

Comune di Loiri Porto San Paolo

Via Dante, 28– 07020 Loiri Porto San Paolo (SS)

Proposta per l'affidamento in concessione del servizio energia e gestione integrata degli impianti termici e di condizionamento, elettrici, degli impianti idrico sanitari e fotovoltaici degli edifici, nonché l'impianto di illuminazione pubblica del Comune di Loiri Porto San Paolo attraverso un Partenariato Pubblico Privato (PPP)



ENGIE
ENGIE Servizi S.p.A.
Procuratore

Comune di Loiri Porto San Paolo



Progetto di fattibilità

Relazione Tecnico-Economica



INDICE

1	SPESA ATTUALE	2
2	COMPOSIZIONE DEL CANONE ANNUALE D'OFFERTA	2
2.1	CANONE ANNUALE SERVIZIO ENERGIA PUBBLICA ILLUMINAZIONE.....	3
2.2	CANONE ANNUALE SERVIZIO ENERGIA IMPIANTI TERMICI.....	3
2.3	CANONE ANNUALE SERVIZIO ENERGIA ELETTRICO.....	3
2.4	CANONE ANNUALE MAN CONDIZIONAMENTO, IDRICO SANITARIO E FOTVOLTAICO.....	3
2.5	CANONE ANNUO COMPLESSIVO	3
3	OFFERTA ECONOMICA E AMMONTARE DELLA CONCESSIONE.....	4
4	DURATA	4
5	DICHIARAZIONE DELLE SPESE SOSTENUTE PER LA PRESENTE PROPOSTA .	4



1 SPESA ATTUALE

L'analisi dei costi effettivamente sostenuti dall'Amministrazione Comunale di Loiri Porto San Paolo risulta di fondamentale importanza al fine della determinazione della sostenibilità economica del Servizio Energia. Il Servizio Energia trova, difatti, il suo fondamento a partire dalla spesa corrente (elevando gli standards prestazionali del servizio e riconducendo tutte le responsabilità civili e penali in capo ad un unico soggetto).

A questo proposito è necessario precisare come la spesa realmente sostenuta, verificabile dai bilanci consuntivi, possa essere di fatto falsata dal mancato utilizzo di alcuni impianti, dall'arresto per manutenzioni straordinarie di altri e dal generale sottoutilizzo degli stessi.

In considerazione di quanto esposto, dall'esame dello stato di fatto e dalla verifica dei dati forniti dall'Amministrazione e dalla documentazione acquisita, è stato possibile identificare quanto segue:

Tabella 1 – Quadro Economico della Spesa Storica dell'Ente

QUADRO ECONOMICO ANNUALE DELLA SPESA DELL'ENTE (IVA ESCLUSA) – Anno di riferimento 2022				
DESCRIZIONE	MANUTENZIONE ORDINARIA (Euro IVA Esclusa)	MANUTENZIONE STRAORDINARIA (Euro IVA Esclusa)	ENERGIA (Euro IVA Esclusa)	TOTALE (Euro IVA Esclusa)
PUBBLICA ILLUMINAZIONE	€ 22.728,25	€ 57.831,74	€ 263.840,38	€ 344.400,37
CENTRALI TERMICHE	€ 3.400,00	€ -	€ 19.639,00	€ 23.039,00
IMPIANTI CONDIZIONAMENTO	€ 6.700,00	€ -	€ -	€ 6.700,00
IMPIANTI ELETTRICI EDIFICI	€ 4.800,00	€ -	€ 71.900,00	€ 76.700,00
IMPIANTI FOTOVOLTAICI	€ 3.200,00	€ -	-	€ 3.200,00
TOTALE				€ 454.039,37

ENGIE
ENGIE Servizi S.p.A.
Procuratore

2 COMPOSIZIONE DEL CANONE ANNUALE D'OFFERTA

Il Canone annuale sarà composto dalla sommatoria di quattro canoni, il cui importo di quelli relativi ai servizi **SE IP**, **SE CT**, **IMP EL** e **MAN**. I servizi di manutenzione ordinaria delle centrali termiche, condizionamento, elettrici e fotovoltaici sono stato ricalcolati dalla scrivente partendo dalla consistenza impiantistica comunatoci dall'UT in quanto attualmente sprovvisti di contratti di manutenzione.

Resta inteso che il rischio associato al non ritorno economico in tutto o in parte dell'investimento, finanziato attraverso il risparmio energetico conseguibile a seguito della realizzazione dell'opere proposte, rimane a totale carico della proponente in qualità di ESCO.

In particolare, si avrà:

- Il **CANONE ANNUALE SE IP**, relativo al Servizio Energia Elettrica per l'impianto di illuminazione pubblica, di cui alla successiva Tabella 2;
- Il **CANONE ANNUALE SE CT**, relativo al Servizio Energia per gli impianti termici destinati al riscaldamento ed alla climatizzazione estiva degli ambienti ed alla produzione di acqua calda per uso sanitario, di cui alla successiva Tabella 3;
- Il **CANONE ANNUALE IMP EL**, relativo al Servizio Energia per gli Impianti Elettrici degli immobili di cui alla successiva Tabella 4;
- Il **CANONE ANNUALE MAN CONDIZIONAMENTO, IDRICO SANITARIO E FOTOVOLTAICO**, relativo al Servizio manutentivo condizionamento, idrico sanitario e fotovoltaico di cui alla



successiva Tabella 5;

2.1 CANONE ANNUALE SERVIZIO ENERGIA PUBBLICA ILLUMINAZIONE

Tabella 2 - Canone Annuale SE IP

DATA PROPOSTA	N° PUNTI LUCE	CANONE ANNUO TOTALE SE IP (€/anno)
FEBBRAIO 2023	1.800	344.400,37

2.2 CANONE ANNUALE SERVIZIO ENERGIA IMPIANTI TERMICI

Tabella 3 - Canone Annuale SE CT

DATA PROPOSTA	N° IMPIANTI TERMICI	CANONE ANNUO TOTALE SE CT (€/anno)
FEBBRAIO 2023	Vedi tab.n. 2 Relazione illustrativa	23.039,00

2.3 CANONE ANNUALE SERVIZIO ENERGIA ELETTRICO

Tabella 4 - Canone Annuale SE IMP EI

DATA PROPOSTA	N° IMPIANTI ELETTRICI	CANONE ANNUO TOTALE SE IMP EL (€/anno)
FEBBRAIO 2023	Vedi Tab.n. 3 Relazione Illustrativa	76.700,00

ENGIE
ENGIE Servizi S.p.A.
Procuratore

2.4 CANONE ANNUALE MAN CONDIZIONAMENTO, IDRICO SANITARIO E FOTOVOLTAICO

Tabella 5- Canone Annuale MAN Condizionamento, Idrico Sanitario e Fotovoltaico

DATA PROPOSTA	CONSISTENZA	CANONE ANNUO TOTALE MAN (€/anno)
FEBBRAIO 2023	Vedi Tab.n. 4 Relazione Illustrativa	9.900,00

2.5 CANONE ANNUO COMPLESSIVO

Tabella 6 - Canone Annuo Complessivo

DATA PROPOSTA	CANONE ANNUO COMPLESSIVO €/ANNO
FEBBRAIO 2023	454.039,37



3 OFFERTA ECONOMICA E AMMONTARE DELLA CONCESSIONE

Il "Canone Annuo Complessivo" (tabella 6- Canone Annuo Complessivo) sarà composto dalla sommatoria dei 4 canoni di servizio "Canone Annuale SE IP" (Tabella 2), "Canone Annuale SE CT" (Tabella 3), "Canone Annuale IMP EI" (Tabella 4) , "Canone Annuale MAN CONDIZIONAMENTO, IDRICOSANITARIO E FOTOVOLTAICO" (Tabella 5) " che saranno oggetto di ribasso in sede di gara. A partire dalla Consegna degli Immobili e degli impianti, **verrà corrisposto il Canone Annuo Complessivo per i servizi, che sarà oggetto di ribasso, pari a EUR 454.039,37 IVA esclusa (Euroquattrocentocinquantaquattromilazerotrentanove/37)**, di cui **EUR 6.810,59 IVA esclusa per oneri relativi alla sicurezza** non soggetti a ribasso.

Il ribasso offerto è da intendersi applicabile all'importo complessivo e non necessariamente a tutti i singoli servizi, che potranno essere rimodulati dall'offerente in base al proprio progetto offerta, ovvero alle priorità da esso individuate per il raggiungimento degli obiettivi prefissati nel presente progetto di fattibilità.

L'investimento complessivo in carico al Proponente è pari a **EUR 1.746.400,00 IVA esclusa** per investimenti sugli impianti di Pubblica Illuminazione, sulle centrali termiche , sugli impianti elettrici degli edifici.

4 DURATA

Alla luce di tutte le considerazioni esposte, tenuto conto dell'onere in capo all'Amministrazione del reperimento di risorse finanziarie ingenti per l'adeguamento e la riqualificazione tecnologica spesso inadeguate e condizionate da rigidi vincoli di bilancio, tenuto anche conto che il rimando degli interventi di cui sopra comporta il protrarsi di situazioni di parziale inefficienza e pericolosità ritardando nel tempo i benefici energetici, al fine di creare, a seguito della realizzazione degli interventi, i presupposti per un ammodernamento tecnologico degli impianti con conseguente migliore grado prestazionale con riduzione della spesa futura richiesta, si ritiene possibile porre in gara la gestione dei sistemi edificio-impianto e le utenze termiche ed elettriche di proprietà de l Comune di Loiri Porto San Paolo, tramite una concessione di "Servizio Energia".

Tale Servizio potrà essere posto in essere mediante il Finanziamento Tramite Terzi (F.T.T.) per quanto attiene i lavori di risparmio energetico e lo strumento della "Concessione di Servizi" ai sensi del D.Lgs del 18 aprile 2016, n. 50.

La durata della concessione è pari a 20 anni dalla data della consegna degli impianti subordinata all'espletamento di tutte le pratiche autorizzative.

Per durata della concessione si intende la durata dell'intero rapporto concessorio comprendente l'espletamento di tutte le prestazioni indicate nel presente progetto.

All'atto della firma della Convenzione il Concedente provvederà a consegnare gli immobili oggetto di Concessione al Concessionario.

5 DICHIARAZIONE DELLE SPESE SOSTENUTE PER LA PRESENTE PROPOSTA

Le spese sostenute per l'elaborazione e lo sviluppo della presente proposta comprendente:

- La Bozza della Convenzione;
- Il Progetto di fattibilità della proposta, contenente le specifiche delle caratteristiche del servizio e della gestione;
- Il Piano economico finanziario asseverato.

ammontano ad euro 40.100 + IVA (Euroquarantamilacento/00)