

IMPIANTO DI TELERISCALDAMENTO AL SERVIZIO DEL COMUNE DI VARESE (VA)

STIMA A VALORE INDUSTRIALE RESIDUO (V.I.R.) DELL'IMPIANTO DA ISCRIVERE NEL LIBRO CESPITI COMUNALE DALLA DATA DEL 01/01/2026

RELAZIONE DI SINTESI

Varese (VA), 19 dicembre 2024

Il perito estimatore

Ing Francesco Pezzagno



Relazione di sintesi della stima a valore industriale residuo dell'impianto di teleriscaldamento del Comune di Varese da iscrivere nel registro cespiti comunale dalla data del 01/01/2026.

1. Clausole contrattuali di interesse contenute nell'attuale convenzione.

Sintesi della Convenzione tra Comune di VARESE e "ACINQUE TECNOLOGIE S.P.A GIÀ VARESE RISORSE S.P.A."	
Decorrenza inizio Concessione:	01/01/1992
Durata concessione:	33 anni
Scadenza naturale concessione:	31/12/2025
Le condizioni previste alla scadenza naturale della concessione; di devoluzione gratuita degli impianti di riscaldamento urbano in concessione amministrativa alla Varese Risorse S.p.a., sono riportate all' art 11. "Convenzione per l'affidamento del servizio pubblico di riscaldamento urbano in concessione amministrativa alla Varese Risorse S.p.A. Società Consortile per Azioni" N25119 del 03.07.1989 di Rep Segretario Generale.	

Con prot. 22/09/2023 ADE/RIU/LSC protocollo@comune.varese.legalmail.it Acinque Tecnologie s.p.a. ribadisce "che alla data del 22/09/2023, nulla sarà dovuto al concessionario uscente, a meno della quota del valore residuo dell'impianto solare termico che è entrato in funzione nel 2015; ha una vita tecnica pari a 20 anni e pertanto possiede a scadenza (31/12/2025) un valore residuo che a partire dal costo storico presente nel libro cespiti ammonterà a complessivi € 190.256,80".

Si precisa che le agevolazioni attribuite dal GSE relativamente all'impianto solare termico (cfr. pag. 6) non sono computabili in detrazione del valore residuo dell'impianto in quanto: a) l'art. 24 del RD 2578/1925 dispone di tenere conto dei soli anticipazioni e sussidi dati dai Comuni; b) l'art. 19, comma 2 del D.Lgs. 201/2022 non è applicabile sia perché disciplina successiva alla realizzazione dell'impianto, sia perché tale impianto non ha costituito investimento indicato nel contratto di servizio.

2. Stato di consistenza dell' impianto di riscaldamento urbano.

Lo stato di consistenza è descritto negli elaborati relativi all'Impianto di Varese, con riferimento ai cespiti inventariati da "S.A.I. S.R.L. PER CONTO DI ACINQUE TECNOLOGIE S.P.A., GIÀ VARESE RISORSE S.P.A." S.r.l. alla data del 31/05/2023.

 <p>Acinque Tecnologie S.p.a. SISTEMA DI TELERISCALDAMENTO DELLA CITTA' DI VARESE STATO DI CONSISTENZA AL 31 MAGGIO 2023 2023-109-0-001E - Rev. A - ELENCO ELABORATI</p>							
Sigla	Rev.	Titolo	Form.	Scala	File di lavoro	Stile di stampa	File
2023-109 - 0 - 001 E	A	Elenco elaborati	A4	-	2023-109-00-001E. xlsx		2023-109-00-001E.PDF
2023-109 - 0 - 002 E	A	Documentazione fotografica	A4	-	2023-109-00-002E. xlsx		2023-109-00-002E.PDF
2023-109 - 0 - 003 E	A	Elenco cespiti - Centrale	A4	-	2023-109-00-003E. xlsx		2023-109-00-003E.PDF
2023-109 - 0 - 004 E	A	Elenco cespiti - rete di teleriscaldamento	A4	-	2023-109-00-004E. xlsx		2023-109-00-004E.PDF
2023-109 - 0 - 005 E	A	Elenco utenze della rete di teleriscaldamento	A4	-	2023-109-00-005E. xlsx		2023-109-00-005E.PDF
2023-109 - 0 - 011 R	A	Relazione tecnica generale	A4	-	2023-109-00-011R. docx		2023-109-00-011R.PDF
2023-109 - 0 - 051 D	A	Schema di flusso della centrale di produzione	A0	-	2023-109-00-051D. dwg	stile_ctb.ctb	2023-109-00-051D.PDF
2023-109 - 0 - 052 D	A	Schema di flusso caldaie C1-C4	A3	-	2023-109-00-052D. dwg	stile_ctb.ctb	2023-109-00-052D.PDF
2023-109 - 0 - 053 D	A	Schema di flusso caldaia C5	A3	-	2023-109-00-053D. dwg	stile_ctb.ctb	2023-109-00-053D.PDF
2023-109 - 0 - 071 D	A	Lat-out della centrale di produzione	A0	1 : 200	2023-109-00-071D. dwg	stile_ctb.ctb	2023-109-00-071D.PDF
2023-109 - 0 - 081 D	A	Planimetria rete di teleriscaldamento - foglio 1	A0	1 : 2000	2023-109-00-081D. dwg	stile_ctb.ctb	2023-109-00-081D.PDF
2023-109 - 0 - 082 D	A	Planimetria rete di teleriscaldamento - foglio 2	A0	1 : 2000	2023-109-00-082D. dwg	stile_ctb.ctb	2023-109-00-082D.PDF

3. Stima del valore VRN.

Considerato lo scopo della stima, per il calcolo del valore VRN della centrale (al termine della sua durata utile) si procede in termini sintetici, utilizzando gli importi consuntivi d'appalto di impianti realizzati e/o in corso di realizzazione in regione Lombardia, di

caratteristiche e taglie strettamente comparabili con quelli in esame.

Per il calcolo del VRN della rete (con un residuo di durata utile), si procede in termini di dettaglio e viene adottato, tra i pochi disponibili, il Prezzario denominato "Prezzi di riferimento per opere e lavori pubblici nella Regione Piemonte - Prezzario Regione Piemonte", in seguito denominato per comodità "Prezzario della Regione Piemonte".

Per la valorizzazione delle voci generali (quali ad esempio manodopera, scavi, rinterri, ripristini, lavori edili in genere, etc.), il prezzario locale adottato è il "LISTINO PREZZI INFORMATIVI DELLE OPERE EDILI della CCIAA Metropolitana di Milano- Monza-Brianza-Lodi", denominato, per comodità, "Prezzario della CCIAA di Milano".

I prezzi indicati nel "Prezzario della CCIAA di Milano e nel Prezzario della Regione Piemonte" sono riferiti all'anno 2024.

4. Durate utili per cespite.

Cespite	Durata utile [anni]
terreni	-
fabbricati industriali	40
centrale di cogenerazione/impianto solare termico	20
condotte stradali in acciaio	30-50
impianti di derivazione d'utenza	25
sottocentrali di scambio termico	15
gruppi di misura elettronici	8
impianti di telecontrollo	8

5. Percentuale di degrado P_{deg}

Il calcolo della percentuale di degrado P_{deg} dei cespiti è stato condotto applicando le seguenti formule

(conformemente a quanto previsto dall'art. 5, comma 10, del D.M. n.226 del 12/11/2011):

$$P_{deg} = [DR - (t + 0,5)]/V_x$$

ove:

t = anno di installazione del cespite;

DR = data di riferimento per la valutazione del rimborso (espressa come numero intero cui va

sommato il numero decimale corrispondente alla frazione d'anno);

V_x = durata utile dei cespiti

N.B.: per quanto riguarda i cespiti che hanno superato la loro vita utile (gli impianti di produzione del calore, contatori di calore), la percentuale di degrado (P_{deg}) alla data di riferimento 31/12/2025 risulta del 100%.

Tuttavia, poiché sono beni che producono un reddito rilevante, pur essendo alla fine della vita tecnica, anche oltre la fine della concessione di 33 anni, viene attribuito un **valore industriale residuo medio almeno del 5% del loro valore a nuovo (VRN)**, salvo ulteriori approfondimenti, per tener conto delle condizioni particolari d'uso dell'esercizio di Varese.

6. Stima industriale dell'impianto a **VIR_{01/01/2026}**.

Il valore a stima industriale (o più semplicemente "valore industriale") complessivo dell'impianto è stato determinato moltiplicando il valore di realizzazione a nuovo (VRN) di ciascun cespite per un coefficiente ($1-P_{deg}$) che tiene conto della percentuale di degrado (P_{deg}) del bene in relazione alla sua durata utile media (V_x):

$$\mathbf{VIR_{31/12/2025} = \Sigma (VRN \times (1-P_{deg}))}$$

dove la sommatoria è estesa a tutti i cespiti dell'impianto, alle spese Tecniche ed alle Spese Generali sostenute.

Il perito estimatore ha determinato **il valore a stima industriale (VIR)**, comprensivo

di Spese Tecniche e Generali, **da iscrivere a libro cespiti del comune di Varese dal 01/01/2026:**

VIR_{31/05/2025} = € 6.217.843,41

(In lettere: euro seimilioniduecentodiciassettemilaottocentoquarantatre/41).

Così ripartito per cespiti:

FABBRICATI INDUSTRIALI E PERTINENZE ESTERNE	€	180.665,02
TURBINA CON TUTTI GLI IMPIANTI ANNESSI + CENTRALE TERMICA CON TUTTI GLI IMPIANTI ANNESSI	€	1.466.276,14
TUBAZIONI	€	4.362.429,78
CONTATORI DI ENERGIA TERMICA + ACS**	€	18.215,68
**stima		
IMPIANTO SOLARE TERMICO	€	190.256,80
TOTALE	€	6.217.843,41

N.B.: Il "perito estimatore" nel caso dell'impianto di teleriscaldamento di Varese, sulla scorta dei documenti prodotti dal gestore uscente, non ha introdotto né il coefficiente di obsolescenza tecnologica (escludendo la presenza di eventuali impianti divenuti obsoleti), né il coefficiente di deterioramento, (escludendo che vi siano presenti impianti che necessitano di interventi di adeguamento per difetti manutentivi). Di ciò, a parere del perito estimatore, è necessario che il Concessionario uscente produca dichiarazione liberatoria, ai sensi dell'art. 46 del DPR 445/2000. In difetto la Concessionaria dovrà prestarsi a quelle visite e ispezioni che gli incaricati, ufficialmente designati dal Comune, dovessero compiere per l'esercizio dei controlli previsti e garantiti in conformità con l'art 4 della convenzione. Il calcolo del valore a stima industriale dei cespiti da parte del "perito estimatore" per conto del Comune di Varese, da iscrivere nel libro dei cespiti del Comune, è il risultato dell'applicazione di metodi, non arbitrari, anche comparativi, nell'ambito dell'incarico ricevuto e delle informazioni disponibili.

7. Impianto solare termico.

L'indennizzo dovuto al gestore uscente per l'impianto solare termico iscritto a

costo storico nel libro cespiti di Acinque S.P.A. risulta € 190.256,80 quale valore residuo a partire dal costo storico presente nel libro cespiti, come dichiarato con, prot. 22/09/2023 ADE/RIU/LSC protocollo@comune.varese.legalmail.it da Acinque Tecnologie S.p.A. ; salvo valori diversi a seguito dei più approfonditi accertamenti di ragioneria

il valore storico dell'investimento € 380.513,60, è stato in parte coperto dalle agevolazioni del GSE (Gestore dei Servizi Energetici) attraverso la quota di € 47.462,23 per 5 anni, con un incentivo complessivo di 237.311,16 euro (Cfr. PG-AST-0245780 - 17/10/2024 Cinque Tecnologie S.p.A).

Tabella di sintesi del valore a stima industriale dell'impianto di teleriscaldamento di Varese per le diverse categorie di cespiti).

RIEPILOGO PER CESPITE		VALORE TOTALE A NUOVO (Euro)	PERCENT. MEDIA DI DEGRADO [%]	V.I. AL 31/12/25 (Euro)
1	TERRENI	COMODATO	COMODATO	COMODATO
2	FABBRICATI INDUSTRIALI E PERTINENZE ESTERNE	863.700,00	82,50	151.147,50
3	TURBINA CON TUTTI GLI IMPIANTI ANNESSI/CENTRALE TERMICA CON TUTTI GLI IMPIANTI ANNESSI	25.184.500,00	95,00*	1.259.225,00
4	TUBAZIONI	16.610.269,30	75,63	4.020.906,88
5	CONTATORI DI ENERGIA TERMICA + ACS** **stima	279.640,20 + 59.016,18**	95,00*	13.982,01 + 2.950,81**
6	SPESE TECNICHE	3.348.249,64	87,94	403.813,64
7	SPESE GENERALI	1.390.361,26	87,37	165.870,10
8	VALORE A STIMA INDUSTRIALE (escluso impianto solare)	47.735.736,58	87,37	6.027.586,61
9	IMPIANTO SOLARE TERMICO	380.513,60	50,00	190.256,80

10	VALORE A STIMA INDUSTRIALE	48.116.250,18	87,08	6.217.843,41

* valore convenzionale, considerato che questi cespiti hanno esaurito la loro durata utile convenzionale.

Varese (VA), 19 dicembre 2024

Il perito estimatore
Ing Francesco Pezzagno

