia con una formula matematica per attribuirla agli appartamenti interessati. In questo modo si garantisce che tutto il calore termico erogato venga rilevato e ripartito correttamente e in modo equo tra tutti gli utenti.

Di seguito trovate un modello per il conteggio **delle spese accessorie per la casa.**



1 **NeoVac ATA SA**
Eichaustrasse 1
CH-9463 Oberriet

2 Persona di riferimento:

3	Contratto	**0000 0000 00 00**
4	Immobile	Musterweg 1 0000 Musterdorf
5	Amministrazione	Verwaltung Verwaltungsweg 1 0000 Verwaltungsdorf +41 00 000 00 00
6	Utenza	001 (PT)
7	Periodo di conteggio	01.05.2024 - 30.04.2025
8	Data	02.09.2025

9 Max Muster
Musterweg 1
0000 Musterdorf

Costi addizionali dello stabile

Descrizione **Tipo di costo**	**Importo (CHF)**	**Chiave di rip. Totale** (A)	**Importo per unità**	**Vostra parte** (B)	**Durata**	**Parte (CHF)**
Stromkosten	1'071.85	194.17 quota	5.520	65.77	365.00 Giorni	363.05
Wasser- und Abwassergebühr	515.55	38.71 m^3	13.320	20.88	365.00 Giorni	278.15
Totale costi addizionali dello stabile	1'587.40					**641.20**

Conteggio NeoVac ATA (C)	10.90
Saldo costi addizionali dello stabile (D)	652.10
Saldo costi calorici (E)	-2'622.25
Arretrato (F)	**-1'970.15**

Spiegazione delle singole voci

1. Azienda competente per la lettura dei contatori e l'elaborazione della fatturazione
2. Persona responsabile all'interno di NeoVac ATA SA
3. Numero di contratto per l'identificazione dell'unità di conteggio
4. Indirizzo dell'immobile dell'unità di conteggio
5. Amministrazione responsabile dell'immobile
6. Designazione dell'unità d'uso/appartamento interessata/o
7. Periodo di conteggio di base per il quale è stata elaborata la fatturazione
8. Data di elaborazione
9. Designazione dell'utente finale o proprietario dell'appartamento

A Formula di ripartizione per tutte le unità (ad esempio, tutti gli appartamenti). Questa formula è la base per ripartire proporzionalmente i costi tra i singoli utenti.

B La quota del consumo totale o delle spese totali attribuita a un appartamento o unità d'uso. viene calcolata con la formula di ripartizione.

C Costi per la produzione della fatturazione (servizi come rilevamento, conteggio e preparazione).

D Somma delle spese accessorie per la casa (spese accessorie totali), incluse le spese per il servizio di fatturazione (fatturazione NeoVac ATA SA).

E Differenza tra gli acconti versati e le spese di riscaldamento effettivamente sostenute.

F Importo residuo dopo la compensazione di tutte le spese e degli acconti a favore del locatario o del proprietario