ALLEGATO B

P.O. 2007 - 2013

Asse VI - Linea di Intervento 6.2

Azione 6.2.1

Iniziative per le infrastrutture di supporto degli insediamenti produttivi

Piano di gestione delle opere modificate a seguito della rimodulazione del progetto così come ammesso a finanziamento

Codice pratica:	*F2ILR13*

Indice dei Contenuti

SEZIONE A – Modello di Gestione 3

A.1 Approvazione del piano di gestione 3

A.2 Descrizione del Modello di gestione dell'opera 3

SEZIONE B – Piano finanziario della gestione 4

B.1 Modalita' organizzative 4

B.2 Analisi dei costi di gestione 4

B.3 Costi di gestione 7

B.4 Analisi dei ricavi di gestione 8

B.5 Ricavi di gestione 9

Allegato B – Piano di Gestione

SEZIONE A – MODELLO DI GESTIONE

A.1 APPROVAZIONE DEL PIANO DI GESTIONE

Estremi atto di approvazione	Deliberazione di Giunta Municipale n. ___ del 11 agosto 2011

A.2 DESCRIZIONE DEL MODELLO DI GESTIONE DELL'OPERA

A seguito delle Determinazioni 124/2010 e 187/2010 del Servizio Energia Reti e Infrastrutture Materiali per lo Sviluppo si è reso necessario procedere alla rimodulazione del progetto di infrastrutturazione della zona PIP in questione, stralciando le opere riguardanti la rete wi-fi e i servizi per la conciliazione (asilo nido) e riducendo l'importo dei lavori destinati alle infrastrutture primarie da € 3.411.450,00 (richiesta di finanziamento) a € 2.591.450,00 (importo finanziato).

Pertanto, i servizi presenti nell'area PIP, esistenti o oggetto della richiesta di finanziamento, sono costituiti dalle seguenti infrastrutture primarie:

- viabilità,
- rete idrica e fognante,
- fogna bianca,
- illuminazione,

Alcuni di questi servizi sono gestiti attualmente, in regime di salvaguardia, da "soggetti terzi" quale Acquedotto Pugliese in qualità di gestore del "servizio idrico integrato".

Le determinazione della tariffa del servizio idrico integrato (distribuzione acqua, collettamento fognario e depurazione) compete all'Autorità d'Ambito Territoriale Ottimale Puglia, in attuazione e con le modalità di cui agli artt. 154 e 155 del D.Lgs. n. 152/06. Le condizioni economiche di fornitura del gas sono, invece, definite ai sensi della delibera AEEG 138/03.

Entrambe le tariffe (servizio idrico integrato e gas) comprendono, nell'ambito delle voci che le compongono, la corresponsione al soggetto gestore degli oneri per la manutenzione delle opere di competenza.

Pertanto, la rete idrica, la rete di fognatura nera, la depurazione e la rete gas, pur costituendo infrastrutture primarie a servizio dell'area PIP, sono state escluse dal presente piano di gestione in quanto verranno affidate in gestione ai suddetti soggetti, che si faranno carico di costi e ricavi.

Quindi, le opere esistenti o oggetto della richiesta di finanziamento, che rientrano nella esclusiva competenza gestionale dell'A.C., sono costituite unicamente dalla viabilità, dalla fognatura bianca e dalla pubblica illuminazione.

La viabilità, la fognatura bianca e la pubblica illuminazione della zona PIP costituiscono solo una parte, peraltro modesta, di quella globalmente presente nel patrimonio comunale. Pertanto, il modello gestionale non può che essere quello già utilizzato dall'A.C. per le altre opere similari esistenti e già in gestione.

Per la **manutenzione ordinaria** delle suddette infrastrutture si provvederà quindi a mezzo dell'estensione, anche alle nuove opere, degli appalti per servizi e/o lavori di manutenzione, affidati ad operatori economici terzi all'A.C. secondo i procedimenti dell'evidenza pubblica (d. lgs. 163/2006 o altre normative vigenti al momento dell'affidamento).

Per la **manutenzione straordinaria** di tutte le opere esistenti e di quelle oggetto della richiesta di finanziamento (quale il rifacimento dei tappetini stradali, il rinnovo ed adeguamento delle apparecchiature elettriche e degli impianti tecnologici, ecc.) si provvederà, come nella normalità, ad affidamenti, sempre secondo i procedimenti dell'evidenza pubblica, con le modalità relative all'appalto di lavori ("codice dei

contratti", d.lgs. 163/2006).
La rete di fognatura pluviale, data la natura delle opere costituite essenzialmente da tubazioni e manufatti in cemento armato che non subiscono deterioramenti nel tempo, comporta solo costi di manutenzione ordinaria (relativi alla periodiche operazioni di pulizia, derattizzazione e disinfezione e alle sostituzioni occasionali di chiusini e/o griglie rotti o asportati) ma non di manutenzione straordinaria.

Per quanto attiene le **azioni che dovranno essere intraprese per rendere possibile, sul piano gestionale, il conseguimento degli obiettivi ai quali l'intervento è finalizzato** l'A.C. riserverà, come è già consuetudine, al Settore Lavori Pubblici e manutenzione (i cui compiti istituzionali comprendono, tra l'altro, tali funzioni), l'effettuazione delle attività di controllo e di alta sorveglianza sull'espletamento degli appalti e sulle attività effettuate dagli appaltatori. I costi che l'A.C. sosterrà in relazione a tali attività sono ovviamente ricomprendesi tra le spese generali.
La **gestione finanziaria** dei costi e ricavi sarà demandata al Settore Servizi Finanziari del comune comprendendo i costi di tale attività nelle spese generali.

SEZIONE B – PIANO FINANZIARIO DELLA GESTIONE

B.1 MODALITA' ORGANIZZATIVE

Come evidenziato nella precedente sezione, le attività di manutenzione ordinaria e straordinaria non vedranno l'impiego di personale dell'A.C a meno di quello dedicato **alla gestione finanziaria e alle azioni che dovranno essere intraprese per rendere possibile, sul piano gestionale, il conseguimento degli obiettivi.**

La struttura organizzativa dedicata a tali attività sarà propriamente quella dell'"Ufficio Appalti e Contratti", della "Sezione Urbanistica Edilizia e Manutenzioni", della "Sezione Affari Generali" e della "Sezione Finanze e Tributi".

La struttura organizzativa è quella propria dei suddetti settori attraverso i loro uffici:

- *"Ufficio Appalti e Contratti"* alle dirette dipendenze del Segretario Comunale e della "*Sezione Finanze e Tributi*": avrà il compito di gestire gli appalti, i contratti, mentre l'eventuale contenzioso sarà in carico all'"*Ufficio Contenzioso*" della "*Sezione Affari Generali*"
- *"Sezione Urbanistica Edilizia e Manutenzioni"* provvederà alla verifica e controllo di tutte le attività necessarie per mantenere in efficienza le opere interessate, compreso il verde pubblico
- *"Sezione Finanze e Tributi"*: provvederà alla gestione finanziaria dei costi e ricavi

La **verifica periodica dello stato di efficienza delle opere** sarà effettuata a mezzo sopralluoghi e verifiche periodiche dei tecnici del *Sezione Urbanistica Edilizia e Manutenzioni* nonché mediante l'ausilio del locale comando di polizia municipale

B.2 ANALISI DEI COSTI DI GESTIONE

I costi di gestione per manutenzione ordinaria e straordinaria, per utenze e per spese generali sono sempre stati valutati con arrotondamenti per eccesso e/o ponendosi nella condizione più cautelativa.

Costi per manutenzione ordinaria.

I costi annui per manutenzione ordinaria sono stati valutati in relazione allo storico disponibile agli atti della Amministrazione per interventi similari, come descritto nel seguito:

manutenzione ordinaria viabilità: da eseguire sui marciapiedi e sulle pavimentazioni per una superficie complessiva di 44.000 mq costituita in genere da riparazione superfici stradali, controllo strato binder e tappeto d'usura, controllo regolarità longitudinale e trasversale, eliminazione di buche e sfondamenti; pulizia cigli e cunette con estirpazione di erba e muschi, manutenzione del verde stradale 0,25 €/mq

manutenzione ordinaria pubblica Illuminazione: da eseguire su un numero complessivo di 100 corpi illuminanti costituita in genere da:

- sui pali: stabilità geometrica, assenza di corrosione, funzionamento.
- sulle armature: pulizia ed eventuale sostituzione lampade, verifica delle connessioni.
- sul quadro elettrico: controllo delle connessioni e dei contatti, ispezione delle linee, controllo delle dispersioni e impianto di messa a terra.

25,00 €/cad

manutenzione ordinaria fognatura pluviale: da eseguire su una lunghezza della rete di ml 1.000 costituita in genere da periodiche operazioni di pulizia delle caditoie e delle tubazioni di minore diametro, derattizzazione e disinfezione e da sostituzioni occasionali di chiusini e/o griglie rotti o asportati

2,00 €/ml

Costi per manutenzione straordinaria.

I costi per manutenzione straordinaria sono stati valutati come descritto nel seguito.

manutenzione straordinaria della viabilità: sono stati valutati considerando i costi per il periodico (10 anni) rifacimento dei tappetini di usura e preventiva fresatura che, applicando i costi unitari riferiti al "Listino regionale dei prezzi delle opere pubbliche – Aggiornamento 2008", approvato con delibera di Giunta regionale n. 905 del 13 giugno 2008, tenuto conto comunque della natura e delle caratteristiche delle opere, sono stati quantificati in 6,50 €/mq.

manutenzione straordinaria della pubblica illuminazione: sono stati valutati in relazione allo storico disponibile agli atti della Amministrazione per interventi similari, da cui si è constatato sostanzialmente la necessità della sostituzione periodica (ogni 10 anni circa) del 50% dei corpi illuminanti e, in generale, dell'adeguamento ad eventuali nuove normative. Il tutto per un costo complessivo di € 400,00 per corpo illuminante.

manutenzione straordinaria rete di fognatura pluviale: data la natura delle opere costituite essenzialmente da tubazioni e manufatti in cemento armato che non subiscono deterioramenti nel tempo, non sono stati considerati costi di manutenzione straordinaria.

Tutti gli interventi di manutenzione straordinaria che avvengono con periodicità decennale non sono stati concentrati su un'unica annualità ma sono stati ripartiti su due o più anni in prossimità del decimo e del ventesimo.

Tutti gli interventi di manutenzione straordinaria che avvengono con periodicità decennale non sono stati concentrati su un'unica annualità ma sono stati ripartiti su due o più anni in prossimità del decimo e del ventesimo anno.

Costi per utenze.

Nei costi per utenze sono stati inseriti i costi relativi ai consumi di energia elettrica per la pubblica illuminazione.

Consumi di energia pubblica illuminazione: i consumi di energia elettrica sono stati calcolati valutando le ore di funzionamento dei corpi illuminanti in base agli orari convenzionali di accensione e spegnimento di cui alla delibera 25 settembre 2008, ARG/elt 135/08, che, per la "fascia geografica orientale" in cui ricade la regione Puglia, prevede un numero complessivo annuo di accensione pari a 3461 ore.

Per la pubblica illuminazione sono previste tariffe di fornitura particolari più vantaggiose, con bollette che sono comunque estremamente articolate in quanto prevedono, oltre ai costi di energia, una serie di oneri aggiuntivi (corrispettivi ed oneri aggiuntivi, dispacciamento, uso delle reti, imposte erariale ed IVA). Pertanto, per i costi di fornitura, si è fatto riferimento al costo unitario finale ricavato dalle ultime bollette disponibili, che è risultato pari, compresi imposte ed IVA, a 0,125 €/kWh.

IVA

Tutti i costi in precedenza esposti in relazione alla manutenzione ordinaria, alla manutenzione straordinaria

ed ai costi per utenze sono da intendersi IVA compresa, in quanto l'A.C. non è un soggetto IVA, e pertanto l'imposta costituisce costo.

Spese generali

Come evidenziato nel paragrafo "B.1 MODALITA' ORGANIZZATIVE" le attività di manutenzione ordinaria e straordinaria non vedranno l'impiego di personale dell'A.C a meno di quello dedicato alla gestione finanziaria e alle azioni che dovranno essere intraprese per rendere possibile, sul piano gestionale, il conseguimento degli obiettivi. I costi di personale che l'A.C. sosterrà in relazione a tali attività non sono valutabili analiticamente in quanto non comportano impegni continui ma impegni nell'ambito delle normali attività svolte dagli uffici. Non volendosi tralasciare tale costo, lo si è forfetizzato nella voce spese generali valutandolo nella percentuale del 10% dei costi annuali di gestione relativi alle manutenzioni ordinaria e straordinaria.

Con riferimento ad un periodo di 20 anni, ai fini della valutazione dei costi di gestione negli anni successivi al primo si è applicato un tasso di sconto composto del 5% annuo.

B.3 COSTI DI GESTIONE

COSTI	1° Anno	2° Anno	3° Anno	4° Anno	5° Anno
Personale	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Acquisti	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Manutenzione ordinaria	€ 16.000,00	€ 16.800,00	€ 17.640,00	€ 18.522,00	€ 19.448,10
Manutenzione Straordinaria	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Utenze	€ 10.812,50	€ 11.353,13	€ 11.920,78	€ 12.516,82	€ 13.142,66
Spese generali	€ 1.600,00	€ 1.680,00	€ 1.764,00	€ 1.852,20	€ 1.944,81
Altri costi	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totale costi	€ 28.412,50	€ 29.833,13	€ 31.324,78	€ 32.891,02	€ 34.535,57

COSTI	6° Anno	7° Anno	8° Anno	9° Anno	10° Anno
Personale	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Acquisti	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Manutenzione ordinaria	€ 20.420,51	€ 21.441,53	€ 22.513,61	€ 23.639,29	€ 24.821,25
Manutenzione Straordinaria	€ -	€ -	€ -	€ 139.865,78	€ 146.859,07
Utenze	€ 13.799,79	€ 14.489,78	€ 15.214,27	€ 15.974,99	€ 16.773,74
Spese generali	€ 2.042,05	€ 2.144,15	€ 2.251,36	€ 16.350,51	€ 17.168,03
Altri costi	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totale costi	€ 36.262,35	€ 38.075,47	€ 39.979,24	€ 195.830,56	€ 205.622,09

COSTI	11° Anno	12° Anno	13° Anno	14° Anno	15° Anno
Personale	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Acquisti	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Manutenzione ordinaria	€ 26.062,31	€ 27.365,43	€ 28.733,70	€ 30.170,39	€ 31.678,91
Manutenzione Straordinaria	€ 154.202,02	€ -	€ -	€ -	€ -
Utenze	€ 17.612,42	€ 18.493,04	€ 19.417,70	€ 20.388,58	€ 21.408,01
Spese generali	€ 18.026,43	€ 2.736,54	€ 2.873,37	€ 3.017,04	€ 3.167,89
Altri costi	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totale costi	€ 215.903,20	€ 48.595,02	€ 51.024,77	€ 53.576,01	€ 56.254,81

COSTI	16° Anno	17° Anno	18° Anno	19° Anno	20° Anno
Personale	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Acquisti	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Manutenzione ordinaria	€ 33.262,85	€ 34.925,99	€ 36.672,29	€ 38.505,91	€ 40.431,20
Manutenzione Straordinaria	€ -	€ -	€ 216.977,73	€ 227.826,62	€ 239.217,95
Utenze	€ 22.478,41	€ 23.602,33	€ 24.782,45	€ 26.021,57	€ 27.322,65
Spese generali	€ 3.326,29	€ 3.492,60	€ 25.365,00	€ 26.633,25	€ 27.964,92
Altri costi	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totale costi	€ 59.067,55	€ 62.020,92	€ 303.797,48	€ 318.987,35	€ 334.936,72

B.4 ANALISI DEI RICAVI DI GESTIONE

Al contrario dei costi di gestione , i ricavi per rientri tariffari e non tariffari e per alti ricavi sono sempre stati valutati con arrotondamenti per difetto e/o ponendosi nella condizione cautelativamente peggiore.

Rientri tariffari.

Nel presente piano di gestione non sono stati individuati rientri tariffari

Rientri non tariffari.

Nel presente piano di gestione non sono stati individuati rientri non tariffari

Altri ricavi.

La ***sostenibilità finanziaria della gestione***, oltre che con i rientri tariffari generati delle reti tecnologiche e quelli non tariffari generati dalla infrastruttura per la conciliazione e dal minieolico, può essere ottenuta con "**altri ricavi"** costituiti da una quota parte dell'ICI ***corrisposta dalle sole imprese insediate e/o insediabili nell'area PIP a titolo di remunerazione della gestione dei servizi*** (al proposito l'ICI è appunto un'imposta corrisposta dalle imprese insediate, in entità proporzionale ai valori catastali degli immobili, a titolo di contributo alle spese di gestione sostenute in generale dall'Amministrazione Comunale).

Nella precedente versione del piano di gestione era stata individuata la quota di ICI, ***corrisposta dalle sole imprese insediate e/o insediabili***, necessaria per conseguire il pareggio finanziario della gestione, ed era risultata pari al ***45,3 %***. Con la presente **rimodulazione** tale percentuale è pari al ***40,0 %***.

Il computo complessivo dell'ICI afferente il compendio produttivo può essere ottenuto, con una stima per difetto, sulla base dei parametri urbanistici del Piano. Questi prevedono come indici minimi i_{ff} = 3 mc/mq ed h_{max} = 8,50 m, il che comporta una incidenza della superficie edificata per mq di lotto fondiario pari a 0,35 mq/mq.

Nella ipotesi di un valore unitario dei capannoni pari a 350 €/mq e di un valore unitario dei terreni di pertinenza pari a 18 €/mq risulta quindi possibile valutare il contributo ICI versato dagli operatori economici insediati in forza dell'aliquota vigente per il comune di Sannicandro (0,6%).

Ipotizzando l'area come interamente insediata, in base alla superficie fondiaria complessiva si ottiene:

Superficie complessiva dei lotti	219.102,00 mq
Valore di capannone per mq di terreno su lotto edificato pari a	123,53 €/mq
Valore del terreno e degli spazi di pertinenza	18,00 €/mq
Valore complessivo spazi dei lotti	2.551.893,88 €
Valore complessivo dei lotti edificati	27.065.541,18 €
Parametro ICI in vigore al Comune di Sannicandro di Bari	0,6 %
Introito complessivo ICI ad area PIP completamente insediata	177.704,61 €
% dell'ICI destinata al mantenimento in efficienza dei serv.	40,0 %
Valore annuo complessivo dell'ICI destinata al mantenimento in efficienza dei serv.	71.000,00 €

Attualmente la zona PIP è insediata al 15% per cui si è ipotizzato di raggiungere il 100% dell'insediamento solo a partire dal quinto anno. Nel periodo intermedio si è utilizzato un indice di insediamento man mano crescente dal 15% al 100%. Lo stesso andamento è stato assegnato all'ICI con un prelievo sempre del 40% del totale che arriva al valore massimo solo a partire dal quinto anno.

Con riferimento ad un periodo di 20 anni, ai fini della valutazione dei ricavi di gestione negli anni successivi al primo si è applicato un tasso di sconto composto del 5% annuo.

Per semplificare la valutazione della sostenibilità finanziaria al quadro dei ricavi di gestione si è aggiunto il saldo finanziario annuale progressivo.

B.5 RICAVI DI GESTIONE

RICAVI	1° Anno	2° Anno	3° Anno	4° Anno	5° Anno
Rientri tariffari	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Rientri non tariffari	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Altri ricavi	€ 10.662,28	€ 27.055,53	€ 45.061,45	€ 64.800,32	€ 86.400,43
Totale ricavi	€ 10.662,28	€ 27.055,53	€ 45.061,45	€ 64.800,32	€ 86.400,43
saldo finanziario	-€ 17.750,22	-€ 20.527,82	-€ 6.791,16	€ 25.118,14	€ 76.983,00

RICAVI	6° Anno	7° Anno	8° Anno	9° Anno	10° Anno
Rientri tariffari	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Rientri non tariffari	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Altri ricavi	€ 90.720,45	€ 95.256,47	€ 100.019,29	€ 105.020,26	€ 110.271,27
Totale ricavi	€ 90.720,45	€ 95.256,47	€ 100.019,29	€ 105.020,26	€ 110.271,27
saldo finanziario	€ 131.441,09	€ 188.622,10	€ 248.662,15	€ 157.851,84	€ 62.501,02

RICAVI	11° Anno	12° Anno	13° Anno	14° Anno	15° Anno
Rientri tariffari	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Rientri non tariffari	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Altri ricavi	€ 115.784,83	€ 121.574,08	€ 127.652,78	€ 134.035,42	€ 140.737,19
Totale ricavi	€ 115.784,83	€ 121.574,08	€ 127.652,78	€ 134.035,42	€ 140.737,19
saldo finanziario	-€ 37.617,34	€ 35.361,72	€ 111.989,73	€ 192.449,14	€ 276.931,53

RICAVI	16° Anno	17° Anno	18° Anno	19° Anno	20° Anno
Rientri tariffari	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Rientri non tariffari	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Altri ricavi	€ 147.774,05	€ 155.162,75	€ 162.920,89	€ 171.066,93	€ 179.620,28
Totale ricavi	€ 147.774,05	€ 155.162,75	€ 162.920,89	€ 171.066,93	€ 179.620,28
saldo finanziario	€ 365.638,03	€ 458.779,86	€ 317.903,27	€ 169.982,85	€ 14.666,41

Sannicandro di Bari, 11 agosto 2011

Il Responsabile del Procedimento

dott. ing. Domenico Satalino
(*Firmato digitalmente dal Responsabile del Procedimento)*