

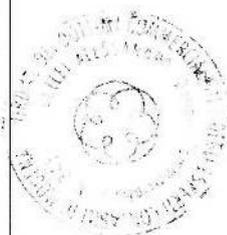
LETTERA DI ASSEVERAZIONE DEL PIANO ECONOMICO E FINANZIARIO RELATIVO AL PROGETTO DENOMINATO "Parco Produttivo Piombino APEA P³"

Spett.

La Contadina Toscana
Cooperativa Sociale Onlus
Via F. Bonaini n.69, PISA
P.Iva 02068170501.

In relazione alla documentazione ed ai dati che mi avete presentato e sottoscritto, relativi al progetto denominato "Parco Produttivo Piombino APEA P³" premetto che:

- la coop La Contadina Toscana si presenta come società a cui è affidata la progettazione e la realizzazione e la gestione dell'area APEA P³, in forza di una delibera del Consiglio Comunale di Piombino;
- la Coop La Contadina Toscana, mi sottopone il piano di fattibilità economica finanziaria allegato (Pfef) riferito alla realizzazione e gestione dell'area APEA di Colmata nel comune di Piombino;
- ho preso in esame il piano economico e finanziario in oggetto e, nei limiti della documentazione ricevuta, ne ho valutato gli aspetti specificatamente legati alla fattibilità dell'intervento ed alla sua remuneratività;
- la mia indagine ha riguardato la struttura finanziaria del Pfef, nonché la stima preventiva dell'investimento.

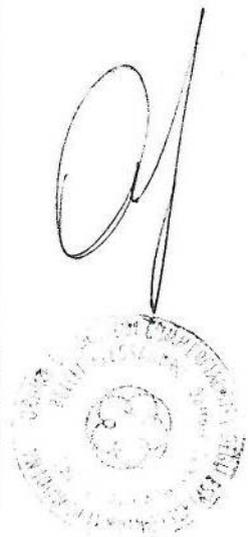


Tanto premesso

si assevera

il piano economico e finanziario allegato, elaborato e redatto dalla Cooperativa La Contadina Toscana, sulla base delle ipotesi di costi, di investimento, costi di gestione, dei ricavi e degli altri elementi rilevanti indicati nel testo del piano, attestandone la coerenza nel suo complesso sulla base:

1. dell'investimento complessivo;
2. dei criteri di determinazione dei ricavi;
3. della durata della concessione (22 anni);
4. del tempo previsto per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione (36 mesi);
5. della struttura finanziaria e dei relativi flussi di cassa evidenziati nel quadro riepilogativo da cui si evince la capacità di garantire la realizzazione e gestione dell'area produttiva con il ricorso al capitale privato;
6. dei costi/ricavi e dei tempi proposti e dei conseguenti flussi di cassa generati dal progetto;
7. della precisa articolazione della tariffa onnicomprensiva e la sua adeguatezza per la copertura dei costi e il conseguimento dei ricavi previsti;
8. della possibilità di far fronte a imprevisti di origine esterna (peraltro già contabilizzati nel quadro riepilogativo) e problematiche interne connesse alla gestione dell'area con i flussi di cassa previsti. Nello svolgimento dell'attività di cui sopra, mi sono basato su dati e



Dott. Alessandro BELLEI
Dottore Commercialista
Revisore Contabile

documentazione relativi al progetto fornitoci dalla Coop La Contadina Toscana, dati che non sono stati sottoposti a verifiche di congruità. La mia verifica si basa sui costi ed i ricavi valutati con riferimento ai dati ed alle informazioni fornite dalla Coop suddetta.

La Coop La Contadina Toscana si assume pertanto ogni responsabilità circa la veridicità e congruità dei suddetti dati e dei documenti presentati al riguardo nonché, più in generale, di qualsiasi altra informazione comunicatami ai fini della redazione del presente documento.

La presente asseverazione è resa alla Cooperativa La Contadina Toscana con l'espresso avvertimento che la mia persona non svolge alcuna funzione di natura pubblica.

Modena 15.02.2016

In Fede

Dott. Alessandro Bellei



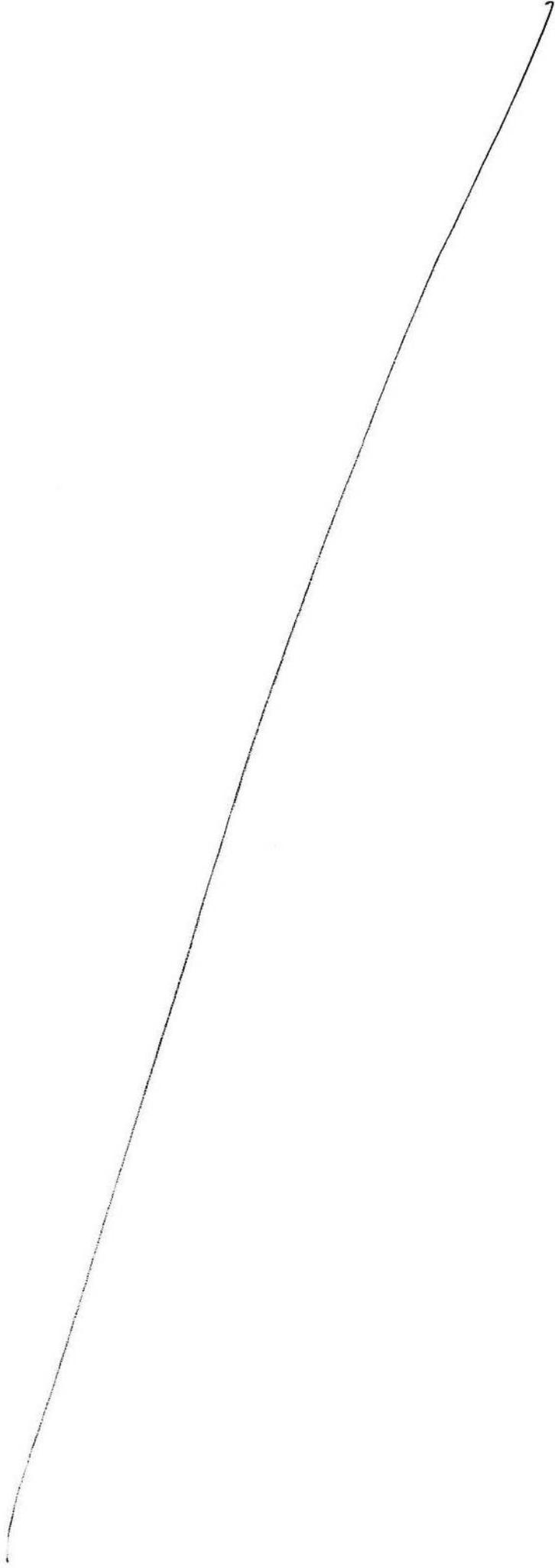
A large, stylized handwritten signature in black ink, appearing to read "Alessandro Bellei".

Via Contrada n. 309 – 41126 Modena

Revisore contabile iscritto nell'albo dottori commercialisti
ed esperti contabili di Modena

L' allegato pfef consta di 28 pagine

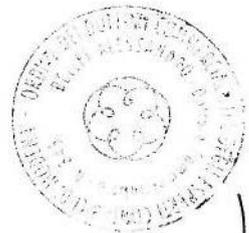
A large, stylized handwritten signature in black ink, appearing to read "Alessandro Bellei".





Progetto Parco Produttivo Piombino APEA P³

STUDIO DI FATTIBILITA' ECONOMICO FINANZIARIA





Indice

Sommario.....	3
Premessa.....	3
Servizi/prodotti offerti.....	6
Aspetti organizzativi.....	8
Offerta energetica.....	9
Offerta idrica.....	12
Riduzione dei rifiuti e gestione dello smaltimento.....	14
Altri servizi.....	16
La tariffa onnicomprensiva.....	17
Il quadro riepilogativo	23
Conclusioni.....	26



Sommario

Finalità principale del progetto è realizzare l'Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata di Colmata, ricadente nei terreni di proprietà comunale, attraverso l'attuazione, senza oneri per il Comune di Piombino e a totale carico del Soggetto Gestore, degli opifici e delle infrastrutture necessarie.

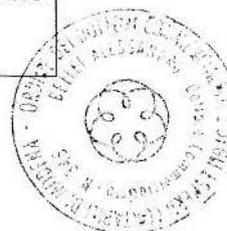
L'investimento del Soggetto Gestore è quasi € 60.552.000

Gli immobili ivi costruiti saranno venduti con patto di riservato dominio, ovvero, l'acquisizione del diritto di proprietà avverrà mediante pagamento a rate con la possibilità di godere del bene da subito.

La gestione dell'insediamento, affidata al Soggetto Gestore, ha lo scopo di assicurare nel tempo il mantenimento dei necessari standard di qualità e il recupero dei costi.

Le attività preliminari già svolte o in procinto di essere eseguite dal Soggetto Gestore stanno già valorizzando notevolmente l'area. In particolare, il Piano Attuativo e il Piano Economico hanno sia un valore tangibile, in quanto la Cooperativa ha provveduto a sue spese alla redazione degli specifici documenti, sia un valore potenziale, connaturato ai contenuti, ovvero, alla dimostrazione della fattibilità economica dell'operazione, e al reperimento delle risorse finanziarie.

LA COMUNITA' VERDE



Premessa

Il Parco Produttivo di Piombino (P³ o Pcubo) si caratterizza per la gestione unitaria delle infrastrutture di area tramite un soggetto *ad hoc* che si retribuisce con i risparmi conseguiti attraverso l'introduzione di innovazione di tipo tecnologico e/o organizzativo.

Il progetto nasce in ottemperanza al decreto Bassanini (decreto legislativo n. 112 del 1998), il quale, attraverso una legge quadro, conferisce alle Regioni il compito di regolamentare le Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate (APEA) e disciplinare le forme di gestione unitaria delle infrastrutture e dei servizi all'interno delle stesse. La fondamentale innovazione del decreto



Bassanini è proprio la figura del Soggetto Gestore Unico, introdotta per progettare, realizzare e gestire aree produttive a basso impatto ambientale.

L'area produttiva P³, pur nascendo nel rispetto del decreto Bassanini e del complesso regolamento attuativo toscano (DPGR n. 74/R del 2 dicembre 2009), adotta una strategia che va al di là di generici concetti di sostenibilità. Per capire la filosofia dell'intervento, può essere d'aiuto la semplice traduzione francese del concetto di sviluppo sostenibile, ovvero "*développement durable*".

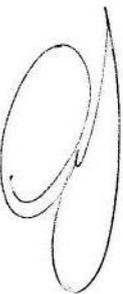
Tale termine rispetto alla versione italiana o inglese rende maggiormente evidente:

- la replicabilità nel tempo dei processi e dei fattori produttivi
- la segnalazione del livello massimo di pressione antropica sull'ambiente per una data tecnologia, superato il quale il processo non è più replicabile indefinitamente.

Tali aspetti possono essere considerati solo attraverso un modello di management che persegua l'eco-efficienza, ovvero l'utilizzo di minori risorse e la produzione di una quantità inferiore di rifiuti; se dal punto di vista aziendale ciò permette di risparmiare denaro e generare maggiori profitti, da un punto di vista ambientale, la stessa operazione favorisce la conservazione delle risorse e la riduzione dell'inquinamento.

L'eco-efficienza non è dunque solo un concetto ambientale ma anche economico: le imprese che adottano un sistema di gestione eco-efficiente possono ottenere maggiori ricavi con un minore dispendio di materiali, energia producendo minori emissioni, scarichi, rilasci di sostanze inquinanti o tossiche. Per questo motivo, l'area di Piombino non avrà solo il riconoscimento di APEA, secondo il regolamento della Regione Toscana ma aderirà anche alla Cleaner Production, il programma di eco-efficienza delle agenzie UNEP (United Nations Environmental Programme) e UNIDO (United Nations Industrial Development Organization).

Dal punto di vista pratico, l'ottenimento di due certificazioni consente l'adozione di due strategie di risparmio complementari; infatti, l'APEA non è altro che una strategia esterna all'impresa che crea economie di scala attraverso i servizi centralizzati dell'area e risparmi nei flussi



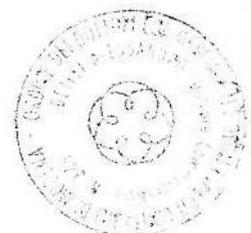


di materia con la chiusura dei cicli di produzione. Al contrario, la Cleaner Production è una strategia interna all'impresa che mira ad incrementare l'eco-efficienza attraverso la riduzione degli sprechi nel processo produttivo che viene analizzato sia dal punto di vista tecnologico, sia dal punto di vista organizzativo.

L'offerta di servizi centralizzati non si limita solo agli aspetti ambientali ma affronta anche altri temi rilevanti per quanto riguarda la competitività delle imprese. Già nella prima proposta presentata al Comune di Piombino ("Proposta di un APEA in Colmata"), il proponente, nonché futuro Soggetto Gestore dell'area Pcubo (la cooperativa sociale onlus denominata: "La Contadina Toscana") ha introdotto come sistema di pagamento una tariffa onnicomprensiva che si presenta come un'importante innovazione di semplificazione amministrativa, in quanto l'azienda si trova di fronte ad un contratto unico per la fornitura di servizi con una tariffa predeterminata. La tariffa offre, ad un prezzo economicamente vantaggioso, una serie di servizi ambientali come l'energia elettrica e termica, l'acqua e lo smaltimento rifiuti, comprendendo anche altre voci che possono influenzare la competitività come la semplificazione amministrativa per le autorizzazioni o l'assicurazione per il rischio fabbricato.

Il presente documento è da considerarsi come uno strumento di verifica della fattibilità economica del progetto; va, comunque tenuto presente che l'attività di progettazione di un'area APEA non si caratterizza con un processo *top-down*, come di solito avviene nelle comuni aree industriali o artigianali, ma è un sistema *bottom-up* in cui si individuano le aziende che si insedieranno nell'area, cercando per quanto possibile di chiudere i cicli di produzione, e progettando le infrastrutture per le necessità di quelle stesse imprese. È evidente che una costruzione analitica del piano economico risulta molto più precisa ed indicativa rispetto ad una stima dei costi e dei ricavi basati su macro-considerazioni, le quali possono essere considerate soddisfacenti nel caso di una costruzione di un'area produttiva "tradizionale".

LA CONTADINA
TOSCANA





Servizi/prodotti offerti

I servizi offerti sono molteplici e il presente documento non può considerarsi esaustivo, prevedendo un incremento degli stessi nel tempo.

Le aziende pagheranno una tariffa onnicomprensiva che include un canone di locazione con diritto di riscatto (vendita con patto di riservato dominio), basato sul costo dell'edificato e altre voci commisurate all'utilizzo dei servizi offerti. La gestione dell'area avrà una durata di 22 anni.

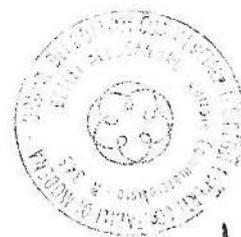
Il successo dell'operazione sta nella riduzione dei costi aziendali grazie al risparmio conseguito con la Cleaner Production ed alle tariffe contenute che un sistema di infrastrutture centralizzato è in grado di offrire. Si ipotizza un risparmio differenziato in base alla tipologia di azienda ma che può arrivare fino al 30% sui costi ambientali (riduzione del consumo di energia ed acqua e smaltimento dei rifiuti).

Parco Produttivo Piombino	dati	unita misura
Superficie totale	309.276	mq
Superficie sistemazione idraulica	70.000	mq
Superficie coperta insediabile	60.000	mq
Uffici/Servizi igienici	2.000	mq
Strade	30.000	mq
Superficie a tettoia	0	mq
Superficie scoperta	98.000	mq
Potenziale occupazionale	300	persone
Pioggia annua metri	0,6	mq
Volume raccogliabile m3	36.000	mc
Numero aziende	30	aziende
Stima del fatturato annuo per l'area (totale aziende insediate)	69.000.000	€
Fatturato annuo per azienda	2.300.000	€
Fatturato annuo per occupato	115.000	€
Risparmio annuo per l'area da ecoprofit/cleaner production	1.380.000	€
Risparmio annuo per azienda derivante da Cleaner Production	46.000	€

L'area ha una superficie totale di quasi 3,1 ettari di cui circa 7 sottoposti a sistemazione idraulica.



La superficie coperta prevista è di circa 6 ettari (di cui 2.000 mq destinata ad uffici/servizi) a cui vanno aggiunti 9,8 ettari di superficie scoperta e 3 ettari di superficie per strade. Le imprese insediate saranno di piccola e media dimensione ma abbastanza "strutturate" con un fatturato minimo di 2,3 milioni all'anno e circa 10 dipendenti; si ipotizza un totale di 30 aziende ed un potenziale occupazionale pari a 300 unità.

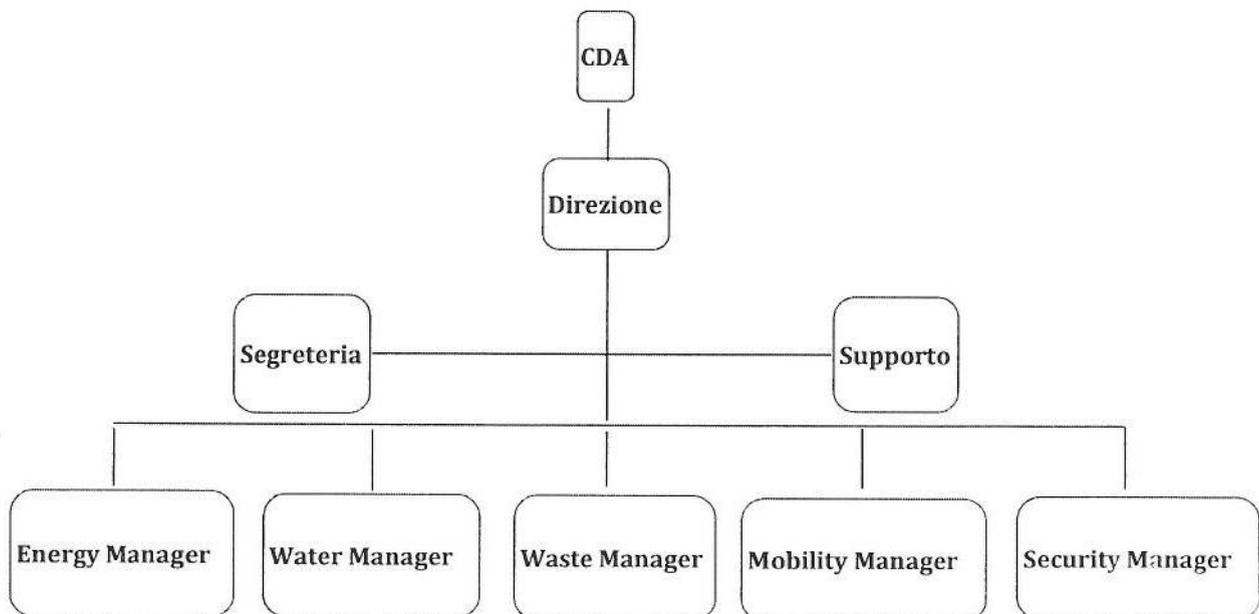


Aspetti organizzativi

Per quanto riguarda la struttura organizzativa del Soggetto Gestore si ipotizza la presenza di circa 10 figure a régime:

- 1 Direttore
- 3 Figure Impiegate di segreteria e supporto
- 1 Energy Manager
- 1 Water Manager
- 1 Manager comunicazione - Formazione
- 1 Mobility Manager
- 1 Security Manager

Eventuali altre attività non ordinarie potranno essere svolte con partner esterni.



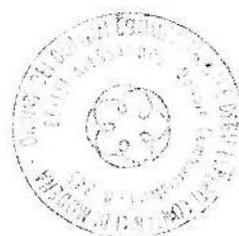
Schema della struttura organizzativa del Soggetto Gestore

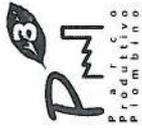


Offerta energetica

La produzione di energia rinnovabile, se commisurata all'entità degli investimenti, costituisce la principale fonte di reddito del Soggetto Gestore. Inizialmente, il piano economico contemplava l'ipotesi che l'area potesse andare quanto più possibile "in produzione" ma le modifiche delle condizioni di vendita del mercato e del sistema di incentivazione delle fonti rinnovabili hanno indirizzato verso un radicale cambiamento di strategia. In particolare, si è preferito coprire con una certa sicurezza quella che era la domanda di energia rilevata attraverso le indagini di mercato finalizzate a rilevare la presenza di aziende interessate ad insediarsi nell'area. Da questa analisi, si è ipotizzato un mix di produzione da rinnovabile con 200kw di potenza elettrica ottenuta con cogenerazione a biomasse, un sistema integrato di cogenerazione a gas e solare termico di potenza pari a 650kw elettrici e circa 2000 kw di potenza termica e microeolico per un massimo di 60kw. L'obiettivo progettuale per quanto riguarda gli aspetti energetici è progettare un insediamento che fin dall'inizio riesca a produrre e soddisfare le proprie esigenze di calore ed energia. Nel contesto regionale e nazionale ciò è ancora un'eccezione ambientale e tecnologica. Il mix individuato, parte dalle ipotesi sui consumi delle aziende insediate ma tiene conto delle politiche e strategie dell'UE, selezionando le due tipologie di produzione di energia e calore che, allo stato attuale, sono ritenute più ecologicamente sostenibili, ovvero, le fonti rinnovabili e la micro-cogenerazione ad alto rendimento. In questo modo, si coniugano e si integrano realmente e concretamente i concetti di sostenibilità ambientale e sostenibilità economica. Al contempo, le tecnologie selezionate consentono una qualsiasi graduale implementazione al modificarsi delle esigenze delle aziende insediate. Sia la parte di produzione energetica a biomasse che quella con microturbine a metano/solare termodinamico si possono implementare con sistemi modulari e permettendo di risolvere, con la crescita dovuta al graduale insediamento di altre imprese, la variabilità che ognuna presenterà non solo in termini di quantità assoluta di energia necessaria, ma anche (ciascuna in modo diverso, e, ancora oggi non del tutto noto, a seconda della propria tipologia di produzione) nel diverso rapporto tra energia elettrica e calore necessari, all'interno delle singole nuove unità produttive.

DA COVA





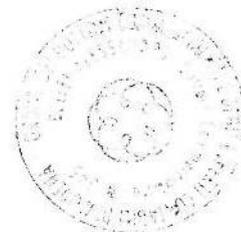
Investimenti previsti per gli impianti energetici

Fonte	Specifiche	Dati	Unità di Misura	Costi	Investimento	Produzione	Incentivo	Prezzo Vendita minimo	Entrate Incentivi	Entrate Vendita	Valore Certificati prodotti	
Cogenerazione a biomasse	PI elettrica	200	kwe	2.000	1.380.000	1.560.000	0,297	0	463.320	0		
	PI termica Convers. Kwh e → kwh t	500	kwt			3.900.000	0	0,068		265.200		
	Lavoro utile	7.800										
	Combustibile	0,19	ton/h	74.000								
	Manutenzione			70.000								
	PI elettrica		650	kwe		2.370.000	5.200.000	0	0,1387	0	721.240	
Cogeneraz. a gas + solare termico integ.	PI termica Convers. Kwh e → kwh t	2.000	kwt			16.000.000	0	0,084	0	1.344.000	100.000	
	Lavoro utile	3,08	numero									
	Combustibile	8.000	ore/anno									
	Manutenzione	0,108	kwe/€	561.600								
	Eolica		60	kw	10.000	270.000	192.000	0,268	0	51.456	0	
	Totale				837.600	4020.000				514.776	2.330.440	100.000



La produzione totale di kWh elettrici è stimabile in circa 6.760.000 kWh con un prezzo minimo di vendita alle aziende stimabile in 0,1387 € al kWh. La produzione di kWh termici è meno di 20 milioni di kWh con un prezzo di 0,068 € al kWh per energia a bassa temperatura e di 0,084 € per il calore ad alta temperatura (circa il 30% in meno rispetto al valore di mercato). Per quanto riguarda l'energia elettrica, il prezzo indicato è quello minimo, ovvero, la tariffa più bassa riservata alla classe di consumo più elevata (a tal proposito si veda la tabella a pagina 20). Ogni azienda avrà come riferimento una specifica tariffa in base ai propri consumi così come indicato da EUROSTAT. Alla fascia di appartenenza sarà applicato uno sconto specifico. Inserendo la tariffa più bassa si inserisce un valore dei ricavi prudenziale, in realtà le entrate dipendono dai valori della tariffa per ciascuna fascia di consumo. Il risparmio per le aziende nei costi per l'energia elettrica è differenziato in base alle fasce di consumo e arriva fino ad un massimo del 30% per le classi di consumo con prezzo più elevato. In questo modo, il sistema di sconti e di tariffazione si ispira a principi di equità, facendo risparmiare maggiormente le aziende che appartengono a classi di consumo con una tariffazione più elevata. Nello stesso tempo, il risparmio assume anche una connotazione ambientale: le aziende più energivore, pur conseguendo un risparmio rispetto al prezzo medio di mercato, sono maggiormente incentivate alla riduzione dei consumi; infatti, spostandosi nella classe di consumo inferiore, otterrebbero un maggior risparmio. Un sistema così strutturato, permette a tutte le aziende di essere competitive rispetto alle condizioni di mercato vigenti e si integra perfettamente con la filosofia APEA e le indicazioni della Cleaner Production. Il risparmio viene calcolato come percentuale di sconto sui valori medi ufficiali forniti da EUROSTAT. Le entrate dalla produzione energetica sono stimabili in poco meno di 3 milioni di €. Il costo degli impianti è quantificabile in circa 4 milioni e la gestione e l'approvvigionamento di combustibile per la cogenerazione è quantificabile con una cifra intorno a 635600 €.

LA COOP
P





Offerta idrica

Per quanto riguarda la gestione delle acque, il servizio offerto dalla Cooperativa riguarda principalmente la depurazione ed il riciclo delle acque. La fornitura di acqua potabile che farà riferimento alla municipalizzata locale. Di conseguenza, sull'acqua fornita dall'esterno non sarà possibile nessun tipologia di sconto e le tariffe rispecchieranno quelle del fornitore.

Un discorso differente è invece possibile con l'acqua utilizzata nei processi produttivi. Il consumo di acqua industriale è stimato intorno ai 200.000 metri cubi all'anno, considerando come probabile l'insediamento di imprese idro-esigenti del settore agro-alimentare nel comparto di area a loro riservato. Va però precisato che l'effettiva richiesta della risorsa idrica sarà valutabile in modo più attendibile dopo aver selezionato le aziende attraverso un bando per l'assegnazione dei lotti dell'area industriale. Solo allora si conoscerà l'effettiva esigenza delle singole aziende e in aggregato dell'intera area.

Per le stime di costo si è fatto riferimento alle esperienze più consolidate del territorio toscano. In particolare, si è partiti dall'esperienza di CONSER e GIDA nell'area pratese. Il confronto ha tenuto conto delle diverse dimensioni di scala che, sfortunatamente, sono a svantaggio dell'area di Colmata. In base alle suddette considerazioni, il costo dell'impianto è stato stimato intorno a 1,5 milioni di €, un valore proporzionalmente ben più alto di quello di GIDA che è costato 8 milioni ma possiede una capacità di trattamento pari a 6 milioni di metri cubi di acqua. Includendo anche gli oneri finanziari ed un ammortamento in 15 anni, il costo al metro cubo per l'impianto dell'area di Colmata risulta pari a 70 centesimi al metro cubo. Un discorso del tutto analogo è stato fatto per il costo di produzione dell'acqua. L'impianto CONSER era partito con un costo di gestione pari a circa 47 centesimi per poi assottigliarsi a meno di 20 centesimi con il passare degli anni. Il valore più alto è stato conseguito ad inizio attività per poi ridursi nel tempo. Sulla base di questa evidenza empirica, per stimare il costo di gestione dell'impianto di Colmata si è preso in considerazione il più alto valore CONSER (il valore di partenza) raddoppiato per tenere conto delle differenti scale dimensionali (l'impianto gestito da IDRA è 25 volte più grande). La cifra ricavata, moltiplicata per il consumo annuo di 200000 metri cubi, indica il costo funzionale, valutabile in 188000 €. Con queste stime la somma tra il costo di investimento e il costo di gestione raggiunge 1,64 €. Considerando un margine di rischio del 20%, si arriva a 1,97 € al metro cubo. Con un tale prezzo di fornitura ed un consumo ipotizzato di 200000 metri cubi, i ricavi si aggirano intorno a 394000 €.



	valore	Unità	Costi	Note
Consumo ipotizzato	200.000	m3		
Impianto		€	1.500.000	
gestione	0,94	€	188.000	personale, manutenzione, energia
Costo di mercato	4,95	€		Acqua potabile
Costo acqua di riciclo	1,97	€		
Totale ricavi	394.000	€		

LA CONTADINA



Riduzione dei rifiuti e gestione dello smaltimento

La gestione dei rifiuti rappresenta una fonte di ricavi abbastanza contenuta per tutta la durata della concessione. La ragione risiede nella filosofia adottata con l'introduzione della Cleaner Production e la chiusura dei cicli di produzione che mira a ridurre gli sprechi e quindi la produzione dei rifiuti.

È intenzione del Soggetto Gestore di esternalizzare la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti utilizzando un operatore esterno che sia in grado di svolgere tale attività con una tariffa economicamente vantaggiosa rispetto ai prezzi di mercato, in virtù delle economie di scala ottenibili con una gestione unitaria. Con questo sistema, si prevede un abbattimento delle tariffe nell'ordine del 20%. Il 10% di questa cifra sarà trattenuto dal Soggetto Gestore come margine di intermediazione. In altre parole, lo sconto ottenibile da parte delle aziende insediate è dell'ordine del 18%.

L'affidamento a terzi dello smaltimento può sembrare una scelta opinabile da un punto di vista economico ma l'adozione della Cleaner Production e la sua filosofia di riduzione degli sprechi è in chiaro conflitto con la gestione dello smaltimento. Il Soggetto Gestore mira ad avere anche entrate indirette dal risparmio che le aziende otterranno con la Cleaner Production. Dall'applicazione della Cleaner Production e dalla conseguente riduzione degli sprechi, il Soggetto Gestore potrebbe incassare delle royalty sul valore del risparmio conseguito dalle imprese in seguito a specifiche consulenze che il Soggetto Gestore dovrà obbligatoriamente svolgere tra le aziende insediate. Ad ogni modo, in questa fase preliminare si è preferito omettere una stima dei ricavi per questo tipo di attività.

La tabella sottostante analizza la produzione dei rifiuti partendo dalle stime sul fatturato complessivo delle aziende che si insedieranno (si veda a tal proposito la tabella a pagina 6). Si ipotizza un rapporto tra produzione dei rifiuti e il fatturato aziendale in base ad una rilevazione IRPET effettuata per ogni Sistema Economico Locale (SEL) della Toscana. Il suddetto studio stima che vi sia una relazione tra quantità di e fatturato pari a 40 tonnellate per milione di € che nel caso dell'APEA di Colmata equivale ad una produzione rifiuti intorno alle 2760 tonnellate. La tabella ipotizza anche una tariffa media di mercato per lo svolgimento del servizio di raccolta pari a 210 € a tonnellata, ovvero, poco più di 579.000 €. A tale cifra è stato applicato uno sconto del 20% per la gestione unitaria dei rifiuti. L'intermediario che gestirà il servizio per il Soggetto Gestore incasserà circa 463.680 €, mentre il costo per le imprese si approssima a 475.272 €. La differenza intorno a 11.592 € rappresenta il canone per la concessione del servizio che sarà incassato dal Soggetto Gestore. È opportuno precisare che la stime effettuate risultano al momento piuttosto incerte, in quanto una vera stima dei ricavi originati da questo servizio non può prescindere da un'analisi del processo produttivo di ogni singola azienda da cui ricavare la quantità prodotta di

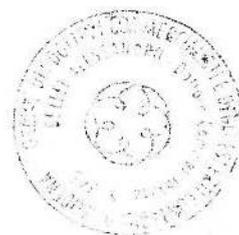


ogni specifico rifiuto. A differenza del servizio idrico l'incertezza è addirittura maggiore perché ogni tipologia di rifiuto ha un costo di raccolta differente. In altre parole, fino a quando non si conoscerà l'esito del bando con cui si assegneranno i lotti dell'area alle aziende selezionate, sui rifiuti si possono fare solo delle congetture che, ad ogni modo, influiscono in modo del tutto marginale sui ricavi e la fattibilità economica dell'intero progetto.

Stima della produzione dei rifiuti

	dati	unità di misura/note
Fatturato totale delle aziende	69.000.000	€
Rapporto Rifiuti/Fatturato	40	tonnellate per milione di €
Totale rifiuti	2760	Stima dei rifiuti in tonnellate
Costo	210	€ per tonnellata
Totale	579.600	Valore
Sconto	115.920	20%
Totale scontato	463.680	Costo per il SG
Intermediazione SG	11.592	Margine per il SG
Costo per le imprese	475.272	Ricavo SG

LA CONFEDERA ZIUCOJA





Altri servizi

Alle precedenti attività del Soggetto Gestore, descritte nelle pagine precedenti si possono aggiungere una serie di servizi di carattere minore ma che caratterizzano comunque l'APEA di Colmata.

In particolare alla voce "servizi vari" del quadro riepilogativo sono state aggregate le attività di manutenzione, formazione, segreteria telefonica centralizzata, certificazione Cleaner Production, monitoraggio e analisi e programma di miglioramento ambientale. Alle aziende sarà richiesto un contributo di 1 € al mq di superficie occupata per coprire i costi del Soggetto Gestore per lo svolgimento di tali attività. Alcuni di questi servizi costituiscono risparmi o benefit che nel caso fossero stati gestiti dalle singole aziende sarebbero costati di più, mentre la rimanente parte sono obbligazioni richieste dalla disciplina APEA.

Altra attività contabilizzata e svolta dal Soggetto Gestore è l'assistenza alle imprese per le questioni burocratiche inerenti la sicurezza e l'ambiente. Sono adempimenti che normalmente le aziende devono svolgere e che costituiscono un costo che è stato stimato dalla CGIA di Mestre. Il Soggetto Gestore si impegna a svolgere tali attività con uno sconto del 20% rispetto a tale stima. Il ricavo previsto è di 45300€.

Tra i servizi offerti vi è anche un sistema di assicurazione centralizzata che assicura alle imprese un ulteriore risparmio sui costi ma che allo stesso tempo è una fonte di ricavi per il Soggetto Gestore. I proventi da tale attività sono stati valutati in 43.400€.

Infine, vi è l'offerta denominata ICT che fa riferimento al servizio di traffico dati e voce. È un servizio che nell'ottica di una semplificazione funzionale è offerto dal Soggetto Gestore ma che in questa fase non fa conseguire alle aziende nessun risparmio e nessun provento all'amministratore dell'area che è solo un intermediario nel servizio. In questo caso costi e ricavi sono contraddistinti da uno stesso ammontare (10.800€).



La tariffa onnicomprensiva

La tariffa onnicomprensiva è il fulcro organizzativo ed economico del progetto nonché espressione fondamentale del rapporto tra il Soggetto Gestore e le imprese insediate. Per questo motivo, è importante evidenziare le condizioni di equità e trasparenza con cui la tariffa è determinata. Nello stesso tempo, si fa presente che, pur semplificando enormemente gli aspetti burocratici e rendendo evidente il costo complessivo, il calcolo tiene conto di una molteplicità di condizioni e di relazioni. Ad ogni modo, l'espressione algebrica che calcola il valore della tariffa, proprio perché descrive in modo univoco tale complessità, rappresenta la migliore garanzia di trasparenza per tutti i soggetti interessati.

Per ogni azienda insediata, il valore complessivo dalla tariffa non è altro che la somma dei singoli valori economici che esprimono le quantità utilizzate dei servizi offerti dal Soggetto Gestore.

Ovvia conseguenza dell'utilizzo di questo sistema è il fatto che la TO non è generalizzabile, ovvero, ogni azienda ha un valore definito, risultato delle specifiche quantità di servizi utilizzate. In altre parole, pur essendo possibile individuare un valore al mq per l'intera area, tale valore non è indicativo per la singola impresa; infatti, si potrebbero avere casi di imprese simili dal punto di vista dimensionale ma che utilizzano tipologie e quantità di servizi in modo completamente diverso. Per comprendere meglio quanto appena descritto, la TO è stata sintetizzata nella seguente formula:

$$TO = cl(mq;r) + b*kwhe*ce + d*kwht*ct_b + f*kwht*ct_a + mc*ca_{po} + mc*ca_{pr} + g*t*cr + h*carf + i*ctvd + n*cab + csv*mq + q*cas \dots$$

TO è il valore della tariffa onnicomprensiva nell'arco di un anno;

cl è il costo di locazione, voce composta in funzione dei metri quadrati di piazzali, capannoni e uffici e del tasso di interesse;

ce e **ct_b**, **ct_a** sono rispettivamente il costo dell'energia elettrica, energia termica a bassa temperatura ed energia termica ad alta temperatura consumata espressa in kwh;

ca_{po}, **ca_{pr}** sono rispettivamente il costo della risorsa idrica potabile e di quella di processo consumate al metro cubo;

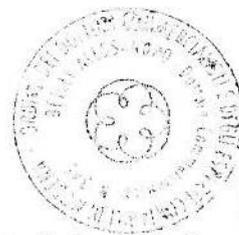
cr è il costo smaltimento di una specifica tipologia di rifiuto alla tonnellata;

carf è il costo assicurativo per il rischio fabbricato;

ctvd è il costo per il traffico voce e dati;

cab è il costo per gli adempimenti burocratici;

csv è il costo di servizi vari che sono stati aggregati (manutenzione, formazione, segreteria telefonica centralizzata, certificazione Cleaner Production, monitoraggio, analisi e programma di miglioramento ambientale);



LA COOPERATIVA SOCIALE



cas è il costo di eventuali altri servizi attivabili (ad es. servizi di logistica/magazzino; riduzione del costo di locazione, finanza complementare etc...);

b, d, f, g, h, i, n, q: parametri compresi tra 0 e 1 che indicano la % di risparmio sul costo (0 è gratuito; 1 assente) rispetto alle analoghe condizioni di mercato. Dove tali parametri non risultano presenti la formulazione della tariffa segue logiche differenti rispetto alla comparazione con I prezzi di mercato;

Kwhe, kwht, mc, t sono rispettivamente le unità di misura per elettricità, energia termica, acqua e rifiuti (kilowattora elettrici, kilowattora termici, metri cubi, tonnellate).

L'espressione è stata generalizzata per tenere in considerazione di tutte le possibili variazioni e contempla anche la possibilità di implementare nuovi servizi non programmati in fase di progettazione. Nel caso in cui inizialmente non tutti i servizi previsti fossero attivati, il valore corrispondente è facilmente azzerabile.

Nonostante la formula riassume in modo piuttosto banale il valore della tariffa, un ulteriore approfondimento risulta necessario per alcune voci di costo.

Si consideri, ad esempio, la locazione; questa voce di costo è un valore composito che tiene conto dei costi diretti e di quelli indiretti. I costi diretti non sono un valore omogeneo perché devono tener conto della diversa tipologia di edificazione all'interno del lotto (il capannone, gli uffici, il piazzale ad uso produttivo ed il semplice piazzale di movimentazione). Ovviamente, ogni tipologia di costruzione ha un costo diverso che, comunque, deve essere conteggiato nella voce locazione all'interno della tariffa.

I costi indiretti sono tutti i costi connessi alla costruzione e in un certo modo sono propedeutici all'edificazione stessa. Rientrano in tale voce, l'urbanizzazione dell'area, gli investimenti per la logistica d'area, la vigilanza e la sicurezza, la manutenzione, la sistemazione idraulica, gli strumenti di gestione, gli studi di fattibilità e progettazione e l'eventuale tassazione inerente la concessione al Soggetto Gestore delle aree a servizio delle imprese insediate. Per la determinazione dei costi diretti ed indiretti, al prezzo di fornitura è stato aggiunto un mark-up pari all'IVA media che tiene conto di eventuali rischi e imprevisti. Il costo totale della parte immobiliare è ricavabile dalla seguente espressione:

$$cc * mq_c + cu * mq_u + cssp * mq_{ssp} + cssm * mq_{spm} + ci * s_i / s_{td} + clvs * s_i / s_{td} + csi * s_i / s_{td} + csg * s_i / s_{td} + cfp * s_i / s_{td} + t_c * s_i / s_{td}$$

dove

cc è il costo del capannone al metro quadrato;

cu è il costo degli uffici al metro quadrato;

cssp è il costo della superficie scoperta produttiva al metro quadrato;



LA COMUNITA' TOSCANA
VIAGGI BORGHINI 89 26100 PISA

- cssm** è il costo della superficie scoperta destinata alla movimentazione al metro quadrato;
- ci** è il costo totale di urbanizzazione incluso l'impianto di depurazione e riciclo delle acque di tutta l'area (definito come costo di infrastrutturazione);
- clvs** è il costo degli strumenti di logistica, vigilanza e sicurezza dell'area;
- csi** è il costo per la sistemazione idraulica;
- csg** è il costo degli strumenti di gestione;
- cfp** è il costo degli studi di fattibilità e progettazione;

I costi di locazione e infrastrutturazione dovranno includere gli oneri finanziari; si fa presente che con le ultime modifiche alla convenzione e la possibilità di acquisto di piazzali e capannoni è possibile anche il riscatto immediato. In tal caso, gli oneri finanziari saranno scomputati.

t_c è la tassazione inerente la concessione di aree a servizio imputabile alle aziende secondo la dimensione della superficie e del capannone occupati da ogni singola azienda;

mq_c, mq_u, mq_{ssp}, mq_{spm} sono i metri quadrati di superficie che si riferiscono rispettivamente al capannone, gli uffici, la superficie scoperta produttiva e quella per la movimentazione;

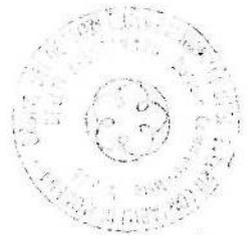
s_i/s_{td} è la percentuale che indica la quota di superficie occupata dall'impresa rispetto alla superficie totale disponibile per le aziende. Si tenga presente che il valore della superficie totale disponibile è al momento indeterminato e varierà nel tempo per tenere conto della disponibilità dell'area in base all'implementazione degli stralci, così come stabilito nel piano attuativo e nelle convenzioni tra il Soggetto Gestore ed il Comune di Piombino.

L'adozione di un sistema di locazione con diritto di riscatto equivale ad un leasing o ad un mutuo in cui va calcolata la rata annuale che rappresenta il costo di locazione da inserire poi nella Tariffa Onnicomprensiva. Per calcolare la rata non è necessario far altro che applicare la formula del tasso di interesse alla precedente espressione per cui avremo il costo annuale della locazione, funzione dei metri quadri e del tasso di interesse, ovvero in termini algebrici:

$$cl(mq;r) = [cc*mq_c + cu*mq_u + cssp*mq_{ssp} + cssm*mq_{spm} + ci*s_i/s_{td} + clvs*s_i/s_{td} + csi*s_i/s_{td} + csg*s_i/s_{td} + cfp*s_i/s_{td} + t_c *s_i/s_{td}]/((1 - (1 + r)^{-y})/r)$$

- dove:
- r** è il tasso di interesse;
- y** la durata espressa in anni.

Altra voce di costo molto importante per la determinazione della TO è il consumo di energia elettrica. Per rendere più facile il confronto con i prezzi di mercato si è scelto di prendere a riferimento i dati ufficiali forniti da EUROSTAT. Le tariffe elettriche europee sono strutturate a scaglioni; chi consuma di più ha prezzi al kwh più bassi. Il Soggetto Gestore dovrà comunque





confrontarsi con la struttura tariffaria esistente anche se vi è intenzione di correggere il sistema introducendo un sistema di incentivazione più ecosostenibile. La tabella sottostante riassume un'ipotesi plausibile anche se gli effettivi valori numerici, data la velocità di cambiamento delle condizioni del mercato elettrico, sono soggetti a modifiche.

Prezzo iniziale al netto di IVA ed altre imposte recuperabili

Fascia di riferimento	Prezzo EUROSTAT	Sconto	Prezzo Pcubo
< 20 MWh	0,2697	28,00%	0,1942
Tra 20 MWh e 500 MWh	0,1891	19,00%	0,1532
Tra 500 MWh e 2000 MWh	0,1614	12,00%	0,1420
Tra 2000 MWh e 20000 MWh	0,1491	7,00%	0,1387

L'aggiornamento dei dati EUROSTAT avviene due volte all'anno ed è disponibile al seguente indirizzo:

http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Energy_price_statistics

Per la quantificazione del costo dell'energia elettrica consumata sono state utilizzate le rilevazioni semestrali EUROSTAT che includono IVA ed altri oneri. A questo valore è stato applicato uno sconto maggiormente consistente per quelle classi di consumo più basse, ovvero per quelle aziende che consumano meno energia. È stato ipotizzato uno sconto minimo del 7% fino ad un massimo del 30%. Al valore scontato è poi stata scorporata l'IVA.

La determinazione delle altre voci di costo segue quasi sempre la stessa impostazione: si fa riferimento alla formazione delle tariffe dello specifico servizio secondo le regole di mercato, per poi applicare, quando possibile, uno sconto.

Al fine di agevolare la comprensione del calcolo della Tariffa Onnicomprensiva può essere utile esplicitare un calcolo attraverso un esempio pratico.

Ad esempio, si consideri l'ipotesi di un'azienda che richiede:

1000 mq di capannone,

75 mq di uffici,

806 mq di superficie attrezzata,

269 mq di superficie per la movimentazione delle merci.

Il processo produttivo dell'azienda richiede un consumo di:



1.000.000 di kwhe all'anno,
7000 mc di acqua industriale.

La prima operazione da fare per determinare la tariffa onnicomprensiva è il calcolo della locazione con l'ipotesi che:

il capannone costi 744 € al mq,
gli uffici 1232 al mq,
la superficie scoperta attrezzata 134 € mq,
i piazzali per la movimentazione 85 € al mq.

LA CONTADINA
TOSCANA

Ai costi diretti vanno aggiunti quelli indiretti imputati in quota parte utilizzando il criterio della percentuale di superficie occupata dall'azienda sul totale disponibile nell'area. Supponiamo che tale percentuale sia il 2% e che i costi indiretti siano:

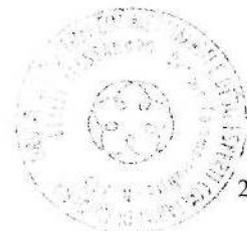
urbanizzazione: 3.011.140;
strumenti per la logistica, vigilanza e sicurezza: 24.400
rischio idraulico e livellamento: 268.400
spazi per la gestione comune: 219.600
fattibilità e progettazione: 732000
tasse di concessione aree a servizio: 0

In base alle formula abbiamo che il costo totale della parte immobiliare è pari a:

$$744*1000 + 1232*75 + 134*806 + 85*269 + 3011140*0,02 + 24400*0,02 + 268400*0,02 + 219600*0,02 + 732000*0,02 + 0 = 1052379,8$$

Il costo totale va poi trasformato in locazione in base ad un tasso di interesse e ad una durata non superiore ai 15 anni. Supponiamo che il tasso di interesse sia pari al 5,5% e la durata sia proprio di 15 anni. Per semplicità si suppone che l'azienda non versi un anticipo (è molto probabile che il Soggetto Gestore chieda una quota in acconto come di solito è richiesto nelle normali transazioni di compravendita). In tal caso, il costo di locazione $cl(mq;r)$ applicando la formula del tasso di interesse diventa:

$$cl(mq;r) = 1052379,8 / ((1 - (1 + 5,5)^{-15}) / 5,5) = 104.844 \text{ €}$$



LA CONTADINA
TOSCANA



Tale valore va poi inserito nella formula insieme agli altri servizi richiesti dall'azienda per il computo della TO. Si fa presente che non tutti i servizi sono attivabili ma alcuni saranno obbligatori.

A fini esplicativi si fissano le percentuali di sconto rispetto al mercato quando ciò è previsto. Ad esempio facendo riferimento alla tabella per l'energia elettrica a pagina 20 lo sconto per una fascia di consumo per un milione di kwh è pari al 12% del prezzo EUROSTAT (ovvero il prezzo APEA sarà l'88% del prezzo di mercato). Per l'assicurazione centralizzata si suppone un risparmio del 20% (80% prezzo di mercato) per un costo di 1 € al mq di superficie coperta, un 20% (80% prezzo di mercato) sui costi per gli adempimenti burocratici per la sicurezza e l'ambiente, mentre per i servizi vari i costi sono fissati ad 1 € al mq di superficie occupata. Per il traffico voce e dati si prevede almeno inizialmente un costo identico a quello di mercato.

In base alla formula descritta precedentemente avremo che:

$$TO = 104.844 + 0,88*1000000*0,1614 + 0 + 0 + 0 + 1,97*7.000 + 0 + 0,80*1.000 + 360 + 0,70*2.157 + 1*2.150$$

da cui si evince che la TO per la summenzionata azienda è pari a 265.485,9 €.

In conclusione, il Soggetto Gestore facilita la semplificazione amministrativa introducendo una tariffa onnicomprensiva per tutti i servizi offerti, rendendo, allo stesso tempo, evidente il costo complessivo derivante dall'insediamento e dall'utilizzo dei servizi offerti dall'APEA. Le voci che contribuiscono alla tariffa sono molte ma risultano comunque identificabili; eventuali contributi pubblici, in accordo con il Comune di Piombino, possono essere utilizzati per la riduzione o l'eliminazione di alcuni costi specifici. Più in particolare, potrebbe essere il caso dei costi di infrastrutturazione (il valore "ci" nella formula della locazione) nell'ipotesi che la Regione Toscana finanzi lo Stralcio 2 dell'APEA di Colmata con le risorse dell'Accordo di Programma. In tal caso, le opere di urbanizzazione finanziate con risorse pubbliche non saranno conteggiate nella TO, e, al fine di rendere omogenea ed equa la tariffa, indipendentemente dall'ubicazione dell'impresa all'interno dell'area, i costi delle opere di urbanizzazione finanziate con risorse private (Stralcio 1 e Stralcio 0) saranno suddivisi in quota parte fra tutte le aziende insediate nell'area, usando come criterio la percentuale di superficie occupata da ogni azienda rispetto al totale occupabile dell'area.



Quadro riepilogativo

Nel quadro riepilogativo è riportata la stima del costo degli investimenti ed il conto economico che riporta in sintesi tutte le voci descritte nei precedenti paragrafi più altri dettagli non meno importanti dal punto di vista della sostenibilità economica.

Nella tabella sottostante sono illustrate le varie tipologie di investimento ed il relativo costo. Già con una rapida rassegna dei dati riportati, si evince che i costi maggiori sono di natura immobiliare. In particolare, sono riportate tutte le voci dirette che riguardano le aziende (capannoni, uffici e piazzali) e voci indirette (urbanizzazione, sistemazione idraulica, depurazione, strumenti per la logistica, vigilanza e sicurezza, altri spazi, e progettazione). Altra voce abbastanza consistente è il costo degli impianti energetici. Il costo totale dell'investimento si dovrebbe aggirare intorno ai 60,5 milioni di €, va però considerato che l'operazione ha una struttura modulare derivante dalla suddivisione in stralci prevista dal Piano Attuativo e che ogni modulo è completamente funzionale. La Cooperativa ha 3 anni di tempo per completare l'urbanizzazione dell'area, al completamento della quale partirà la concessione dell'area per 22 anni.

LA CONTADINA
TOSCANA

Stima del costo degli investimenti nell'area di Colmata

Investimento	Costo	Parametri	Note
Costruzione edifici	36.600.000	610	al mq coperto
Uffici/altri servizi	2.000.000	1000	al mq coperto
Superficie scoperta	7.440.000	120	al mq coperto
Urbanizzazione	7.200.000	120	al mq coperto
sistemazione idraulica	900.000		
Depuraz. e riciclo acque	1.500.000		
Costi fissi di Logistica, Vigilanza e Sicurezza	52.000		
Spazi di gestione	180.000		
energia	5.160.000		
Progettazione ed altro expertise	660.000		
Totale	60.552.000		



Nella tabella successiva (pag. 25) vi è un conto economico semplificato con l'indicazione delle principali voci di costo e ricavo. Molte delle voci sono già state descritte nei paragrafi riservati ai servizi (energia, acqua, rifiuti, altri servizi). Per completezza si ricorda il costo del Soggetto Gestore e la sua struttura organizzativa precedentemente descritta quantificabile in circa 720000 € e composta da costi del personale pari a circa 670000 € a cui sono state aggiunte spese generali di funzionamento pari al 7% che ammontano a circa 47000€.

Il Piano Economico prevede anche altri 150000 € all'anno di spese per la manutenzione generale e 100000 € annuali di spese per imprevisti a cui sono stati aggiunti costi assicurativi per



240000 €. Tali spese assicurative riguardano le infrastrutture e la gestione e non devono essere confusi con l'assicurazione centralizzata (lato ricavi) che invece riguarda le aziende. La descrizione dei costi si conclude con la quantificazione della spesa per il mutuo (poco più di 6 milioni).

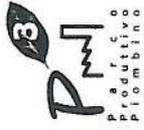
Per quanto riguarda i ricavi la voce più consistente è la stima della locazione che ha importanti implicazioni di carattere finanziario derivanti dal tasso d'interesse effettivo e dalla durata del finanziamento. Più in particolare, il finanziatore risulta preponderante nella definizione di tale tipologia di ricavo soprattutto attraverso la definizione temporale del finanziamento.

Nel conto economico è stata riportata un'ulteriore fonte d'entrata rappresentata dalla stima del valore dei certificati bianchi prodotti con la produzione di energia termica che è di circa 100000 €. Tale cifra dovrebbe essere corrisposta per 10 anni.

Altri costi e ricavi minori potrebbero in futuro essere contabilizzati ampliando l'offerta dei servizi ma in questa fase preliminare si è preferito limitare la descrizione alle sole voci riportate nella tabella.

Il quadro economico si basa su condizioni di natura prudenziale che favoriscono anche la verifica della sostenibilità economica del progetto. In particolare, si suppone che con l'introduzione di un sistema di vendita con patto di riservato dominio/rent to buy nessuna delle aziende insediate acquisti immediatamente il capannone, versi una caparra e concluda il pagamento prima dei 15 anni previsti. Ipotesi piuttosto irrealistica ma che anche considerando un ulteriore peggior scenario, (il caso che alcune aziende che abbiano difficoltà a pagare la Tariffa Onnicomprensiva) dimostra che il Piano Economico è sostenibile. Oltretutto, il costo del leasing è normalmente più alto di un tasso di interesse di un mutuo ma in questo studio è stato equiparato. Ulteriore aspetto da tenere in considerazione è il fatto che nel quadro riepilogativo si è supposto il caso limite di un finanziamento bancario che coprisse il costo totale dell'investimento in realtà la quota finanziata sarà inferiore alla cifra complessiva dell'investimento, comportando una riduzione degli oneri finanziari.

Infine, lo studio non prende in considerazione la possibilità di finanziamento del secondo stralcio con i fondi messi a disposizione dalla Regione Toscana con l'Accordo di Programma per Piombino. Pur riconoscendo l'utilità nel ridurre l'ammontare di risorse da reperire sul mercato finanziario, da un punto di vista della sostenibilità economica non ha alcun vantaggio addizionale, in quanto il costo delle opere di urbanizzazione andrebbe scomputato dalla tariffa ad esclusivo vantaggio delle aziende insediate.

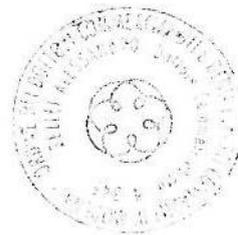


Conto Economico Uscite _ Costi	Costi e ricavi	Parametri	Note
energia	837.600		
gestione acque	188.000		
gestione rifiuti	463.680		
gestione (Soggetto Gestore)	720.110		
ICT	10.800		staff SG
manutenzione	150.000		2 milioni di € in 20 anni
imprevisti	100.000		2 milioni di € in 20 anni
assicurazioni per infrastrutture e gestione	240.000		
mutuo	6.032.529	0,055	tasso interesse
		15	numero di anni del mutuo
		1	rate annuali
Costi totali	8.742.719		
Entrate- Ricavi			
Locazione capannoni, piazzali e uffici	6.727.143		
Reddito energia	2.845.216		
Ricavi acqua	394.000		
Ricavi Rifiuti	475.272		
Altri servizi	124.000		
Assistenza burocratica sicurezza e ambiente	45.300		
Assicurazione centralizzata	43.400		
ICT	10.800		
Certificati Bianchi da energia termica	100.000		
Ricavi totali	10.765.131		Valore CB per 10 anni
			manut, monit, miglioram, formaz, CP, Segreteria tel

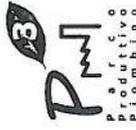
Conclusioni

Il piano economico evidenzia che "l'operazione Pucubo", nonostante una complessità decisamente superiore ad un normale insediamento produttivo è economicamente sostenibile; tuttavia, è utile evidenziare alcuni aspetti.

Il primo è la necessità di ridurre quanto più possibile la distanza temporale tra il momento dell'analisi della fattibilità e l'implementazione dell'area produttiva. Come evidenziato in precedenza, il Piano Economico ha subito un radicale cambiamento di strategia in corso d'opera a causa dei repentini mutamenti del mercato energetico e del sistema di incentivazione delle fonti rinnovabili. Considerando il trend in atto, maggiore è il tempo che inter-



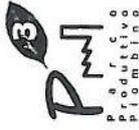
LA CONVE



corre tra le due fasi, maggiore è il rischio dell'operazione, minori sono i vantaggi competitivi per le imprese che si insedieranno. Per questa ragione, si invita il Soggetto Gestore e l'Ente Locale ad un'intensa e serrata cooperazione, tenuto conto che una parte dei vantaggi competitivi risiede nelle possibili sinergie che si possono creare attraverso la chiusura dei cicli di produzione. A tal fine, si fa presente che, al contrario di un normale insediamento, la tipologia di attività e la loro collocazione all'interno dell'area non può essere casuale ma studiata nei minimi dettagli.

In secondo luogo, il progetto è assimilabile ad una classica operazione di project financing in cui il finanziatore individua le condizioni di rientro ed indica i tempi di concessione. Per un'operazione di queste dimensioni si indica un tempo di rientro massimo 16 + 2 (preammortamento) anni ed una concessione di 25-30 anni. Con l'ultima convenzione la Cooperativa "La Contadina Toscana" ha confermato la richiesta iniziale che prevedeva 22 anni di gestione (+ 3 per il completamento delle opere di urbanizzazione) ma non nasconde che un ulteriore slittamento delle tempistiche potrebbe incidere sulla remuneratività del progetto Pcuo a seguito dei cambiamenti avvenuti in corso d'opera nel sistema di incentivazione. A tal proposito, si ricorda l'evoluzione normativa nel settore delle energie rinnovabili che ha accompagnato il progetto dall'inizio e che, purtroppo, ancora non è terminata. In particolare, il quinto conto energia è terminato al momento della presentazione della Manifestazione di Interesse per l'area di Colmata e ha costretto la Cooperativa a ridurre gli investimenti nel settore energetico al fine di passare da un sistema di massima produzione ad uno basato sull'autoconsumo. Successivamente, nell'agosto 2014, all'interno della Legge Competitività, è comparsa la disposizione sui SEU, Sistemi Efficienti d'Utenza, ovvero i sistemi composti da uno o più impianti di produzione di energia elettrica gestito/i da un unico soggetto che ben si adatta al caso di Pcuo e dell'area di Colmata. Tale disposizione prevede che i SEU realizzati prima del 2016 debbano pagare il 5% degli spettanti oneri generali di sistema sull'energia auto-consumata.

Per quanto riguarda i SEU ancora da realizzare, la quota di oneri generali di sistema da pagare dipenderà da eventuali aggiornamenti disposti dal Ministero dello Sviluppo Economico. Tuttavia, viene posto un limite all'arbitrarietà del MiSE, visto che si dispone che gli aggiornamenti potranno avvenire al massimo su base biennale (a partire dal 2015) e che in ciascun aggiornamento la percentuale massima di incremento potrà essere del 2,5%. In aggiunta l'applicazione delle nuove quote non potrà mai avere effetto retroattivo, non potendo dunque ricadere sugli impianti già costruiti: in pratica si verrebbe a definire un quadro allineato con quanto indicato nella tabella 1.



CONSERVATORIO REGIONALE
DEI BENI CULTURALI

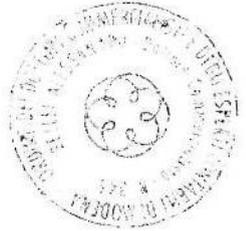
TABELLA 1

Roadmap degli oneri da pagare sui SEU ai sensi della Legge Competitività [LookOut eLeMENS]

Aggiornamento	Percentuale oneri da pagare	Si applica al SEU costruiti:
agosto 2014 (Legge)	5%	prima del 2016
settembre 2015	7,50%	dopo gennaio 2016
settembre 2017	10%	dopo gennaio 2018
settembre 2019	12,50%	dopo gennaio 2020
settembre 2021	15%	dopo gennaio 2022
settembre 2023	17,50%	dopo gennaio 2024

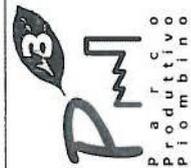
Infine, con la presentazione della bozza del nuovo decreto per le fonti rinnovabili non fotovoltaiche è molto probabile che l'ammissione all'attuale sistema di incentivi terminerà 30 giorni dopo il raggiungimento del limite di 5,8 miliardi di euro quale costo totale degli incentivi, stabilito con il precedente decreto del 2012, o, in ogni caso, il 30 dicembre 2016.

In altre parole, è probabile che la realizzazione del secondo e terzo stralcio (e forse anche del primo, qualora il GSE confermasse le ultime cifre dichiarate, molto vicine al limite di 5,8 miliardi) possa ricadere in un periodo in cui è già in vigore la nuova normativa che sembra penalizzare la produzione di energia eolica, una delle fonti ipotizzate nel piano economico. Per un'analisi più approfondita si rimanda alla bozza del testo: http://www.qualenergia.it/sites/default/files/articolo-doc/Bozza_DM_rinnovabili_non_FV.pdf





LA CONTADINA TOSCANA
COOPERATIVA SOCIALE ONLUS
VICE BOLOGNESE AN. 1989/1992



SOGGETTO GESTORE Parco Produttivo Piombino APEA P³
Società "La Contadina Toscana" Cooperativa Sociale ONLUS
Via Francesco Bonaini n. 69, PISA
P.Iva 02068170501

LA CONTADINA TOSCANA IL PRESIDENTE

Adelforo