

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

ALLEGATO 4 STIMA VALORE INDUSTRIALE RESIDUO: CONTEGGI DI CORREDO

Varese (VA), 19 dicembre 2024

Il perito estimatore

Ing Francesco Pezzagno





Sommario

Valore industriale della centrale	3
Valore industriale della rete	4
Valore industriale dei contatori di calore + ACS	5



Valore industriale della centrale

STIMA VIR CENTRALE DI COGENERAZIONE

EDIFICI	Sup.	costo di costruzione	VRN	vita utile	età media	Pdeg	VIR
Descrizione	[m²]	[€/m²]	[€]	[anni]	[anni]	[-]	[€]
Opere murarie coperte	911	700,00	637.700,00	40	33	0,825	111.597,50
Opere murarie esterne di superficie impermeabilizzata	4.520	50,00	226.000,00	40	33	0,825	39.550,00

IMPIANTO DI COGENERAZIONE + UNITÀ DI PRODUZIONE DI CALORE

	Potenza	costo di costruzione	VRN [€]	vita utile	età media	Pdeg	VIR	VIR riconoscibile 5%
Descrizione	[MW]	[€/MW]	[€]	[anni]	[anni]	[-]	[€]	[€]
Turbina a gas + generatore	4,3	615.000	2.644.500,00	33	33	1,000	-	132.225,00 €
Centrale termica	49	460.000	22.540.000,00	33	33	1,000	-	1.127.000,00 €

Valore industriale della rete

Diametro DN	Lunghezza (m) doppio tubo	costo unitario [€/m]	costo totale [€]	vita utile [anni]	età media [anni]	Pdeg [-]	VIR [€]
<= 50	3006	696,76	2.094.466,39	40	27	0,675	680.701,58
65 - 80	5043	749,46	3.779.547,31	40	29	0,725	1.039.375,51
100	2228	806,27	1.796.380,03	40	28	0,700	538.914,01
125 - 150	3012	897,47	2.703.188,40	40	30	0,750	675.797,10
200	983	1060,44	1.042.410,14	40	32	0,800	208.482,03
250	1887	1245,60	2.350.456,57	40	34	0,850	352.568,49
300	1394	1431,76	1.995.867,41	40	35	0,875	249.483,43
400	467	1815,75	847.953,05	40	27	0,675	275.584,74
TOTALE	18020	1087,94	16.610.269,30				4.020.906,88

Valore industriale dei contatori di calore + ACS

Contatori di calore

Diametro DN	n. contatori [-]	costo unitario [€/m]	costo totale [€]	Pdeg [-]	VIR [€]	VIR riconoscibile 5% [€]
15	2	822,19	1.644,37	1,000	-	82,22
20	1	835,48	835,48	1,000	-	41,77
25	1	1.000,27	1.000,27	1,000	-	50,01
40	45	1.355,12	60.980,38	1,000	-	3.049,02
50	46	1.773,76	81.593,10	1,000	-	4.079,65
65	28	2.302,37	64.466,34	1,000	-	3.223,32
80	14	2.391,52	33.481,22	1,000	-	1.674,06
100	3	2.509,79	7.529,37	1,000	-	376,47
125 - 150	3	3.764,69	11.294,06	1,000	-	564,70
200	2	5.019,58	10.039,16	1,000	-	501,96
250	1	6.776,43	6.776,43	1,000	-	338,82
300	0	0	0	1,000	-	-
400	0	0	0	1,000	-	-
TOTALE			279.640,20 €	1,000	-	13.982,01 €

Contatori di calore per acqua calda sanitaria

Diametro DN	n. contatori ACS [-]	costo unitario [€/m]	costo totale [€]	Pdeg [-]	VIR [€]	VIR riconoscibile 5% [€]
25	59	1000,27	59.016,18	1,000	-	2.950,81

www.ancilab.it

Cap. Soc. Euro 250.000

P.I. - C.F. 12790690155

CCIAA 123315/1999

