

Libero Consorzio  
Comunale di

**Ragusa**



---

## PROGETTO DI FATTIBILITA'

Affidamento in concessione del servizio pubblico di controllo dell'esercizio e manutenzione degli impianti termici nel territorio provinciale – art. 9 comma 2 D.Lgs 192/2005 e ss.mm.ii.

Project-financing ai sensi dell'art. 183 del Dlgs 50/2016

Proponente

***TECOS s.r.l.***

## INDICE

INDICE .....	2
ANALISI DESCRITTIVA DEI COSTI.....	3
ANALISI DESCRITTIVA DEI RICAVI .....	4
Ipotesi alla base della stima dei ricavi potenziali .....	4
Ulteriori ricavi da corrispettivi su pompe di calore .....	5
TAB.02 - TABELLA IMPORTO BOLLINO PER TUTTI GLI IMPIANTI TERMICI .....	5
TAB.03 - TABELLA RIMBORSI DA MANCATO ACCERTAMENTO O NON IDONEITÀ .....	6
TAB. 04 - TABELLE RICAVI PREVISTI .....	8
TAB. 05 - TABELLA DI DISTRIBUZIONE PER POTENZA DEGLI IMPIANTI TERMICI.....	8
TAB. 06 - TABELLA SPESE PER LA REDAZIONE DELLA PROPOSTA .....	9

## PREMESSA

Affidamento in concessione del servizio pubblico di controllo dell'esercizio e manutenzione degli impianti termici nel territorio provinciale – art. 9 comma 2 D.Lgs 192/2005 e ss.mm.ii. – **FATTIBILITA' COSTI/RICAVI.**

## ANALISI DESCRITTIVA DEI COSTI

Dall'analisi dei costi riportata nella **TABELLA COSTI** si desume che il Concessionario, per l'esecuzione delle prestazioni descritte del programma esecutivo della concessione, dovrà sostenere una spesa presunta di € **626.677,00** (IVA esclusa) avendo in questa incluso il canone all'A.C. di € 11.795,00 per ciascun anno di concessione e le spese generali.

L'importo complessivo che dovrà essere remunerato al Concessionario direttamente dagli utenti, con il pagamento di tariffe quantificate, sulla base dell'equa ripartizione dei costi del servizio per il cittadino, modalità prevista dall'art. 9 comma 2 D.Lgs. 192/05 e ss.mm.ii., dovrà essere certamente non inferiore alla suddetta somma di € **626.677,00** (IVA esclusa) e, come desumibile dalla **TABELLA RICAVI PREVISTI**, sarà pari alla somma presunta, come meglio descritta avanti, di € **645.600,00**.

Dal confronto tra i costi i ricavi è desumibile per i 5 anni di concessione un margine operativo lordo per il Concessionario la trattazione del quale significato e relativa variabilità è stata affrontata nell'apposito PEF (Piano Economico Finanziario) anch'esso appartenente alla documentazione di progetto.

La distribuzione degli impianti distinta per fasce di potenza, così come sottoposte a verifica e controllo, è riportata di seguito all'apposita **TABELLA DI DISTRIBUZIONE PER POTENZA DEGLI IMPIANTI TERMICI**.

Il canone all'A.C., di 11.795,00 €/anno, è stato stimato tenendo conto della necessità di sostenere, da parte dell'ufficio competente e a questo collegato, le spese per:

1. Interventi di ispezione e vigilanza a seguito di esposti di terze parti relativi alla non conformità degli impianti segnalati;
2. Lo svolgimento dei compiti di vigilanza, ad opera di incaricati di questo Ufficio da retribuirsi con straordinario monetizzato, sull'attività di ispezione svolta dai verificatori della Concessionaria presso gli utenti, a fronte della programmazione da questa inoltrata a quest'Ufficio, utile soprattutto a prevenire e risolvere i conflitti tra i cittadini e la concessionaria oltre che a svolgere, sul campo, l'attività di vigilanza cui l'Ufficio stesso è preposto;
3. La strumentazione e relative tarature per le misurazioni di temperature e delle emissioni nocive atmosferiche degli impianti termici ( NO2, oltre ad CO e CO2, visti i solleciti inoltrati a questo Ufficio a seguito della procedura d'infrazione avviata contro l'Italia per le emissioni NO2 attribuite agli impianti termici);

4. Spese per lo svolgimento dell'attività di vigilanza sul rispetto da parte del concessionario del contratto di concessione (per il RUP).

Riguardo allo svolgimento dei compiti di vigilanza si precisa che nell'ambito della concessione dovrà essere prevista da parte del Concedente una vigilanza sull'operato degli ispettori del Concessionario addetti al controllo degli impianti termici. Tale vigilanza sarà espletata da personale tecnico in servizio presso l'Ufficio legge 10/1991 eventualmente di concerto con il personale ispettivo della Concessionaria e comunque su iniziativa dell'Ufficio sulla base della programmazione ispettiva della Concessionaria di cui la stessa sarà tenuta ad informare l'Ufficio medesimo.

**TAB.01 - La tabella sottostante riporta i costi di cui ai punti dall'1 al 4.**

<b>Personale</b>	<b>Quantità</b>	<b>Costo annuo teorico medio</b>	<b>Costo annuo reale (22 giorni di 365)</b>	<b>Totale parziale</b>
Impiegato amm.vo categ. D	1,00	35.000,00	21.095,00	2.109,00
Impiegato tecnico categ. D	1,00	35.000,00	21.095,00	2.109,00
<b>Strumenti e mezzi</b>	<b>Quantità</b>	<b>Costo unitario</b>		
Strumenti di misura	1,00	750,00		750,00
Pc portatili e altra strumentazione utile	1,00	500,00		500,00
<b>Ragusa</b>				
Impiegato amm.vo categ. D	1,00	35.000,00	21.095,00	2.109,00
<b>Vittoria</b>				
Impiegato amm.vo categ. D	1,00	35.000,00	21.095,00	2.109,00
<b>Modica</b>				
Impiegato amm.vo categ. D	1,00	35.000,00	21.095,00	2.109,00
<b>TOTALE canone</b>				<b>11.795,00</b>

#### **ANALISI DESCRITTIVA DEI RICAVI**

La stima dei ricavi è fondamentalmente legata ai corrispettivi da porre a carico degli utenti, con bollino di € 8,00 per gli impianti a fiamma (comprensivo di IVA), tenendo tuttavia in considerazione il fatto che oltre a questo è stato aggiunto un ulteriore corrispettivo da porre solo a carico di quelle unità abitate (o ad esse assimilate per consumi) che possiedono impianti a pompa di calore ciascuno di potenza maggiore a 12 kw.

#### **Ipotesi alla base della stima dei ricavi potenziali**

Riguardo al corrispettivo (bollino) per le unità abitative servite da impianti termici con generatori a fiamma, si è passati, nel corso di questi ultimi anni di istituzione del CITE, ad un catasto impianti di circa 12.000 (di cui all'analisi costi/ricavi) ampliabile a circa 30.000 (aumento risultante dai dati relativi agli allacci di fornitura gas aggiornati al 2015) impianti e dei quali solo 12.000 risultano essere effettivamente accertati (e pertanto potenziali paganti bollino secondo cadenza) mentre i restanti 18.000, appartenenti alla cd. Tipologia di catasto DA ACCERTARE, risultano essere censiti come impianti potenzialmente accertabili, ossia la cui verifica, da effettuarsi da ufficio o con ispezioni in loco, consentirebbe di classificarli come impianti da sottoporre o meno al controllo di efficienza energetica (con assegnazione di bollino) e quindi accertabili.

I ricavi potenziali provengono, dunque, sia dalla vendita dei bollini per gli impianti censiti sul CITE, sia conseguente all'accertamento di quella porzione di impianti in attuale categoria DA ACCERTARE e sia

dall'applicazione dei rimborsi per i costi sostenuti per le operazioni di controllo di efficienza energetica svolte dal Concessionario nei casi in cui l'accertamento avvenga a seguito di ispezione (in campo) anziché su iniziativa spontanea dell'utente a seguito della prevista campagna informativa.

Pertanto, al fine di fornire una stima maggiormente aderente alla realtà circa i suddetti ricavi, è stata ipotizzata una loro consistenza pari al 70% della suddetta tipologia DA ACCERTARE, ossia 12.600 impianti (70% dei 18.000) e pertanto 12.600 bollini, e per i quali si è ulteriormente ipotizzato che per una metà (il 50% di 12.600) l'accertamento avvenga attraverso l'ispezione presso domicilio (e quindi con l'applicazione aggiuntiva del costo del rimborso per le operazioni di controllo pari a 20 € incluso IVA, mentre che per la restante metà l'accertamento avvenga su iniziativa spontanea dell'utente (richiesta di intervento di ditta di manutenzione) a seguito della prevista campagna informativa. L'aumento delle unità immobiliari partecipanti all'equa ripartizione dei costi del servizio per il cittadino, art.9 comma 2 D.Lgs. 192/05, è stata calcolata sui 12.600 impianti.

La percentuale del 70% è stata estrapolata tramite analisi dei dati forniti dai manutentori e corrispondente alla frequenza dei riscontri avuti in merito all'assenza delle dichiarazioni di conformità impianti e di assenza di regolari controlli di efficienza energetica.

#### Ulteriori ricavi da corrispettivi su pompe di calore

Agli impianti a fiamma, con l'introduzione del DPR 74/2013, si sono aggiunti gli impianti per i quali è previsto un secondo tipo di corrispettivo (bollino), da addebitarsi per il possesso di impianti a pompa di calore di potenza termica maggiore a 12kw e per i quali, con criterio desunto dell'osservazione di quanto attualmente adottato in altri Comuni italiani, si è effettuata una tabellazione dei corrispettivi come riportata nella sottostante **TABELLA IMPORTO BOLLINO**, tabella che è andata ad integrare la **TABELLA RICAVI** solo in merito agli impianti a pompa di calore (cioè avendo escluso gli altri impianti quali cogeneratori e di teleriscaldamento viste l'esiguità dell'incidenza in termini sia numerici che economici).

Come si evince da detta **TABELLA IMPORTO BOLLINO** a questi impianti è stato attribuito un corrispettivo indicativo semplificato (si è distinto solo tra impianti con potenza  $12 < P < 100 \text{Kw}$  e  $P > 100 \text{Kw}$ ) e non un corrispettivo che aumenti proporzionalmente in funzione della taglia dell'impianto a pompa di calore (così come fatto per gli impianti termici a fiamma), ciò visto sia lo scarso riscontro conseguibile, in assenza di un attuale adeguato censimento di questi impianti (il monitoraggio è avvenuto in soli 2 anni di attività ispettiva successiva a subentrati obblighi normativi) e sia visto che per tali impianti non è ancora disponibile la norma tecnica che consente di effettuare il richiesto controllo di efficienza energetica e per la quale cosa si attribuisce alla suddetta verifica un costo ai fini di un loro censimento pur tuttavia in assenza di un corrispondente servizio di ispezione dell'avvenuto controllo dell'efficienza energetica (il cui metodo, al contrario, è consolidato da tempo per gli impianti termici con generatore a fiamma).

<b>TAB.02 - TABELLA IMPORTO BOLLINO PER TUTTI GLI IMPIANTI TERMICI</b>	
<b>Tipologia d'impianto</b>	<b>Tariffa (€)</b>
Impianti con macchine frigorifere/pompe di calore aventi potenza utile nominale complessiva $\leq 100 \text{ Kw}$	8 €
Impianti con macchine frigorifere/pompe di calore aventi potenza utile nominale complessiva $> 100 \text{ Kw}$	8 €
Impianti alimentati da teleriscaldamento (sottostazioni)	8 €
Impianti cogenerativi	8 €

Allegato 1

La somma dei due tipi di ricavi, da impianti a fiamma e a pompa di calore, fornisce il suddetto totale pari a € **626.677,00** così come riportato nella **TABELLA RICAVI PREVISTI**.

<b>TAB.03 - TABELLA RIMBORSI DA MANCATO ACCERTAMENTO O NON IDONEITÀ</b>		
1	Controllo a campione o su richiesta dell'A.C. di impianti che risultano accertati.	€ 0,00
2	Controllo impianto privo di dichiarazione o secondo controllo dell'impianto termico, al seguito di una non idoneità riscontrata durante il primo controllo e, per il quale non è pervenuta dichiarazione entro 30 giorni dal primo controllo.	€ 20,00
3	Controllo impianti di età superiore a 15 anni per: $P_f < 35 \text{ kW}$	€ 15,00
4	Controllo impianti di età superiore a 15 anni per: $35 \text{ kW} \leq P_f < 350 \text{ kW}$	€ 90,00
5	Controllo impianti di età superiore a 15 anni per: $P_f \geq 350 \text{ kW}$	€ 130,00
6	Mancato appuntamento imputabile all'utente per impianti $< 35 \text{ kW}$	€ 40,00
7	Mancato appuntamento imputabile all'utente per impianti $\geq 35 \text{ kW}$	€ 40,00
8	Controllo delle temperature ambiente	€ 110,00

Allegato 2

Il costo del bollino per la singola unità immobiliare è rimasto invariato e la sua applicazione ha interessato un totale di unità immobiliari, certe e presunte sulla base delle ipotesi precedentemente descritte, pari a 24.600.

Relativamente ai punti dal 3 al 8 non sono stati quantificati poiché dalla banca dati esistente non si desumono i ricavi conseguibili in grado di influenzare significativamente il risultato finale del PEF.

Pertanto il costo del bollino per il singolo impianto è stato dedotto moltiplicando quello del bollino per la singola unità immobiliare (di base, per impianto autonomo: 8,00 €) per il numero di utenti serviti dall'impianto e altresì in modo tale che il singolo utente, nell'arco temporale dei quattro anni di concessione, sia esso servito da un impianto autonomo oppure centralizzato, paghi una sola volta il corrispettivo di base. Ciò è quanto si evince dalla **TABELLA RICAVI PREVISTI** che riporta, difatti, anche il numero di unità immobiliari servite dalle varie tipologie degli impianti termici e la periodicità di trasmissione dei rapporti di controllo tecnico (allegato II, III, IV e V al DM MISE 10.2.2014).

n° impianti da verificare: 24.600

n° impianti già accertati e da verificare: 12.000

Totale impianti da verificare nella concessione: 24.600

Distinguendo tra verifiche ed ispezioni, dove le seconde sono verifiche effettuate presso l'impianto ed escludono quelle da effettuarsi in ufficio tramite incroci tra banca dati e documentazione disponibile, si considera che per le suddette verifiche, al fine del **calcolo del numero di ispettori ed ispezioni/giorno** da effettuare, ci si è basati sulle seguenti ipotesi:

Totale impianti da verificare all'anno: 4.920

Totale impianti da verificare al giorno: 25

- per le verifiche sarà effettuata una prima richiesta di documentazione ai fini della rispettiva analisi di tipo amministrativa e, solo successivo, sopralluogo ispettivo;

- per ciascun ispettore, tra ispezioni effettuate pienamente (accesso e controllo) o parzialmente (mancato accesso a seguito di avvenuta comunicazione, rifiuto di accesso, accesso con riscontro di assenza impianto termico, riscontro di documentazione e impianto in regola), si possa considerare, mediamente, 25 verifiche/giorno, di cui il 30% svolte da ufficio (8 di 25), ossia 17 ispezioni/giorno per ispettore:

Totale impianti al giorno da ispezionare in sito: 17

Totale ispettori/giorno: 2

Inoltre, considerato che le ispezioni vengano effettuate a zona e che per ogni zona il trasporto sia assicurato da n.1 auto per 2 ispettori, si prevedono:

Totale auto di servizio: 1

Il costo posto a carico dei contribuenti appare congruo in quanto, viste le conclusioni del PEF simulato, che tiene conto dei costi e dei ricavi complessivi conseguibili, all'operatore privato Concessionario resta un margine utile netto sul totale dei ricavi pari al 3,00 %.

**TAB. 04 - TABELLE RICAVI PREVISTI**

Potenza Focolare Kw	Numero impianti	Numero di unità immob. per impianto	Numero totale unità immob.	Corrispettivo di verifica per impianto IVA esclusa	Costo (€) per ogni singola unità immob.	Periodicità della verifica (anni)	Importo totale presunto	Durata servizio verifica (anni)
Numero totale impianti censiti in catasto e da sottoporre a verifica	12.000	1	12.000	8	8	4	96.000	5
Impianti presunti per i quali le verifiche ne consentiranno l'accertamento e vendita del bollino: 70% degli "DA ACCERTARE"	12.600	1	12.600	8	8	4	100.800	5
Impianti presunti per i quali è dovuta la tariffa prova fumi (20€/imp.): 50% degli "DA ACCERTARE"	6.300	1	6.300	20	20	4	126.000	5
Impianti P < 35 Kw								5
Impianti 35 ≤ P < 116,3 Kw								5
Impianti 116,4 ≤ P < 350 Kw(**)								5
Impianti ≥ 350 Kw								5
Impianti 500 ≤ P < 800 Kw								5
Impianti ≥ 800 Kw								5
<b>TOTALE IMPIANTI TERMICI</b>								<b>5</b>
Impianti pompa di calore 12 < P < 100 Kw								5
Impianti pompa di calore P ≥ 100 Kw								5
Impianti pompa di calore a compressione di vapore P ≥ 12 Kw								5
Impianti pompa di calore ad assorbimento P ≥ 12 Kw								5
Sottostazione di scambio termico P ≥ 10 Kw								5
<b>TOTALE IMPIANTI POMPA DI CALORE</b>								<b>5</b>
<b>TOTALE IN DUE CICLI DI VERIFICHE</b>							<b>645.600</b>	

N.B.: In funzione della durata quinquennale della convenzione si stimano due cicli di verifiche.

Allegato 3

<b>TAB. 05 - TABELLA DI DISTRIBUZIONE PER POTENZA DEGLI IMPIANTI TERMICI</b>	
Potenza kw	N° impianti
Impianti presunti per i quali le verifiche ne consentiranno l'accertamento e vendita del bollino: 70% degli "DA ACCERTARE"	12.600
Impianti già accertati al 31.12.2018 (comprendenti tutte le potenze)	12.000
Impianti P < 35 Kw	
Impianti 35 ≤ P < 51 Kw	
Impianti 51 ≤ P < 80 Kw	
Impianti 81 ≤ P < 116 Kw(*)	
Impianti 116 ≤ P < 200 Kw(**)	
Impianti 200 ≤ P < 250 Kw	
Impianti 250 ≤ P < 350 Kw	
Impianti 350 ≤ P < 500 Kw	
Impianti 500 ≤ P < 800 Kw	
Impianti ≥ 800 Kw	
<b>TOTALE IMPIANTI TERMICI a fiamma</b>	
Impianti pompa di calore 12 < P < 100 Kw	
Impianti pompa di calore P ≥ 100 Kw	
<b>TOTALE IMPIANTI POMPA CALORE</b>	

Allegato 4



<b>TAB.06 - TABELLA SPESE PER LA REDAZIONE DELLA PROPOSTA</b>		
Art. 183 c. 9 d.lgs. 50/2016		
1	Spese di progettazione - Progetto di Fattibilità	€ 10.000,00
2	Spese per la Predisposizione della proposta	€ 3.787,00
	<b>TOTALE</b>	<b>€ 13.787,00</b>

Allegato 5