

Torino, li 29 GEN. 2015

Prot. n. 1361

INVIATA VIA E-mail

COMUNE DI ACQUI TERME
Ufficio LL.PP.
Piazza A. Levi, 12
15011 Acqui Terme

c.a. Ing. Antonio Oddone
tecnico@comuneacqui.com

OGGETTO: Convenzione del 20.11.2014 - Assistenza alle attività propedeutiche alla realizzazione di un complesso scolastico di 2° livello nel comune di Acqui Terme mediante la procedura del contratto di disponibilità: INVIO DOCUMENTAZIONE

Con riferimento alla Convenzione meglio richiamata in oggetto, si trasmette la seguente documentazione predisposta e condivisa:

- Piano Economico Finanziario previsionale 2015-2045: def.01
- Allegato al Piano Economico Finanziario previsionale 2015-2045: def.01
- Matrice dei Rischi: def.01

Tale documentazione, che recepisce i dati di Input forniti dai Vostri uffici, è da intendersi quale consegna del contributo di supporto tecnico-finanziario fin qui elaborato da SCR Piemonte.

RingraziandoVi per la fiducia accordataci, con l'occasione, porgiamo distinti saluti.

Direttore Opere Pubbliche
Arch. Sergio Manto



S.C.R. PIEMONTE S.p.A.

Società di Committenza Regione Piemonte
società per azioni con socio unico
sede corso Marconi 10 - 10125 Torino
cap.soc. € 1.120.000,00 i.v.
rea della CCIAA di Torino n. 1077627
c.f. e p. iva 09740180014 - www.scr.piemonte.it

OPERE PUBBLICHE VIABILITÀ

tel +39 011 6548365
fax +39 011 6503140
segreteria.generale@scr.piemonte.it



"AGORA' LA NOSTRA SCUOLA"

Piano Economico Finanziario
previsionale 2015-2045

def.01

Il Referente Tecnico
Arch. Piermarco Tomasini


28/01/2015

"AGORA' LA NOSTRA SCUOLA"

ALLEGATO

al Piano Economico Finanziario

previsionale 2015-2045

def.01

Il Referente Tecnico
Arch. Piermaria Tomasini



28/01/2015



DATI ASSUNTI

P.E.F. COMPLESSIVO

COSTO DEL DEBITO/INTERESSE PASSIVO

Il costo del debito assunto dal piano è pari al 6.0 % rispetto la posizione finanziaria netta generata.

CONTRIBUTO PER COSTRUZIONE

Così come definito dal capitolato di gara e dalla bozza di contratto, è inserito un contributo sul costo di costruzione pari ad € 1.200.000. Tale contributo risulta erogato dalla messa in disponibilità del bene in due tranches in due anni, pari ad € 600.000 annui.

Tale contributo risulta esser pari a circa il 21.8% del costo di costruzione previsto e pari a circa 10.8% del totale dei costi previsti da PEF.

IMPORTO LAVORI

Così come definito dal capitolato di gara e dalla bozza di contratto, è il valore ipotizzato del costo di costruzione dell'opera.

ONERI COMUNALI PER COSTRUZIONE

E' il costo da corrispondere al Comune di Acqui Terme, quale corrispettivo per la presentazione delle pratiche di autorizzazione amministrative ed agli enti. E' inteso pari a zero il valore degli Oneri di Urbanizzazione primari e secondari e il Costo di Costruzione, il tutto come meglio indicato e definito dal capitolato di gara e dalla bozza di contratto.

PROGETTAZIONE

E' il costo per le intere fasi di attività tecniche in fase di progettazione così come meglio indicato e definito dal capitolato di gara e dalla bozza di contratto.

DIREZIONE LAVORI MISURA E CONTABILITA'

E' il costo per le intere fasi di attività tecniche in fase di esecuzione così come meglio indicato e definito dal capitolato di gara e dalla bozza di contratto.

ALLACCIAMENTI

La voce è riguardante il costo presunto per l'ottenimento delle autorizzazioni e dei relativi allacciamenti ai sottoservizi dei compendi immobiliari realizzandi.

IMPORTO EXTRA LAVORI proposti

Non sono previsti a base di gara. Il concorrente può evidenziare il costo per eventuali ulteriori proposte.

IMPREVISTI SU GESTIONE

Voce stimata nel 1% rispetto il Cash Flow generato dalla gestione.



RIMBORSO ATTIVITA' PROPEDEUTICHE P.A.

E' il costo ribaltato quale rimborso verso l'Amministrazione per le spese da questa sostenute nella procedura afferenti le assistenze tecniche, legali commissioni di gara aggiudicatrici e pubblicità.

TAX IMMOBILI

L'importo è stato stimato dall'amministrazione comunale basandosi sui dati storici per immobili simili ai realizzandi per Imu e Tasi.

FLUSSI DA GESTIONE

Sono i flussi come desunti dall'allegato "Cash Flow di Gestione"

CANONE DI DISPONIBILITA'

Così come definito dal capitolato di gara e dalla bozza di contratto, è il valore ipotizzato a base di gara.

Nel PEF risulta inserito come costante, ipotizzando che non vengono vi siano disservizi e/o mancanza di disponibilità dei beni, eventi che possono modificare in diminuzione il flusso di corresponsione del canone a totale rischio del soggetto aggiudicatario.

IRES (27,50%)

Imposta sul reddito delle società è una imposta proporzionale e personale con aliquota del 27,50%.

IRAP (3,90%)

Imposta regionale sulle attività produttive con aliquota del 3,90%.

CASH FLOW DI GESTIONE

USCITE DA GESTIONE

Scuola Gestione/Manutenzioni

MATERIALI DI CONSUMO

E' il costo annuo che ricomprende le voci di spesa per materiale di consumo, cancelleria e piccole spese in economia.

COSTI PER MANUTENZIONI STRAORDINARIE

E' il costo annuo che ricomprende le voci di spesa per eventuali manutenzioni straordinarie atte a garantire la disponibilità del bene secondo quanto previsto nel capitolato di gara e bozza di contratto. Sono stati stimati dall'Amministrazione degli importi previsionali per analogia di esperienze in immobili simili, in considerazione dell'uso e del deterioramento standardizzato dei beni realizzandi.

COSTI PER MANUTENZIONI ORDINARIE

E' il costo annuo che ricomprende le voci di spesa per eventuali manutenzioni ordinarie atte a garantire la disponibilità del bene secondo quanto previsto nel capitolato di gara e bozza di contratto. Sono stati stimati dall'Amministrazione degli importi previsionali per analogia di esperienze in immobili simili e di medesimo utilizzo, ipotizzando una curva di possibili interventi anche in funzione delle previsioni di attuazione delle manutenzioni straordinarie.



RISCALDAMENTO/RAFFRESCAMENTO

E' il costo annuo che ricomprende le voci di spesa di riscaldamento/raffrescamento per i realizzandi immobili.

Tale importo è stato desunto dall'Amministrazione per analogia di spesa per esperienze in immobili di medesimo utilizzo e riparametrato per gli immobili realizzandi con gli standard richiesti dal capitolato di gara.

UTENZE ELETTRICHE

E' il costo annuo che ricomprende le voci di spesa per l'approvvigionamento elettrico per i realizzandi immobili.

Tale importo è stato desunto dall'Amministrazione per analogia di spesa per esperienze in immobili di medesimo utilizzo e riparametrato per gli immobili realizzandi con gli standard richiesti dal capitolato di gara.

MANUTENZIONE VERDE

E' il costo annuo che ricomprende le voci di spesa per le manutenzioni del verde. Tale importo è stato desunto dall'Amministrazione per analogia di spesa rispetto il costo sostenuto dalla P.A. per la gestione del verde urbano.

UTENZE IDRICHE

E' il costo annuo che ricomprende le voci di spesa per l'approvvigionamento idrico per i realizzandi immobili.

Tale importo è stato desunto dall'Amministrazione per analogia di spesa per esperienze in immobili di medesimo utilizzo e riparametrato per gli immobili realizzandi con gli standard richiesti dal capitolato di gara.

EXTRA ALTRE USCITE

Non sono previste a base di gara. Il concorrente può evidenziare il costo di gestione derivante da ulteriori proposte.

Altre Societarie

ASSICURAZIONI

La voce è riguardante il costo annuo presunto per l'ottenimento delle polizze assicurative a favore dell'Ente Concedente come previsto nel capitolato di gara e nella bozza di contratto, oltre alle polizze fabbricati e Responsabilità civile e quanto previsto dalla norma. L'importo è stato assunto dalla stazione Appaltante secondo propria stima e previsione.

SPESE GENERALI

E' il costo annuo previsionale che ricomprende le voci di spesa per la spese generali del soggetto aggiudicatario.

EXTRA ENTRATE DA GESTIONE

Extra Gestione Da Impianto Scolastico

CORRISPETTIVI DERIVANTI DA GESTIONE

Non sono previste a base di gara. Il concorrente può evidenziare i ricavi derivanti da ulteriori proposte d'uso degli immobili realizzandi.

Extra Altre Gestioni

CORRISPETTIVI DERIVANTI DA GESTIONE



Non sono previste a base di gara. Il concorrente può evidenziare i ricavi derivanti da ulteriori proposte.

DOCUMENTO:	EMESSO in DATA:	FIRMA:
SPEC. DEF.01	28 gen. 2015	Il Referente Tecnico Arch. Piermaria Tomasini

"AGORA' LA NOSTRA SCUOLA"

Matrice dei Rischi

Def. 01

Il Referente Tecnico
Arch. Piermaria Tomasini



28/01/2015

N°	RISCHIO GENERALE	DESCRIZIONE RISCHIO	DESCRIZIONE SOTTO RISCHIO	CAUSE	PERIODO DI RISCHIO	ALLOCAZIONE EMERGENZA	AZIONI MITIGANTI PER P.A.	ALLOCAZIONE RISCHIO FINALE	RIDUZIONE TIPIFICATA DEL CANONE
1	RISCHIO COSTRUZIONE	progettazione	progettazione definitiva	Differmit� normativa/tempistiche esecutive	puntuale inizio intervento	Aggiudicatario	Mancato Pagamento totale del canone Annuo	Aggiudicatario	
2		progettazione esecutiva	progettazione esecutiva	Differmit� normativa/tempistiche esecutive	puntuale inizio intervento	Aggiudicatario	Mancato Pagamento totale del canone Annuo	Aggiudicatario	
3		varianti progettuali in corso d'opera	varianti progettuali in corso d'opera	Differmit� normativa/tempistiche esecutive	puntuale inizio intervento	Aggiudicatario	Mancato Pagamento totale del canone Annuo	Aggiudicatario	
4		amministrativo	mancata e/o ritardato iter autorizzativo	Differmit� normativa/P.A.	puntuale inizio intervento	Aggiudicatario	Mancato Pagamento totale del canone Annuo	Aggiudicatario	
5		Autorizzazione Enti	Autorizzazione Enti	Differmit� normativa/ENTI	puntuale inizio intervento	Aggiudicatario	Mancato Pagamento totale del canone Annuo	Aggiudicatario	
6		tempo di realizzazione	ritardo lavori e/o varianti esecutive in corso d'opera	difficolt� esecutive	puntuale inizio intervento	Aggiudicatario	Mancato Pagamento totale del canone Annuo	Aggiudicatario	
7		ritrovamenti archeologici	ritrovamenti archeologici	eventi esterni	puntuale inizio intervento	Aggiudicatario	Mancato Pagamento totale del canone Annuo	Aggiudicatario	
8		eventi alluvionali	eventi alluvionali	eventi esterni	puntuale inizio intervento	Aggiudicatario	Mancato Pagamento totale del canone Annuo	Aggiudicatario	
9	RISCHIO DISPONIBILIT� / GESTIONE TECNICI	fruibilit� dell'opera	Adeguamento Normativo	eventi esterni	puntuale	Pubblica Amministrazione	Riduzione del Corrispettivo del Canone per la durata della mancata disponibilit� in mesi/anno	Aggiudicatario	8,33% del canone * mese sul 100% di non disponibilit� riparametrata percentualmente su non disponibilit� parziale
10		Erogazione del servizio standard di riferimento Riscaldamento/Raffrescamento	Erogazione del servizio standard di riferimento Riscaldamento/Raffrescamento	Differmit� normativa/ENT/pagamenti/manutenzioni/disservizi	intera durata della concessione	Pubblica Amministrazione	Riduzione del Corrispettivo del Canone per la durata della mancata disponibilit� in giorni/anno	Aggiudicatario	0,27% del canone * giorno sul 100% di non disponibilit� riparametrata percentualmente su non disponibilit� parziale
11		Erogazione del servizio standard di riferimento ventilazione forzata	Erogazione del servizio standard di riferimento ventilazione forzata	Differmit� normativa/ENT/pagamenti/manutenzioni/disservizi	intera durata della concessione	Pubblica Amministrazione	Riduzione del Corrispettivo del Canone per la durata della mancata disponibilit� in giorni/anno	Aggiudicatario	0,27% del canone * giorno sul 100% di non disponibilit� riparametrata percentualmente su non disponibilit� parziale
12		Erogazione Energia Elettrica	Erogazione Energia Elettrica	Differmit� normativa/ENT/pagamenti/manutenzioni/disservizi	intera durata della concessione	Pubblica Amministrazione	Riduzione del Corrispettivo del Canone per la durata della mancata disponibilit� in giorni/anno	Aggiudicatario	0,27% del canone * giorno sul 100% di non disponibilit� riparametrata percentualmente su non disponibilit� parziale
13		Erogazione Acqua Sanitaria	Erogazione Acqua Sanitaria	Differmit� normativa/ENT/pagamenti/manutenzioni/disservizi	intera durata della concessione	Pubblica Amministrazione	Riduzione del Corrispettivo del Canone per la durata della mancata disponibilit� in giorni/anno	Aggiudicatario	0,27% del canone * giorno sul 100% di non disponibilit� riparametrata percentualmente su non disponibilit� parziale
14		manutenzioni ordinarie	Tinteggiature	Non esecuzione	puntuale ripetitivo	Pubblica Amministrazione	Riduzione del Corrispettivo del Canone per la durata della mancata disponibilit� in mesi/anno	Aggiudicatario	8,33% del canone * mese sul 100% di non disponibilit� del bene riparametrata percentualmente su non disponibilit� parziale
15		Sfalcio Erba	Sfalcio Erba	Non esecuzione	puntuale ripetitivo	Pubblica Amministrazione	Riduzione del Corrispettivo del Canone per la durata della mancata disponibilit� in giorni/anno	Aggiudicatario	0,27% del canone * giorno sul 100% di non disponibilit� riparametrata percentualmente su non disponibilit� parziale
16		impianto elettrico	impianto elettrico	Non esecuzione	puntuale ripetitivo	Pubblica Amministrazione	Riduzione del Corrispettivo del Canone per la durata della mancata disponibilit� in giorni/anno	Aggiudicatario	0,27% del canone * giorno sul 100% di non disponibilit� riparametrata percentualmente su non disponibilit� parziale
17		impianto illuminazione	impianto illuminazione	Non esecuzione	puntuale ripetitivo	Pubblica Amministrazione	Riduzione del Corrispettivo del Canone per la durata della mancata disponibilit� in giorni/anno	Aggiudicatario	0,27% del canone * giorno sul 100% di non disponibilit� riparametrata percentualmente su non disponibilit� parziale
18		impianto trasmissione dati	impianto trasmissione dati	Non esecuzione	puntuale ripetitivo	Pubblica Amministrazione	Riduzione del Corrispettivo del Canone per la durata della mancata disponibilit� in giorni/anno	Aggiudicatario	0,27% del canone * giorno sul 100% di non disponibilit� riparametrata percentualmente su non disponibilit� parziale
19		impianto idraulico	impianto idraulico	Non esecuzione	puntuale ripetitivo	Pubblica Amministrazione	Riduzione del Corrispettivo del Canone per la durata della mancata disponibilit� in giorni/anno	Aggiudicatario	0,27% del canone * giorno sul 100% di non disponibilit� riparametrata percentualmente su non disponibilit� parziale
20		impianto ventilazione forzata	impianto ventilazione forzata	Non esecuzione	puntuale ripetitivo	Pubblica Amministrazione	Riduzione del Corrispettivo del Canone per la durata della mancata disponibilit� in giorni/anno	Aggiudicatario	0,27% del canone * giorno sul 100% di non disponibilit� riparametrata percentualmente su non disponibilit� parziale
21		impianto antincendio	impianto antincendio	Non esecuzione	puntuale ripetitivo	Pubblica Amministrazione	Riduzione del Corrispettivo del Canone per la durata della mancata disponibilit� in giorni/anno	Aggiudicatario	0,27% del canone * giorno sul 100% di non disponibilit� riparametrata percentualmente su non disponibilit� parziale
22		impianti termici riscaldamento/raffrescamento	impianti termici riscaldamento/raffrescamento	Non esecuzione	puntuale ripetitivo	Pubblica Amministrazione	Riduzione del Corrispettivo del Canone per la durata della mancata disponibilit� in giorni/anno	Aggiudicatario	0,27% del canone * giorno sul 100% di non disponibilit� riparametrata percentualmente su non disponibilit� parziale
23		impianti allarme sicurezza	impianti allarme sicurezza	Non esecuzione	puntuale ripetitivo	Pubblica Amministrazione	Riduzione del Corrispettivo del Canone per la durata della mancata disponibilit� in giorni/anno	Aggiudicatario	0,27% del canone * giorno sul 100% di non disponibilit� riparametrata percentualmente su non disponibilit� parziale
24		manutenzioni straordinarie	coperture	Non esecuzione	puntuale	Pubblica Amministrazione	Riduzione del Corrispettivo del Canone per la durata della mancata disponibilit� in mesi/anno	Aggiudicatario	8,33% del canone * mese sul 100% di non disponibilit� del bene riparametrata percentualmente su non disponibilit� parziale
25		serramenti	serramenti	Non esecuzione	puntuale	Pubblica Amministrazione	Riduzione del Corrispettivo del Canone per la durata della mancata disponibilit� in mesi/anno	Aggiudicatario	8,33% del canone * mese sul 100% di non disponibilit� del bene riparametrata percentualmente su non disponibilit� parziale
26		impianto elettrico	impianto elettrico	Non esecuzione	puntuale	Pubblica Amministrazione	Riduzione del Corrispettivo del Canone per la durata della mancata disponibilit� in mesi/anno	Aggiudicatario	8,33% del canone * mese sul 100% di non disponibilit� del bene riparametrata percentualmente su non disponibilit� parziale
27		impianto illuminazione	impianto illuminazione	Non esecuzione	puntuale	Pubblica Amministrazione	Riduzione del Corrispettivo del Canone per la durata della mancata disponibilit� in mesi/anno	Aggiudicatario	8,33% del canone * mese sul 100% di non disponibilit� del bene riparametrata percentualmente su non disponibilit� parziale
28		impianto trasmissione dati	impianto trasmissione dati	Non esecuzione	puntuale	Pubblica Amministrazione	Riduzione del Corrispettivo del Canone per la durata della mancata disponibilit� in mesi/anno	Aggiudicatario	8,33% del canone * mese sul 100% di non disponibilit� del bene riparametrata percentualmente su non disponibilit� parziale
29		impianto idraulico	impianto idraulico	Non esecuzione	puntuale	Pubblica Amministrazione	Riduzione del Corrispettivo del Canone per la durata della mancata disponibilit� in mesi/anno	Aggiudicatario	8,33% del canone * mese sul 100% di non disponibilit� del bene riparametrata percentualmente su non disponibilit� parziale
30		impianto ventilazione forzata	impianto ventilazione forzata	Non esecuzione	puntuale	Pubblica Amministrazione	Riduzione del Corrispettivo del Canone per la durata della mancata disponibilit� in mesi/anno	Aggiudicatario	8,33% del canone * mese sul 100% di non disponibilit� del bene riparametrata percentualmente su non disponibilit� parziale
31		impianto antincendio	impianto antincendio	Non esecuzione	puntuale	Pubblica Amministrazione	Riduzione del Corrispettivo del Canone per la durata della mancata disponibilit� in mesi/anno	Aggiudicatario	8,33% del canone * mese sul 100% di non disponibilit� del bene riparametrata percentualmente su non disponibilit� parziale
32	impianti termici riscaldamento/raffrescamento	impianti termici riscaldamento/raffrescamento	Non esecuzione	puntuale	Pubblica Amministrazione	Riduzione del Corrispettivo del Canone per la durata della mancata disponibilit� in mesi/anno	Aggiudicatario	8,33% del canone * mese sul 100% di non disponibilit� del bene riparametrata percentualmente su non disponibilit� parziale	
33	impianti allarme sicurezza	impianti allarme sicurezza	Non esecuzione	puntuale	Pubblica Amministrazione	Riduzione del Corrispettivo del Canone per la durata della mancata disponibilit� in mesi/anno	Aggiudicatario	8,33% del canone * mese sul 100% di non disponibilit� del bene riparametrata percentualmente su non disponibilit� parziale	
34	Societario	Fallimenti/Procedure concorsuali Aggudicatario	eventi esterni	rimanente durata della concessione o decorrenza dall'occorso	Pubblica Amministrazione	Valutazione di Contrattualizzazione di passaggio di propriet� immediato al decorrenza dell'evento	Aggiudicatario	eventuale rescissione	
35	RISCHIO DODICANDA	mancato pagamento del canone di disponibilit�		P.A.	intera durata della concessione	Aggiudicatario		Aggiudicatario	
36		riduzione d'occupazione	minori numero di spazi necessari alla P.A.	P.A.	rimanente durata della concessione o decorrenza dall'occorso	Aggiudicatario		Aggiudicatario	
37		allocazione dell'asset a fine contratto		Differmit� normativa/non idoneit� a fine contratto	puntuale	Aggiudicatario		Aggiudicatario	

DOCUMENTO:	EMESSO IN DATA:	FIRMA:
MATRICE DEF.01	28 gen. 2015	Il Referente Tecnico Arch. Pierluigi Tomassini