

Consorzio Industriale Provinciale di Sassari

Via Michele Coppino 18, 07100 Sassari (SS)

Proposta per l'affidamento in concessione del servizio energia e gestione integrata degli impianti di illuminazione pubblica, degli impianti elettrici, dei servizi manutentivi per gli impianti di condizionamento, antincendio e idrico sanitari di proprietà del Consorzio Industriale Provinciale di Sassari, attraverso un partenariato pubblico privato (PPP)



Consorzio Industriale di Sassari



Progetto di Fattibilità

Analisi Tecnico – Economica dell'Offerta

(art. 183 comma 15 D.lgs 50/2016 – art. 14 DPR n. 207/2010)



INDICE

1) SPESA ATTUALE	1
2) COMPOSIZIONE DEL CANONE ANNUALE D'OFFERTA.....	1
2.1) <i>CANONE ANNUALE</i>	2
3) OFFERTA ECONOMICA E AMMONTARE DELLA CONCESSIONE	2
3.1) <i>INTERVENTI COMPRESI NEL CANONE ANNUALE DEI SERVIZI RELATIVI ALL'INVESTIMENTO DEL CONCESSIONARIO</i>	3
4) DURATA.....	3
5) DICHIARAZIONE DELLE SPESE SOSTENUTE PER LA PRESENTE PROPOSTA. 3	





1) SPESA ATTUALE

L'analisi dei costi effettivamente sostenuti dal Consorzio Industriale Provinciale di Sassari 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).

Di seguito riportiamo le tabelle relative ai costi storici del 2020 sostenuti dal CIPSS.

Tabella 1 – Quadro Economico della Spesa Storica dell'Ente

QUADRO ECONOMICO ANNUALE DELLA SPESA STORICA DELL'ENTE (IVA ESCLUSA) - Anno di riferimento 2020					
	DESCRIZIONE	COSTO MANUTENZIONE ORDINARIA (Euro IVA Esclusa)	COSTO MANUTENZIONE STRAORDINARIA (Euro IVA Esclusa)	COSTO ENERGIA (Euro IVA Esclusa)	TOTALE (Euro IVA Esclusa)
ALGERO	Illuminazione Pubblica	3.300,00	3.750,00	39.116,51	46.166,51
	Servizio Energia Elettrico	12.289,92	1.843,49	43.506,35	57.639,76
	Servizio Manutentivo Impianto di Raffrescamento	3.333,33	1.700,00		5.033,33
	Servizio Manutentivo Impianto Idrico Sanitario	423,79	600,00		1.023,79
	Servizio Manutentivo dell'Impianto Antincendio	280,00			280,00
P. TORRES	Illuminazione Pubblica	3.850,00	4.375,00	38.937,09	47.162,09
	Servizio Energia Elettrico	60.602,03	9.090,30	67.420,07	137.112,40
	Servizio Manutentivo Impianto di Raffrescamento	3.333,33	1.700,00		5.033,33
	Servizio Manutentivo Impianto Idrico Sanitario	423,79	360,00		783,79
	Servizio Manutentivo dell'Impianto Antincendio	1.480,00			1.480,00
	Ampliamento Impianti Illuminazione Z.I. Porto Torres		51.910,43		51.910,43
SASSARI TRUNCU	Illuminazione Pubblica	1.540,00	1.750,00	5.657,21	8.947,21
	Servizio Energia Elettrico	10.594,76	1.589,21	35.869,92	48.053,89
	Servizio Manutentivo Impianto di Raffrescamento	3.333,33	1.700,00		5.033,33
	Servizio Manutentivo Impianto Idrico Sanitario	423,79	1.440,00		1.863,79
	Servizio Manutentivo dell'Impianto Antincendio	280,00			280,00
TOTALE IVA ESCLUSA		105.488,08	81.808,44	230.507,15	417.803,67



Per la predisposizione della presente proposta, si è tenuto conto del canone annuale di cui alla **tabella 1**.

2) COMPOSIZIONE DEL CANONE ANNUALE D'OFFERTA

Il Canone annuale indicato in Tabella 1 sarà composto dalla sommatoria di quattro canoni, il cui importo è determinato a partire dalla spesa storica.

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 per gli impianti di Illuminazione Pubblica, di cui alla successiva Tabella 2;
- Il **CANONE ANNUALE IMP EI**, relativo al Servizio Energia per gli Impianti elettrici degli immobili, di cui alla successiva Tabella 3;
- Il **CANONE ANNUALE MAN**, relativo al Servizio Manutentivo degli impianti di Climatizzazione invernale / estiva, Idrico Sanitari, gruppi di spinta, gruppi antincendio di cui alla successiva Tabella 4;
- Il **CANONE ANNUALE AMPL**, relativo alla realizzazione dell'ampliamento dell'illuminazione pubblica presso la zona industriale dell'area di Porto Torres Tabella 5;



2.1) CANONE ANNUALE

Tabella 2 - Canone Annuale SE IP – Servizio Energia Illuminazione Pubblica

DATA PROPOSTA	IMPIANTI ILLUMINAZIONE PUBBLICA	CANONE ANNUO TOTALE SE IP (€/anno)
Luglio 2022	Tabella 1 - Relazione Illustrativa	102.275,81

Tabella 3 - Canone Annuale IMP EI – Servizio Energia Impianti Elettrici

DATA PROPOSTA	IMPIANTI ELETTRICI	CANONE ANNUO TOTALE IMP EI (€/anno)
Luglio 2022	Tabella 3 - Relazione Illustrativa	242.806,06

Tabella 4 - Canone Annuale MAN – Servizio Manutentivo degli impianti

DATA PROPOSTA	MANUTENZIONE IMMOBILI	CANONE ANNUO TOTALE MAN (€/anno)
Luglio 2022	Tabella 4 - Relazione Illustrativa	20.811,37

Tabella 5 - Canone Annuale Ampl – Realizzazione dell'ampliamento IP presso la zona Industriale

DATA PROPOSTA	AMPLIAMENTO ILLUMINAZIONE PUBBLICA	CANONE ANNUO TOTALE MAN (€/anno)
Febbraio 2022	Art. 3.1.5 Relazione Tecnica	51.910,43

Tabella 6 - Canone Annuale Complessivo

DATA PROPOSTA	CANONE ANNUO TOTALE SE IP (€/anno)	CANONE ANNUO TOTALE IMP EI (€/anno)	CANONE ANNUO TOTALE MAN (€/anno)	CANONE ANNUO TOTALE AMPL (€/anno)	CANONE ANNUO COMPLESSIVO (€/anno)
Febbraio 2021	102.275,81	242.806,06	20.811,37	51.910,43	417.803,67



3) OFFERTA ECONOMICA E AMMONTARE DELLA CONCESSIONE

Il "Canone Annuale Complessivo" (Tabella 6) sarà composto dalla sommatoria dei quattro canoni di servizio, "Canone Annuale SE IP" (Tabella 2), "Canone Annuale IMP EI" (Tabella 2 - Canone Annuale SE IP – Servizio Energia Illuminazione Pubblica

DATA PROPOSTA	IMPIANTI ILLUMINAZIONE PUBBLICA	CANONE ANNUO TOTALE SE IP (€/anno)
Luglio 2022	Tabella 1 - Relazione Illustrativa	102.275,81

Tabella 3), "Canone Annuale MAN" (Tabella 2 - Canone Annuale SE IP – Servizio Energia Illuminazione Pubblica

DATA PROPOSTA	IMPIANTI ILLUMINAZIONE PUBBLICA	CANONE ANNUO TOTALE SE IP (€/anno)
Luglio 2022	Tabella 1 - Relazione Illustrativa	102.275,81

Tabella 4), "Canone Annuale AMPL" (Tabella 2 - Canone Annuale SE IP – Servizio Energia Illuminazione Pubblica

DATA PROPOSTA	IMPIANTI ILLUMINAZIONE PUBBLICA	CANONE ANNUO TOTALE SE IP (€/anno)
Luglio 2022	Tabella 1 - Relazione Illustrativa	102.275,81



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 417.803,67 IVA esclusa (Euroquattrocentodiciassettemilaottocentotré/67)**, di cui **EUR 6.267,05 per oneri relativi alla sicurezza** non soggetti a ribasso.

3.1) INTERVENTI COMPRESI NEL CANONE ANNUALE DEI SERVIZI RELATIVI ALL'INVESTIMENTO DEL CONCESSIONARIO

Gli interventi che il concessionario sosterrà a suo carico, descritti in relazione tecnica, ammontano ad euro **1.701.212 + IVA** come riportato sul Business Plan Asseverato e troveranno ristoro per il tramite del risparmio energetico.

IMPIANTO	DESCRIZIONE INTERVENTO	Importo Lavori (Euro)
ILLUMINAZIONE PUBBLICA	Relamping totale attraverso tecnologia LED, Rifacimento completo quadri elettrici, sostituzione parti di linee e relativi cavidotti	282.319
ILLUMINAZIONE PUBBLICA	Realizzazione Ampliamento per complessivi 150 centri luminosi completi di linee, cavidotti, quadri, pali	737.772
ELETTRICO IMMOBILI	Relamping Immobili, realizzazione impianti fotovoltaici, Sostituzione motori e Riquilificazione Tecnologica	520.845
Altri costi	Progettazioni, ecc.	160.276
TOTALE		1.701.212



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 del CIPSS, 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 dell'"Appalto in concessione di Servizi" ai sensi del D.Lgs 12 aprile 2006, n. 163.

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 studio.

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:



Consorzio Industriale Provinciale di Sassari - Via Michele Coppino 18, 07100 Sassari (SS)

Provista per l'affidamento in concessione del servizio energia e gestione integrata degli impianti di illuminazione pubblica, degli impianti elettrici, dei servizi manutentivi per gli impianti di condizionamento, antincendio e idrico sanitari di proprietà del Consorzio Industriale Provinciale di Sassari, attraverso un partenariato pubblico privato (PPP)

- 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 41.850,00 + IVA (Euroquarantunomilaottocentocinquanta/00).**

