



**RELAZIONE SULL'ATTIVITA' DELLA SOCIETA'**

**ANNO 2021**

**Assemblea Soci del 13 dicembre 2021**

## **A – RELAZIONE SULL'ATTIVITA' 2021 E PIANO PROGRAMMA/PIANO DEGLI INVESTIMENTI**

### **1) SERVIZI ECOLOGICI**

- 1.1 - Gestione del servizio di raccolta, trasporto e smaltimento dei rifiuti
- 1.2 - Costi dei servizi e di smaltimenti dei rifiuti per l'anno 2022 ed elaborazione Piani Finanziari TARI
- 1.3 - Azioni concrete che potranno essere messe in atto nei i prossimi anni onde diminuire i costi complessivi del servizio di igiene urbana
- 1.4 - Introduzione della tariffa puntuale
- 1.5. - Centri di raccolta
- 1.6. - Gestione del servizio tariffa

### **2) PRODUZIONE ENERGIA ALTERNATIVA**

- 2.1 - Gli impianti di Capriate San Gervasio
- 2.2 - Gli impianti di Madone
- 2.3 - Gestione e manutenzione degli impianti fotovoltaici
- 2.4 - Prospettive di soluzione della problematica degli impianti di Capriate
- 2.5 – Prospettive nella attività di produzione di energia alternativa

### **3) GESTIONE PATRIMONIO**

- 3.1 – Provenienza compendio immobiliare
- 3.2 – Consistenza edilizia e patrimoniale
- 3.3 – Stato di utilizzo e situazione urbanistica
- 3.4 – Evoluzioni possibili a medio – lungo termine

## **B – PREVISIONE ECONOMICA**

- 1.1 – Previsione economica al 31.12.2021
- 1.2 – Previsione economica triennio 2022 / 2024 con allegato il Piano del Personale

## **A - RELAZIONE SULL'ATTIVITA' 2021 E PIANO PROGRAMMA/PIANO DEGLI INVESTIMENTI**

### **1 - SERVIZI ECOLOGICI**

I servizi relativi a questo tipo di attività sono tutt'ora la principale attività di Ecoisola e consistono nella raccolta, trasporto e smaltimento di rifiuti solidi urbani, per un numero complessivo di Comuni pari a sette (7), con una consistenza complessiva di abitanti pari a 35.746 unità al 31.10.2021. In questa attività è compresa anche la gestione dei Centri di Raccolta dei singoli comuni.

I comuni interessati sono:

- Almenno San Salvatore
- Ambivere
- Brembate di Sopra
- Capriate San Gervasio
- Filago
- Madone
- Sotto il Monte

#### **1.1 – Gestione del servizio di raccolta, trasporto e smaltimento dei rifiuti**

Dal 1 marzo 2021, a seguito di regolare procedura di gara pubblica il servizio di raccolta, trasporto e smaltimento dei rifiuti nei comuni citati è affidato alla società Eco S.E.I.B. Srl con sede in Giarratana (RG) (per un importo complessivo pari a € 12.012.022,19 + IVA, per un periodo di 5 anni, dal 1 marzo 2021 al 28 febbraio 2026, con opzione di rinnovo da parte di Ecoisola di ulteriori quattro anni

Si ricorda come il nuovo contratto d'appalto, decorrente dal 1° marzo 2021, è stato aggiudicato con un modesto ribasso rispetto ai prezzi a base di gara. Questo perché in sede di predisposizione degli atti di gara, per quanto riguarda i servizi di raccolta, si è cercato di comporre prezzi a base d'asta il più possibile in linea con quelli del precedente appalto (fermo restando la loro congruità rispetto ai valori di mercato). Relativamente ai servizi di smaltimento dei rifiuti, dopo aver condotto un'attenta indagine di mercato, pur avendo aggiornato i relativi prezzi, anche in considerazione del fatto che gli stessi negli

anni precedenti non erano stati adeguati all'indice Istat, i valori unitari corrispondevano a quelli di mercato e pertanto difficilmente suscettibili di consistenti ribassi.

Fatta questa doverosa premessa, l'obiettivo della società rimane quello di fornire il servizio di raccolta e smaltimento RSU ai soci conferitori al miglior livello di qualità possibile e ad un prezzo che abbia una sostenibilità economica sia per il socio che per la società.

Da questo punto di vista, dopo un periodo iniziale abbastanza problematico, si può affermare che la nuova ditta affidataria dei servizi di igiene urbana ha normalizzato i servizi. Al riguardo si ritiene importante anche il contributo dei Comuni soci e dei relativi uffici al fine di verificare la completa e puntuale esecuzione di quanto previsto dal Capitolato Speciale d'Appalto.

## **1.2. - Costi dei servizi e di smaltimenti dei rifiuti per l'anno 2022 ed elaborazione Piani Finanziari**

Nell'anno 2021, a partire dal mese di marzo, i costi di smaltimento dei rifiuti sono stati adeguati ai nuovi importi esitati dalla gara d'appalto dopo che per molti anni erano rimasti invariati, ad eccezione di quelli relativi ai rifiuti ingombranti, già aumentati nell'anno 2020. Viceversa i canoni unitari dei servizi sono stati costantemente adeguati nel corso degli anni in base all'andamento dell'indice ISTAT, peraltro con percentuali molto modeste. Anche per l'anno 2022 si prevede quindi di applicare tale aggiornamento, che purtroppo risulta molto più consistente di quelli passati, sia ai canoni di servizio che ai costi di smaltimento, applicando la percentuale di aumento del costo della vita registrata dall'ISTAT al 30 settembre 2021, pari al 2,6%.

Come previsto dal Disciplinare di servizio in essere, sulla base dei suddetti costi unitari e dell'andamento della produzione dei rifiuti nell'anno 2021 sono stati elaborati i Piani Finanziari per l'anno 2022 dei singoli Comuni.

I documenti citati ai punti precedenti sono allegati alla presente relazione, come di seguito specificato:

1. Tabella costi unitari di smaltimento rifiuti annualità 2021 2022;
2. Tabella costi unitari dei servizi annualità 2022;
3. Confronto 2021-2022 dei Piani Finanziari di competenza Ecoisola;
4. Tabelle dei Piani Finanziari dei comuni conferitori annualità 2022;

Dalla proiezione annue dei dati sul presente anno 2021 si evince che le stesse sono abbastanza in linea con le previsioni dei Piani Finanziari approvate nell'Assemblea dei soci dell'anno 2020.

Relativamente alla previsione per l'anno 2022, che non comprende le voci di competenza dei Comuni, si registra un aumento degli importi dei Piani Finanziari rispetto al 2021 principalmente per i seguenti motivi:

- l'applicazione del citato adeguamento ISTAT del 2,6% sui costi dei servizi e degli smaltimenti;
- un aumento generalizzato della produzione dei rifiuti, legato alla ripresa economica registrata nel corso del 2021 rispetto al precedente periodo caratterizzato dalle chiusure conseguenti all'emergenza sanitaria Covid;
- l'applicazione per tutto l'anno 2022 dei nuovi costi dei servizi e degli smaltimenti, mentre nei mesi di gennaio e febbraio 2021 erano stati applicati i costi, più contenuti, del precedente appalto;
- altre situazioni specifiche, come l'aumento dei costi per la fornitura di sacchi in polietilene o in materiale biodegradabile, per i Comuni di Almenno San Salvatore e Brembate di Sopra, o l'avvio di nuove attività commerciali, per il Comune di Ambivere.

E' opportuno richiamare altresì una tendenza generalizzata all'aumento dei costi di smaltimento dei rifiuti, dovuta in parte a carenza di impianti (in particolare per i rifiuti ingombranti che, oltre ad essere molto costosi rischiano di non trovare alcuno sbocco) in parte alla forte richiesta di spazi da parte di realtà extraterritoriali prive o carenti di impianti. Al momento Ecoisola ritiene di aver garantito con il nuovo appalto condizioni di smaltimento vantaggiose per i Comuni soci, ma non mancano preoccupazioni per il futuro sia per possibili improvvisi aumenti di costi sia per difficoltà nel reperimento di impianti di smaltimento.

### **1.3. - Azioni concrete che potranno essere messe in atto nei i prossimi anni onde diminuire i costi complessivi del servizio di igiene urbana**

Per il prossimo futuro, onde contribuire a mantenere i costi complessivi dei servizi in costante equilibrio, è fondamentale impostare nuove strategie alcune delle quali sono già presenti nel Capitolato Speciale d'Appalto dei servizi di igiene urbana oggetto del nuovo affidamento.

In primis è opportuno aderire ai nuovi sistemi di raccolta più evoluti (raccolta puntuale) che consentono di diminuire i quantitativi di rifiuto da raccogliere e smaltire ridimensionando conseguentemente i costi di esercizio. Nel comune di Madone dove questo sistema è in

corso si sono riscontrate diminuzioni di rifiuti indifferenziati del 40% con un aumento considerevole del differenziato.

Si possono qui elencare altre misure, non aventi carattere esaustivo, che se attuate possono contribuire a contenere la spesa complessiva dei servizi di raccolta e smaltimento RSU compensando in questo modo gli eventuali aumenti previsti:

- Installare presso i Centri di raccolta una sbarra per disciplinare l'ingresso ai soli autorizzati. E' già dimostrato che in questo modo si disincentivano i conferimenti abusivi e quindi diminuiscono i quantitativi di rifiuto conferiti.
- Realizzare i Centri per il riuso nei quali i cittadini possono conferire materiale ancora utilizzabile (mobili, giocattoli, biciclette, etc.) che quindi vengono rimessi in circolo senza entrare nei Centri di raccolta i quali vengono sgravati da questi quantitativi e rimessi in circolo come oggetti aventi una seconda *vita*.

#### **1.4. - Introduzione della tariffa puntuale**

Nel giugno del 2019 si è introdotto nel comune di Madone un tipo di raccolta del rifiuto più "evoluto", rispetto al porta a porta attuale, che consente l'avvio della cosiddetta tariffa puntuale: cioè applicata in proporzione all'effettiva produzione dei rifiuti del singolo utente e non a tariffe generalizzate.

Va dato atto che questa modificazione del servizio, seppure riferita ad un solo comune, è stata preventivamente valutata in modo approfondito dal Comitato Unitario di Indirizzo e Controllo della società, il quale aveva stabilito che una soluzione di questo tipo, anche per un comune pilota, portava una significativa esperienza utile alla società, nonché per l'alto profilo ambientale di riduzione dei rifiuti.

In base a queste conclusioni il Comitato aveva ritenuto che fosse corretta una compartecipazione delle spese necessarie ad approntare il servizio (bidoncini cippati, software specifico, ecc) da parte della società.

Attualmente il nuovo servizio si è consolidato e allo stato si può affermare che a seguito della sua attivazione, la raccolta dell'indifferenziato ha subito una contrazione del 40% a fronte di un aumento della produzione dei rifiuti differenziati. I dati inerenti i quantitativi prodotti sono riportati nella tabella allegata alla presente relazione.

Ricordiamo che con il nuovo appalto in corso è stato specificatamente prevista la possibilità di estendere la modalità della "tariffa puntuale" agli altri (tutti) Comuni soci.

Giova ricordare che tale modalità di gestione dei rifiuti risponde ai principi della Direttiva 2008/98/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 19 novembre 2008 recepita dal Parlamento Italiano e trasfusa nella legislazione di settore.

#### **1.5. - Centri di raccolta**

Ecoisola effettua direttamente la conduzione e la sorveglianza con proprio personale o attraverso personale incaricato, dei seguenti Centri di raccolta comunali:

- Almenno San Salvatore
- Brembate di Sopra
- Capriate San Gervasio
- Madone
- Filago.

Per tale attività Ecoisola è regolarmente iscritta all'Albo Gestori Rifiuti Ambientali.

Presso i Centri di raccolta di Ambivere e Sotto il Monte sono presenti gli operai del Comune oppure altri addetti aderenti ad associazioni convenzionate con i Comuni stessi.

Per tutti i Centri, quindi anche per quelli non condotti direttamente, Ecoisola cura il posizionamento dei cassoni e dei contenitori utilizzati dagli utenti per il conferimento delle varie tipologie di rifiuto, nonché il loro periodico svuotamento ed il conferimento dei rifiuti agli impianti finali. Nel corso del 2021 le usuali dotazioni di tutti i centri di raccolta sono state integrate con il posizionamento di cassoni nuovi. Inoltre è stata avviata presso i Centri di raccolta, attraverso il posizionamento di un apposito container, la raccolta separata degli oggetti e manufatti in plastica diversi dagli imballaggi, per i quali il servizio invece è già attivo da tempo.

Annualmente, in collaborazione con il proprio Responsabile della Sicurezza, Ecoisola trasmette a tutti i Comuni una relazione sulla situazione strutturale e gestionale dei Centri evidenziando, a seguito di periodici sopralluoghi, gli interventi necessari che i singoli Comuni, in qualità di proprietari delle strutture, sono tenuti a realizzare al fine di rispettare le normative in vigore in tema di sicurezza del Centro e della gestione dei rifiuti.

Tutti i dati relativi alla tipologia di rifiuti conferibili presso i centri di raccolta, gli orari di apertura, modalità di accesso, ecc sono reperibili sui portali web dei comuni e di Ecoisola. Con l'entrata in vigore del nuovo Decreto Legislativo 3 settembre 2020 n. 116 che modifica direttamente la parte del D.Lvo 152/2006 (Testo Unico Ambientale) dedicata alle norme generali sui rifiuti e imballaggi (recependo le direttive europee sui rifiuti UE 2018/851 sugli imballaggi e rifiuti di imballaggio 2018/852), vengono inserite importanti novità tra cui:

- il rafforzamento del sistema della responsabilità estesa del produttore dei beni (EPR) ART. 178 bis e 178 TER e la prevenzione della produzione di rifiuto art. 180;
- la modifica della definizione di rifiuto urbano (art. 183), estendendo tale definizione ai rifiuti indifferenziati e da raccolta differenziata provenienti da altre fonti e quindi anche da utenze non domestiche, eliminando la categoria dei rifiuti assimilabili;

- la mutata disciplina dei registri di carico e scarico (art. 190) che riporta in maniera più estesa l'elenco dei soggetti obbligati ed esonerati, conferma le tempistiche delle annotazioni e modifica la tempistica per la conservazione dei registri da cinque a tre anni. Stessa tempistica viene riportata per la conservazione dei formulari (art. 193 comma 4), che contiene anche la previsione della trasmissione della quarta copia mediante l'invio di PEC.

## **1.6. – Gestione del servizio tariffa**

Ecoisola fornisce un servizio di supporto per la gestione dello sportello ai cittadini sui servizi inerenti al ciclo dei rifiuti, compreso il supporto alla redazione dei Piani Finanziari necessari per la determinazione della TARI, ai seguenti comuni:

- Brebbiate di Sopra
- Capriate San Gervasio
- Almenno San Salvatore
- Sotto il Monte Giovanni XXIII

Per questi comuni Ecoisola esercita attività di front office per l'assistenza ai contribuenti e la raccolta di tutte le denunce relative all'attivazione, variazione e cessazione del servizio. Avvalendosi di un apposito software, messo a disposizione dei comuni al fine di garantire un'efficiente gestione del tributo, Ecoisola provvede all'aggiornamento della banca dati degli utenti e all'elaborazione, stampa e spedizione degli inviti di pagamento della TARI ai soggetti tenuti al suo versamento.

In caso di omesso, tardivo o insufficiente versamento entro i termini stabiliti, Ecoisola provvede all'elaborazione e all'invio agli utenti dei relativi solleciti. Fornisce inoltre ai Comuni il proprio supporto nell'attività di accertamento, occupandosi della predisposizione degli avvisi e della notifica degli stessi agli utenti morosi.

Ecoisola si occupa inoltre della redazione dei Piani Finanziari e Tariffari per il servizio di gestione dei rifiuti urbani da sottoporre all'approvazione dei Consigli Comunali.

Si ricorda che l'avvento nei precedenti anni delle nuove disposizioni ARERA (Autorità di Regolazione per Energia Reti Ambiente) impegnano la società nell'applicazione del nuovo metodo tariffario. Pertanto, oltre alla gestione della tassa rifiuti, nel 2020 Ecoisola ha elaborato per tutti i Comuni il piano finanziario/tariffario e così avverrà anche per l'anno in corso precisando che Arera ha previsto che il secondo periodo regolatorio abbia la durata temporale di un quadriennio dal 2022 al 2025 (deliberazione n. 363/2021/R/rif del 3 agosto 2021). Inoltre sono stati garantiti i servizi seguenti:



- sportello/aggiornamento banca dati/emissione avvisi di pagamento per i comuni di Almenno San Salvatore, Brembate di Sopra, Capriate San Gervasio, Filago e Sotto il Monte;
- aggiornamento banca dati/emissione avvisi di pagamento (no sportello) per il comune di Ambivere.

### Nuove direttive per l'elaborazione dei Piani economico-finanziari per il prossimo quadriennio 2022-2025.

Concluso l'iter di approvazione del Piano economico-finanziario del Servizio di gestione integrata dei rifiuti per l'anno 2021, l'Autorità di Regolazione per Energia Reti e Ambiente ha emanato le nuove direttive per l'elaborazione dei Piani economico-finanziari per il prossimo quadriennio 2022-2025.

Con la deliberazione n. 363/2021/R/RIF del 3 agosto 2021 l'Autorità ha definito i criteri di riconoscimento dei costi efficienti di esercizio e di investimento, approvando il Metodo Tariffario Rifiuti (MTR-2) per il secondo periodo regolatorio 2022-2025.

Con determinazione n. 2/2021 – DRIF del 4 novembre 2021 l'Autorità ha approvato gli schemi tipo degli atti costituenti la proposta tariffaria e le modalità operative per la relativa trasmissione all'Autorità e ha fornito chiarimenti su aspetti applicativi della disciplina tariffaria del servizio integrato dei rifiuti approvata con la succitata deliberazione.

Il nuovo metodo, nel confermare la struttura logica utilizzata nel precedente periodo regolatorio, introduce importanti novità:

- viene richiesta una programmazione economico-finanziaria della durata di quattro anni 2022-2025;
- è prevista una revisione biennale delle disposizioni tariffarie;
- resta ammessa, ma in maniera residuale, la possibilità di revisionare annualmente il PEF, purché debitamente motivata (al verificarsi di circostanze straordinarie e tali da pregiudicare gli obiettivi indicati nel piano).

E' confermato il limite di crescita delle entrate in un'ottica di sostenibilità tariffaria e di tutela dell'utenza, ma vengono anche introdotti dei correttivi al sistema di riconoscimento dei costi al fine di tener conto:

- degli effetti delle novità normative introdotte dal Decreto legislativo n. 116/2020 in materia di qualificazione dei rifiuti prodotti da utenze non domestiche e di possibilità per tale tipologia di utenza di conferire i propri rifiuti al di fuori del servizio;
- degli obiettivi di adeguamento agli standard di qualità che verranno introdotti dall'Autorità (i nuovi standard entreranno in vigore nel 2023).

Viene prospettata l'applicazione di meccanismi specifici per la definizione di stimoli alla promozione dell'efficienza e dell'efficacia rivolti al contenimento degli oneri all'utenza finale e al riconoscimento di incentivi commisurati alle performance gestionali e ambientali.

Nel nuovo metodo tariffario emerge l'importanza di calmierare i costi di smaltimento e di trattamento e recupero dei rifiuti. Dall'analisi condotta sui PEF 2020/2021 ricevuti,

l'Autorità ha constatato che lo sfioramento del limite di crescita è dipeso in gran parte dall'aumento ingiustificato delle voci di costo legate soprattutto allo smaltimento.

Il nuovo metodo tariffario non incide sui criteri di calcolo delle tariffe (che continueranno ad essere calcolate secondo il metodo normalizzato di cui al DPR 158/1999), limitandosi a determinare il totale delle entrate tariffarie massime conseguibili per il finanziamento del servizio di gestione dei rifiuti.

## **2) AREA PRODUZIONE ENERGIA ALTERNATIVA - IMPIANTI FOTOVOLTAICI.**

Ecoisola svolge la gestione di impianti per la produzione di energia alternativa ed in particolare di impianti fotovoltaici.

Risultano in esercizio i seguenti impianti di proprietà.

- 1) tetto fotovoltaico in funzione da circa dieci anni posto sul capannone del compendio immobiliare ove ha sede la Ecoisola. L'energia prodotta è in regime di scambio sul posto. Potenza dell'impianto 50,00 KWp corrispondente ad una produzione annua di circa 35.000 KWh.
- 2) campo fotovoltaico posto in Comune di Capriate San Gervasio in via Bergamo (allaccio alla rete pubblica nel mese di giugno 2011). L'energia elettrica prodotta è in regime di scambio altrove. Potenza dell'impianto 96,60 KWp corrispondente ad una produzione annua di circa 130.000 KWh.
- 3) campo fotovoltaico posto in Comune di Capriate San Gervasio in via S. Fermo (allaccio alla rete pubblica nel mese di aprile 2011). L'energia elettrica prodotta è in regime totale di scambio altrove; Potenza dell'impianto 96,60 KWp corrispondente ad una produzione annua di circa 100.000 KWh.
- 4) tetto fotovoltaico posto sulle coperture degli uffici di Ecoisola ((allaccio alla rete pubblica nel mese di giugno 2011). L'energia elettrica prodotta è in regime totale di cessione e vendita in rete. Potenza dell'impianto 30,00 KWp corrispondente ad una produzione annua di circa 30.000 KWh.

L'impianto di cui al punto 1 è stato a suo tempo finanziato mediante proprie risorse da parte della Ecoisola, mentre per gli impianti di cui ai punti 2,3,4 la società sta pagando le rate dei mutui a suo tempo concessi per la loro realizzazione.

### **2.1 Gli impianti di Capriate San Gervasio**

Con delibera n.64 del 1.04.2009 la città di Capriate San Gervasio ha approvato un accordo ex legge 241/90 con la società Ecoisola, attinente alla realizzazione e gestione di

due impianti fotovoltaici, uno in via Bergamo ed uno in via San Fermo, su aree di proprietà del comune stesso.

Con questo accordo il comune di Capriate SG ha messo a disposizione, in comodato d'uso gratuito per la durata di anni 30, per la realizzazione di questi impianti le seguenti aree di proprietà:

- mappale 3444 foglio 4 di mq 4.000,00;
- mappali 1955, parte 808, parte 1954, parte 801, parte 261, parte 2016, parte 2017, parte 567, parte 257, parte 2007, parte 2008, parte 566 adiacenti alla SP155 di circa 6.000,00 mq.

Ecoisola di contro si è impegnata a realizzare, con spese a proprio carico, ed a gestire fino alla cessazione dell'esercizio l'impianto fotovoltaico.

Per quanto riguarda questi due campi fotovoltaici realizzati va chiarito che il comune mettendo a disposizione le aree ha assunto nei confronti del GSE il ruolo di "Soggetto responsabile" mentre Ecoisola eseguendo le opere ha assunto il ruolo di "Impresa".

Per realizzare queste opere Ecoisola ha acquisito uno specifico finanziamento tramite mutuo bancario.

Ad oggi per questo mutuo residua un importo di € 253.508,80 + interessi passivi (stima attuale) di € 19.713 su un contratto iniziale di € 850.000,00.

Il contratto di mutuo (€ 850.000 su 1.034.825 € di spese preventivate), in data 25.02.2011 con la banca Intesa San Paolo all'art. 4 prevedeva come contropartita l'assunzione di conseguenti impegni da parte di Ecoisola posti a garanzia del mutuo e dell'adempimento di alcune obbligazioni. In particolare: richiedere al GSE, entro 30 gg dall'entrata in esercizio dell'impianto, la concessione delle tariffe incentivanti; assicurare per tutta la durata del mutuo mediante polizza "all risk" l'impianto oggetto del progetto e soprattutto perfezionare con la banca, entro 30 gg dalla sottoscrizione della convenzione con il GSE, l'atto di cessione in garanzia dei crediti vantati nei confronti del GSE secondo lo schema allegato allo stesso contratto di mutuo. Il testo della convenzione è stato già concordato con i funzionari della banca Intesa San Paolo dato che prevede la sottoscrizione della cessione del credito su un conto appositamente dedicato. In merito sono stati coinvolti anche i funzionari comunali preposti per chiudere questo processo con la sottoscrizione dell'atto davanti ad un notaio. Si auspica pertanto, anche a seguito di recenti confronti con il Comune di Capriate S.G., si possa addivenire a tale adempimento.

Secondo la formula attuale i contributi del GSE sono accreditati al "Soggetto responsabile" che, in ottemperanza all'accordo a suo tempo sottoscritto, deve devolverli all'"Impresa" realizzatrice secondo proporzioni definite nell'atto convenzionale.

Del totale di queste “risorse” derivanti dai contributi GSE il comune riconosce a Ecoisola le seguenti percentuali:

75% nei primi 15 anni di esercizio dell’impianto

40% dal 15° al 20° anno

50% dal 20° alla cessazione dell’esercizio dell’impianto

L’impianto previsto è stato progettato e realizzato da Ecoisola nei tempi convenzionalmente previsti e l’allaccio alla rete pubblica è avvenuto nel mese di giugno 2011. Per i due campi fotovoltaici è stato riconosciuto un differente incentivo GSE a causa della presenza di alcuni pannelli sull’impianto di via San Fermo che il GSE ha ritenuto non riconducibili all’unione europea:

Via San Fermo 0,3380 €/kwh

Via Bergamo 0,3720 €/kwh

L’energia prodotta dai due impianti è stata immessa nella rete elettrica di ENEL e regolarmente contabilizzato dal gestore. Si è in attesa che il Gestore dei servizi energetici liquidi al Comune di Capriate S.G. i corrispettivi dovuti secondo la modalità dello “scambio altrove”.

Tale regime non era inizialmente previsto dalla normativa vigente alla data di messa in esercizio dell’impianto che ammetteva unicamente lo “scambio sul posto”. Successivamente è entrata in vigore una nuova normativa la quale ha introdotto la disciplina del cosiddetto “*scambio altrove*” ovvero un meccanismo di “compensazione” tra immissioni e prelievi che conteggia tutta l’energia immessa in rete per compensarla con tutta quella prelevata dalla rete (e pagata in bolletta) conteggiando l’energia elettrica che viene consumata da tutti gli edifici pubblici presenti sul territorio comunale di riferimento.

In questo modo viene erogato una sorta di *rimborso* sulle bollette pagate per i prelievi di rete (rimborso delle bollette nei limiti dell’energia immessa).

L’innovazione legislativa del regime dello “scambio altrove” ha quindi consentito di valutare la possibilità che l’energia prodotta dagli impianti possa non essere immessa in rete e in alternativa essere destinata all’autoconsumo non più per l’edificio direttamente connesso ai pannelli ma ad un altro edificio (o più edifici) presenti sul territorio comunale. Questa opzione viene concessa solo a comuni con meno di 20.000 abitanti (come nel caso di Capriate San Gervasio).

Nel caso in esame il regime dello “scambio altrove” è più conveniente rispetto al regime del “ritiro dedicato” in quanto praticamente tutta l’energia elettrica prodotta dal fotovoltaico viene utilizzata per il funzionamento dei vari impianti di proprietà del Comune di Capriate San Gervasio e pertanto, poiché il costo dell’energia elettrica che l’ente locale dovrebbe

pagare al fornitore sarebbe maggiore rispetto a quella che si incasserebbe per la cessione in rete dell'energia prodotta, è stato più vantaggioso aderire a questo sistema.

Quanto sopra fermo restando i costi di manutenzione ordinaria e straordinaria che questo tipo di impianti (installati a terra e denominati rotanti/ girasole) costantemente necessitano. Dalla loro attivazione nel 2011 si è potuto constatare l'impegno di questa gestione sia in termini di diversificazione degli interventi, del numero di operatori da coinvolgere, dalle procedure di affidamento necessarie ma soprattutto dai costi che tutte queste operazioni comportano (vedi successivo punto 2.3).

## **2.2 Gli impianti di Madone**

Per quanto riguarda gli impianti fotovoltaici costruiti nel comune di Madone si precisa che quello posto sulla copertura della sede della società, è stato realizzato da Ecoisola con il ricorso ad un mutuo bancario con lo stesso istituto di credito utilizzato per gli impianti di Capriate SG. Mentre l'impianto posto sopra il capannone è stato realizzato con risorse proprie.

Il contratto di mutuo, stipulato in data 27.06.2011, ha identica fattura del precedente e contiene le stesse clausole in merito alla cessione in garanzia dei crediti vantati nei confronti del GSE. L'importo del mutuo doveva ammontare a € 130.000 a fronte di una spesa preventivata di 154.351 €. Poiché a struttura ultimata i costi effettivi di realizzazione sono invece risultati di 118.246 €, (quindi inferiori al preventivato), l'importo finale del mutuo erogato è stato di € 118.000.

Ad oggi per questo mutuo residua un importo di € 36.620,64 + interessi passivi (stima attuale) di € 3.342 (rispetto all'ammontare iniziale di € 118.000,00).

Per questi impianti in data 10 agosto 2018 è stata perfezionata la cessione del credito con atto notaio Bigoni rep n. 5991/3203. Va sottolineato che essendo questi impianti realizzati a struttura fissa sui tetti degli edifici i costi di gestione e manutenzione sono quasi inesistenti e pertanto la convenienza economica derivante alla società da questi impianti è evidente.

## **2.3 Gestione e manutenzione degli impianti fotovoltaici di Capriate San Gervasio**

Tutti gli impianti realizzati sono gestiti da Ecoisola.

La gestione comprende le seguenti attività:

- monitoraggio costante in remoto con analisi rendimento e rese di produzione
- raccolta e archiviazione dati di produzione

- segnalazione di allarmi o errori tramite mail
- verifica dell'integrità dei moduli e delle strutture di sostegno
- ispezione delle scatole di giunzione
- pulizia e lavaggio dei moduli
- verifica integrità dei quadri elettrici e cabine di MT e BT
- gestione dell'illuminazione
- gestione dell'allarme con controllo remoto
- mantenimento della pulizia dell'area
- Sfalcio periodico dell'erba e/o degli arbusti

Attualmente tutte queste attività sono svolte in affidamento da ditte specializzate.

Come già anticipato in merito all'onerosità e complessità della gestione degli impianti a girasole di Capriate San Gervasio è opportuno segnalare che nel corso del 2016, 2017, 2018 si sono resi necessari numerosi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che, seppure in modo non esaustivo, possono essere così descritti:

#### Campo fotovoltaico di Via Bergamo e Via San fermo.

#### Nell'anno **2016** si sono effettuati i seguenti interventi:

- intervento tecnico per verifica quadri rotazione e ripristino dispositivi di protezione;
- verifica funzionamento rotazione inseguitori ed individuazione cavi elettrici danneggiati ed in errore di isolamento;
- sostituzione cavi elettrici stringhe CC ed installazione protezioni danni da roditori.
- A seguito della rilevazione di guasti agli inseguitori, nel Maggio 2015 si è deciso di richiedere l'assistenza di ditta specializzata (SMILAB) per riprogrammare software e individuare tutti i guasti, sono state inoltre sostituite n°2 CPU03.

Nei mesi successivi si è provveduto a sistemare i locali tecnici per la corretta gestione del software del sistema di inseguimento e sostituito alcuni fincorsa che si erano guastati; sono stati smontati alcuni motoriduttori guasti per prevederne una completa revisione in quanto guasti meccanicamente.

Si è altresì provveduto a migliorare la lega interna di alcuni motoriduttori rendendoli più resistenti; ma il problema su questi continui guasti è dovuto alla quantità di riduzioni presenti tra il motore e l'albero che ruota la struttura.

I motoriduttori riducono la velocità di rotazione da un albero in ingresso (detto albero veloce) a un albero di uscita (detto albero lento), il problema sta nella dimensione dell'albero lento che fatica su alcuni inseguitori.

Vista l'impossibilità di modificare il software per ottimizzarne le rotazioni e ridurre i carichi di lavoro sui singoli motori si è provveduto a sostituire completamente il sistema attuale

SMI ( Sistema di Monitoraggio) con nuovi PLC ( Controllore a Logica Programmabile) della SIEMENS.

Nell'anno **2017** si sono effettuati i seguenti interventi:

E' stato implementato il sistema di controllo, anche da remoto, del funzionamento degli impianti mediante l'impiego di un moderno software di gestione e l'ottimizzazione di un efficiente sistema di videosorveglianza. Ciò ha consentito di migliorare ulteriormente l'efficacia e la rapidità degli interventi in caso di fermo/guasto degli impianti.

E' stato effettuato un costante monitoraggio del rendimento degli impianti, avvalendosi di un nuovo software per il rilevamento della produzione.

Nella primavera del 2017 si è provveduto ad analogo intervento su altre 3 vele. Ad oggi quindi su via Bergamo sono state mantenute le precedenti impostazioni su 4 vele che con la riparazione dei motoriduttori originali mantengono per ora una costante funzionalità. La prospettiva a medio termine sarà quella di completare la dotazione del nuovo software di gestione con PLC siemens e motoriduttori più potenti su tutte le vele di via Bergamo.

L'impianto di via San Fermo ha fatto rilevare problemi più complessi la cui risoluzione può risultare impegnativa dal punto di vista economico. Mentre si sta valutando quale sia la migliore strategia da adottare, si è provveduto a fissare le vele nell'orientamento ideale (di maggiore irraggiamento).

Nell'anno **2018** si sono effettuati i seguenti interventi:

- gestione degli adempimenti UTF (obblighi di comunicazione nei confronti dell'Agenzia delle Dogane) previsti dalla normativa vigente;
- gestione degli adempimenti di cui alla deliberazione AEEGSI n. 786/2016 (taratura interfaccia e gestione pratiche) per gli impianti di Madone e Capriate San Gervasio;
- sostituzione inverter guasto dell'impianto fotovoltaico ubicato presso la sede aziendale;
- è stato effettuato un costante monitoraggio del rendimento degli impianti (avvalendosi di apposito software per il rilevamento della produzione e del sistema di videosorveglianza) e sono stati garantiti rapidi interventi in caso di rilevato fermo/guasto degli stessi.

L'effettuazione di questi interventi di carattere straordinario ed economicamente oneroso, potrebbe aumentare la produzione di energia mitigando l'impatto finanziario della gestione di questi impianti. In ogni modo, allo stato degli attuali rapporti contrattuali con il Comune, Ecoisola non raggiunge il pareggio di gestione.

Nell'anno 2019, 2020 e 2021:

Non sono stati effettuati specifici interventi di manutenzione straordinaria ma attività di manutenzione programmata mediante la ditta che è stata incaricata allo scopo.

Allo stato attuale, nonostante gli interventi di cui sopra, i campi fotovoltaici di Capriate San Gervasio presentano ancora alcune criticità che ne compromettono l'ottimizzazione del rendimento produttivo. In particolare nel campo di via Bergamo ci sono ancora 4 inseguitori che non sono stati ancora adeguati al nuovo software e nuovi rotori, mentre per quello di via San Fermo tutti gli inseguitori sono oggi direzionati fissi sulla posizione a maggior rendimento

#### **2.4 Prospettive di soluzione della problematica degli impianti di Capriate**

Nella relazione precedente si è valutata l'opportunità, in considerazione dell'importanza della questione e della sua incidenza sugli equilibri economici della società, della "rinegoziazione del contratto" Rep. N. 2822/2011 stipulato tra Ecoisola e il Comune di Capriate S.G, per ricondurlo ad equità ai sensi dei principi desumibili dall'articolo 1467 del Codice Civile, trattandosi di contratto di durata, esposto a sopravvenienze perturbative, in applicazione delle clausole generali. (In particolare la buona fede e la correttezza che il Codice fissa con riguardo all'esecuzione del contratto).

A tal fine, è stato effettuato un incontro tra i vertici di Ecoisola e il Comune di Capriate San Gervasio nel quale la società ha esplicitamente illustrato la proposta di applicare la rinegoziazione del contratto de quo. Prima di valutare i successivi passi, è stato richiesto ai funzionari del Comune di elaborare un conteggio relativo ai risultati economici per l'ente locale nell'arco degli anni, con particolare riferimento ed evidenza sull'andamento degli anni appena trascorsi, allo scopo di operare un raffronto con le risultanze economiche di competenza di Ecoisola. Le valutazioni finali sono in corso di definizione.

#### **2.5 Prospettive di Gestione e manutenzione degli impianti fotovoltaici**

La gestione sino ad ora attuata degli impianti realizzati ha evidenziato una netta differenziazione tra gli impianti fissi posti sopra gli edifici della sede e quelli a girasole realizzati a Capriate San Gervasio.

I due tipi di impianto necessitano di assistenze manutentive decisamente diverse derivanti sia dalla tipologia dell'impianto che dalla sua collocazione.

La tipologia dell'impianto a girasole si è dimostrata nel tempo più performante nella produzione di energia ma contemporaneamente, essendo sottoposto a forti sollecitazioni derivanti dalla rotazione dei piani dei pannelli, più facile a rotture impiantistiche (ad esempio ai rotori). Inoltre la collocazione in uno spazio aperto degli impianti di Capriate SG, protetto da una semplice rete metallica, obbliga ad un controllo puntuale con



telecamere oltre che ad interventi di taglio dell'erba, derattizzazione, manutenzione cabina, teletrasmissione dei dati, costo linea telefonica, etc.

Gli impianti fissi, posti sopra i capannoni industriali, hanno poche spese di manutenzione e producono energia che, in parte, viene utilizzata per lo scambio sul posto consentendo di alimentare gli split dell'impianto di condizionamento e riscaldamento. Questa opportunità ha consentito alla società di dismettere l'impianto di riscaldamento centralizzato, alimentato a metano, in comune con il Consorzio della Polizia Locale. Ciò ha reso autonoma la gestione dei propri impianti, alimentati con corrente prodotta in proprio, secondo tempi e modalità d'uso aderenti alla propria attività. In questo caso quindi la presenza dei pannelli fotovoltaici ha rappresentato una risorsa per la società sia per le entrate derivanti dalla produzione di energia immessa in rete e sia per le economie che ha consentito di realizzare sul riscaldamento degli edifici e l'autonomia prodotta sull'energia elettrica. Rimane però il problema che questi impianti hanno bisogno di tetti, solai e coperture per essere realizzati.

Si tenga inoltre conto che una quota rilevante di redditività degli impianti fotovoltaici deriva dall'incentivo GSE che, nella maggior parte dei casi, riesce a riequilibrare il bilancio economico di questa attività. Purtroppo però le quote di incentivo non sono fisse ed è già successo in passato che gli organi competenti determinassero un ribasso di queste quote rendendo non costanti gli equilibri economici dell'iniziativa.

In definitiva quindi la realizzazione e la gestione di nuovi impianti, alla luce delle problematiche illustrate, non è allo stato, una opportunità per la società.

#### OBIETTIVI NEL TRIENNIO:

Procedere alla sottoscrizione dell'atto notarile per la cessione del credito su un conto appositamente dedicato

Ottimizzazione della funzionalità degli impianti con interventi che siano il più possibile preventivi all'insorgenza del guasto.

Stabilizzazione della funzionalità dell'impianto nel tempo.

Ricondurre al regime di sostenibilità il Piano Finanziario iniziale anche, ricorrendone l'opportunità, attraverso una rinegoziazione della convenzione in essere

INVESTIMENTI NEL TRIENNIO: sono previsti investimenti inerenti al miglioramento dell'attività di gestione e di manutenzione ordinarie e straordinaria degli impianti

### **3 – GESTIONE DEL PATRIMONIO**

La società ha la proprietà dell'area e dell'edificio della sede di via Carso 73 in Madone. Attualmente questo compendio è in parte utilizzato per lo svolgimento dell'attività della società.

### **3.1 Provenienza compendio immobiliare**

Nella fase precedente all'acquisto da parte di Ecoisola, l'originaria proprietà (Green Servizi s.r.l) aveva sottoscritto con il comune di Madone un protocollo d'intenti per ricondurre l'intera area ad una destinazione produttiva più consona alla salvaguardia ambientale. A questo primo atto faceva seguito l'approvazione da parte del comune del Documento di inquadramento preliminarmente necessario per poter predisporre un Piano Integrato d'Intervento (P.I.I.). Tra gli elementi posti a supporto della scelta di tale strumento attuativo vi era quello che, oltre alle destinazioni produttive, si dovesse incentivare l'interesse pubblico alla trasformazione urbanistica del sito insediando nell'area anche alcune funzioni pubbliche per tramite di alcune società partecipate dallo stesso comune.

In questo quadro si inserisce l'acquisto di una porzione dell'intero compendio da parte di Ecoisola S.p.A e Consorzio Polizia Locale Isola Bergamasca, soggetti giuridici che al tempo svolgevano importanti funzioni e servizi pubblici nell'interesse di numerosi Comuni dell'Isola Bergamasca.

La porzione di proprietà della società è stata quindi acquistata nell'anno 2008 per un importo di € 2.150.000 con il ricorso ad un mutuo bancario. Ad oggi il debito residuo ammonta a € 951.567,00.

Successivamente all'acquisto, ed all'approvazione da parte del Comune di Madone del P.I.I. in variante al PRG vigente, nell'anno 2009 i tre i soggetti proprietari ( Ecoisola, Green Servizi e Consorzio Polizia) sottoscrivevano con il comune una convenzione urbanistica per l'attuazione del P.I.I. (denominato ex Booregaard) con la quale Ecoisola e Consorzio acquisivano formalmente i diritti edificatori già previsti e concordati nei precedenti atti di acquisto. La convenzione precisava, però, che nei confronti di Ecoisola e del Consorzio l'accordo convenzionale *"..non è da ritenere in alcun modo regolatrice di rapporti generali e particolari con il Comune di Madone e con il soggetto attuatore .."*. Di fatto partecipavano al P.I.I. ma non erano gravati dagli obblighi convenzionali derivanti (oneri urbanizzativi, realizzazione di opere di urbanizzazione, fideiussioni, ecc).

In virtù di tale convenzione, Ecoisola ha chiesto in più occasioni al Comune di Madone di essere stralciata dal Piano Integrato di Intervento in quanto le aree da cedere di propria competenza (parcheggi e strade) sono state nel frattempo realizzate (dal soggetto

attuatore Green Servizi) mancando il solo collaudo da parte comunale. Rimane inoltre da definire con il comune il regime a cui saranno sottoposte alcune aree sulle quali si sono realizzate le opere di urbanizzazione.

### **3.2 Consistenza edilizia e patrimoniale**

La proprietà della società è parte di un più ampio compendio immobiliare nel quale si colloca il disciolto Consorzio Polizia Locale Isola Bergamasca. L'ex Consorzio aveva collocato, in parte negli immobili di sua esclusiva proprietà, i propri uffici (ora non più utilizzati) e aveva messo a disposizione parte di un suo capannone al Corpo volontario dei Vigili del fuoco che vi risulta tuttora insediato. Ovviamente tale commistione comporta una quota di aree adibite a spazi comuni (circa mq 8.500) in quanto non distintamente frazionabili essendo poste a servizio delle varie destinazioni.

Questo cespite, per quanto riguarda la sola porzione di proprietà esclusiva di Ecoisola, è costituito per una parte da un edificio di tipo produttivo con struttura prefabbricata di tipo classico, avente una slp di mq 800 e di una parte ad uffici/ex laboratori per una slp di mq 1.200 ( + una palazzina ex uffici avente una slp di circa 280 staccata dal corpo principale) oltre ad un terreno edificabile anch'esso di proprietà esclusiva per circa mq 7.700.

### **3.3 Stato di utilizzo e situazione urbanistica**

Attualmente tale compendio è utilizzato per lo svolgimento dell'attività amministrativa da parte di Ecoisola (mentre il disciolto Consorzio di Polizia Locale ha dismesso la sua sede) solamente per una porzione della zona adibita ad uffici. Mentre l'edificio di tipo produttivo viene utilizzato, in minima parte solo occasionalmente per stoccare provvisoriamente materiale da distribuire successivamente ai vari comuni soci.

E' da notare che trattandosi di un compendio originariamente unitario, sia nella proprietà che nell'uso, tutti gli impianti tecnologici risultano in comune.

Sino a che il disciolto Consorzio di Polizia Locale ha mantenuto la propria sede si era concordato che alla gestione degli impianti, soprattutto il riscaldamento, l'illuminazione esterna, e quant'altro necessario al mantenimento in funzione, provvedesse Ecoisola e che le spese pro quota del Consorzio venissero successivamente fatturate al Consorzio stesso.

Da quando il Consorzio non è più operativo in loco, Ecoisola ha provveduto ad attuare un'azione di razionalizzazione dei propri servizi limitando le commistioni di rete, rendendosi più autonoma. In questa logica, alla luce del notevole costo di gestione derivante dal solo funzionamento sui soli edifici di proprietà di Ecoisola, gli impianti di riscaldamento/raffrescamento esistenti sono stati abbandonati e sostituiti con

l'installazione di condizionatori facenti funzione anche di pompa di calore che prevedono un costo nettamente inferiore di gestione e manutenzione rispetto all'impianto in comune di cui si è detto sopra.

Vi sono dei servizi comuni che non possono essere dismessi e quindi una parte di spese comuni deve essere sostenuta (es. illuminazione aree parcheggi parti comuni etc.).

Si tenga anche conto che parte dell'area di proprietà è tuttora non edificata e che il vigente strumento urbanistico (P.I.I.) del comune prevede una potenzialità edificatoria in aggiunta alla Superficie lorda di pavimento esistente.

Di seguito si riassumono i dati urbanistici più significativi:

Superficie territoriale del compendio di proprietà	9.700 mq
Edifici esistenti:	
Superficie lorda di pavimento	2.080 mq
Superficie coperta	1.940 mq

Nuovo edificabile (escluso esistente)

Superficie lorda di pavimento	11.600 mq
Superficie coperta	5.800 mq

In definitiva Ecoisola, per la propria attività, impiega solamente una parte dell'immobile adibito ad uffici mentre per il capannone l'utilizzo è parziale e saltuario essendo limitato allo stoccaggio di materiali e/o attrezzature. Nel complesso risultava quindi evidente il sottoutilizzo. Onde valorizzare commercialmente una parte del compendio immobiliare non utilizzato direttamente da Ecoisola, anche in considerazione delle manifestazioni di interesse avute, nella prima metà dell'anno in corso si è provveduto ad indire procedura di evidenza pubblica finalizzata ad individuare soggetti interessati ad una concessione in uso (svincolata dai termini civilistici della locazione commerciale) dei locali uffici/spogliatoi (mq. 250) e del capannone (mq. 650) e relative aree esterne pertinenziali, il tutto nella destinazione produttiva e commerciale propria degli immobili medesimi. A seguito della gara di evidenza pubblica, la società Eco S.E.I.B. srl – appaltatrice dei servizi ecologici – è risultata aggiudicataria della concessione in uso a fronte dell'offerta di un canone annuo di €. 31.760,00 oltre IVA. Ecoisola ha provveduto, ovviamente, a realizzare le opere di adeguamento impianto e di sistemazione dei locali da adibire ad uffici/spogliatoi, per dare loro una corretta agibilità. L'appaltatore utilizza gli immobili in concessione quale sede

operativa del servizio. Ciò consente ad Ecoisola, tra l'altro, di avere un controllo più diretto ed immediato sull'andamento dei servizi e sul rispetto del Capitolato Speciale d'Appalto.

### **3.4 – Prospettive**

Da quanto si può rilevare dalla planimetria catastale, l'intero compendio immobiliare risulta frammentato in porzioni di proprietà non aderenti e collegate da spazi comuni in promiscuo secondo le quote di proprietà.

Si può notare che l'estensione di questi spazi è considerevole e seppure contribuisca a generare diritti edificatori pro quota non consente l'utilizzo edificatorio diretto a nessuno dei due cointestatari. La soluzione ottimale sarebbe disporre di un'area libera sulla quale fare "calare" i diritti edificatori generati pro quota da queste aree.

Stante la suddivisione del lotto, il Consorzio di Polizia Locale, non disponendo di significative aree libere, si trova in difficoltà ad utilizzare i diritti edificatori di cui potrebbe disporre. Mentre Ecoisola, disponendo di un' ampia area ancora libera può utilizzare senza problemi questi diritti edificatori.

E' però evidente che se da parte di Ecoisola ci fosse la disponibilità completa ( non solo pro quota) dell'area comune posta tra gli edifici adibiti ad ufficio e quelli industriali le possibilità, ed i diritti edificatori conseguenti, aumenterebbero in modo importante con l'opportunità di potere allocare senza problemi i futuri edifici.

Si segnala che da almeno da due anni le richieste di rimborso delle spese anticipate da Ecoisola per le parti comuni non vengono più soddisfatte dal Consorzio. Inoltre risulta evidente che ci saranno le stesse difficoltà economiche per il futuro.

Da incontri e interlocuzioni informali, si è preso atto della volontà del Consorzio di voler mettere sul mercato la propria porzione di proprietà riconoscendo ad Ecoisola un ruolo di interlocutore privilegiato, vista la promiscuità delle porzioni immobiliari.

Alla luce dei fatti innanzi descritti, le azioni da intraprendere nell'immediato futuro potrebbero così riassumersi:

- Approfondire con il Consorzio quali opportunità e condizioni siano possibili per migliorare lo stato immobiliare del compendio di via Carso 73 in un'ottica che vada a valorizzare le rispettive proprietà.
- Valutare se sussistono condizioni per mantenere i servizi sovra locali che già sono presenti o se incrementarli a fronte del reperimento di opportuni finanziamenti anche a fondo perso coinvolgendo opportunamente i Comuni fruitori.
- Considerato l'attuale sottoutilizzo degli spazi ed immobili valutando la possibilità che parte del patrimonio venga messo a reddito tramite contratti di affitto, comodato o altro anche a privati.

#### OBIETTIVI NEL TRIENNIO:

Chiarire con il comune i contenuti e gli obblighi della convenzione urbanistica a suo tempo sottoscritta completandone l'attuazione

Perfezionare con il comune la procedura per la modifica della destinazione urbanistica dell'area di proprietà stralciandola dal PII e inserendola tra le zone di completamento, in considerazione del fatto che gli unici obblighi convenzionali a carico di Ecoisola, sono stati ottemperati.

Studiare le possibili opzioni per consentire una ulteriore valorizzazione del patrimonio

#### INVESTIMENTI NEL TRIENNIO:

Sono previsti investimenti limitati alla manutenzione ordinaria degli immobili esistenti.

## 4 –NUOVI SERVIZI

E' ormai nel linguaggio comune l'istituto dell' *in house* in materia di appalti pubblici che nella pratica significa disciplinare i presupposti in ragione dei quali un soggetto tenuto al rispetto delle regole dell'evidenza pubblica, invece di affidare all'esterno lo svolgimento di determinate prestazioni indicando una gara pubblica, può provvedere direttamente all'esecuzione delle stesse affidando l'esecuzione dell'appalto o la titolarità del servizio , senza svolgere alcuna gara ad un soggetto giuridico allo scopo costituito. Perché ciò avvenga devono però sussistere vincoli così stretti tra pubblica amministrazione affidante e soggetto affidatario dell'appalto e/o del servizio in ragione dei quali possa affermarsi che non si tratti di due soggetti distinti.

Alla luce di quanto sopra e in considerazione della disponibilità della scrivente ad effettuare nuovi servizi per i Comuni Soci, alcuni di essi hanno proposto di affidare la gestione dei servizi cimiteriali ad Ecoisola. La società a tal fine ha predisposto la documentazione per affidare il servizio nel rispetto delle procedure previste dal D.Lvo 50/2016 (Codice dei Contratti).

## B – PREVISIONE ECONOMICA DEL TRIENNIO

In allegato si produce la previsione economica al 31.12.2021 e la previsione economica triennio 2022 – 2024.

La previsione economica al 31.12.2021 è la rappresentazione della proiezione a questa data del conto economico. Trattandosi di valutazione di un periodo economico breve disponendo di una base aggiornata valida, le risultanze possono ritenersi coerenti e veritiere.

Per quanto attiene la previsione economica 2022-2024 va precisato che nei primi mesi del 2022 si concluderà l'entrata costante della rateizzazione concordata sul credito vantato verso la società Leolandia di Capriate San Gervasio, giunto ad esaurimento.

Nel 2023 verranno meno i ricavi scaturiti dalla condivisione del c.d.r. di Almenno S. Salvatore da parte dei Comuni di Barzana ed Almenno S. Bartolomeo, a seguito della prevista realizzazione di un proprio centro di raccolta.

Mentre per quanto riguarda i costi dei servizi, è stato precisato nei capitoli precedenti che quelli proposti da Ecoisola per il 2022, rispetto ai costi consuntivi di Ecoisola 2021 (escluse le competenze dei Comuni) sono in aumento.

Fatte queste doverose premesse, la previsione economica allegata illustra una situazione di gestione orientata:

- Al mantenimento di un corretto rapporto tra costo di acquisizione e di erogazione del servizio;
- Al mantenimento di un sostanziale equilibrio nei costi generali in quanto le operazioni di ottimizzazione sono state effettuate negli esercizi precedenti;
- Al consolidamento del patrimonio con i relativi ammortamenti
- All'esaurimento dei vecchi crediti divenuti ormai inesigibili

Il risultato di questa ipotesi di gestione basata sull'esperienza degli esercizi precedenti restituisce una situazione di conto economico positiva in tutte e tre le annualità.

Resta inteso che la società continuerà nelle azioni fino ad ora seguite per garantire una corretta e efficiente gestione assicurando nel contempo una azione di monitoraggio costante (report mensili interni e trimestrali con l'organo di controllo e il Comitato di controllo) affinché, se del caso, vengano messe in atto tutte le operazioni necessarie agli aggiustamenti di bilancio.

Alla previsione economica, conformemente a quanto previsto dallo statuto, è allegato il Piano del Personale che non evidenzia particolari criticità e/o necessità di intervento alla luce dei servizi attualmente gestiti a favore dei Comuni Soci.

Il Direttore

L'Amministratore Unico

## **ALLEGATI**

1. Tabella costi unitari di smaltimento rifiuti annualità 2021 2022
2. Tabella costi unitari dei servizi RSU annualità 2022
3. Confronto 2021-2022 dei Piani Finanziari di competenza Ecoisola
4. Tabelle dei Piani Finanziari dei comuni conferitori annualità 2022
5. Percentuale di raccolta differenziata dei rifiuti- Dati dell'Osservatorio rifiuti della Provincia di Bergamo dal 2014 al 2021
6. Stima ricavi recupero rifiuti anno 2022
7. Comune di Madone – dati relativi alla produzione dei principali rifiuti nel triennio 2018-2021
8. Previsione economica al 31.12.2021
9. Previsione economica triennio 2022 – 2024
10. Piano del personale