

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA

IMPIANTO FOTOVOLTAICO AVENTE POTENZA PARI A 499,2 kWp
REALIZZATO SULLA COPERTURA DI EDIFICI INDUSTRIALI IN
CONVERSANO (BA) DI PROPRIETA' DELLA DITTA

"GESSYCA GELATI S.R.L."



Preparato per: GESSYCA GELATI S.R.L.
Via del Melocotogno 4,
70014 Conversano (BA)

Preparato da: Dott. Ing. Vito Calìò
Via Sant'Antonio 3c
70017, Putignano, BA, Italia

Tipo documento: Relazione di Perizia

Data: 10/11/2023

Cod. Progetto: N.A.

Rev.: 1.0

Sommario

1	PREMESSA	3
2	DESCRIZIONE DELL'IMPIANTO	3
3	ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE DI PROGETTO	3
4	ESAMI A VISTA	4
5	ANALISI DEL QUADRO AUTORIZZATIVO E NORMATIVO	5
6	VERIFICA DELLA CONNESSIONE ALLA RETE ELETTRICA NAZIONALE	5
7	RICAVI DA INCENTIVI	6
8	COSTI DI GESTIONE IMPIANTO	9
8.1	Manutenzione ordinaria, straordinaria e gestione	9
8.2	Costi relativi all'utilizzo della superficie	10
8.3	Costo smaltimento dell'impianto a fine vita	10
9	PROIEZIONI CIRCA I PREZZI DI MERCATO	10
10	CONCLUSIONI	10
11	NOTE	10

1 PREMESSA

La presente relazione di perizia è stata richiesta dalla Società GESSYCA GELATI S.r.l., allo scopo di quantificare il valore dell'impianto fotovoltaico ("FTV") per la vendita dello stesso ad altra società.

L'impianto attualmente opera in regime incentivazione statale e nella fattispecie gode delle misure previste nell'ambito del D.M. 5 maggio 2011 i.e. "Quarto Conto Energia".

2 DESCRIZIONE DELL'IMPIANTO

L'impianto FTV in oggetto della presente perizia ha una potenza totale nominale di 499,2 kWp ed è composto da due sezioni distinte come meglio descritte di seguito:

- FTV sezione 1: Potenza nominale pari a 316,80 kWp composta da 1320 moduli FV in silicio policristallino da 240Wp suddivisi in 66 stringhe da 20 pannelli cadauna di cui 54 collegate in gruppi da 3 su 18 inverter DC/AC da 12,50 kWp e 12 collegate in gruppi da 2 su 6 inverter da 10,00 kWp con uscita 400Vac trifase. I moduli fotovoltaici di questa sezione sono collocati sulla copertura dell'edificio ed hanno una esposizione a sud-est mentre l'inverter è ubicato all'interno dell'edificio al piano terra;
- FTV sezione 2: Potenza nominale pari a 182,40 kWp composta da 760 moduli FV in silicio policristallino da 240Wp suddivisi in 38 stringhe da 20 pannelli cadauna di cui 30 collegate in gruppi da 3 su 10 inverter DC/AC da 12,50 kWp e 8 collegate in gruppi da 2 su 4 inverter da 10,00 kWp con uscita 400Vac trifase. I moduli fotovoltaici usati sono del tipo SLK60P6L-240Wp della SILIKEN e gli inverter sono della tipologia PVI-10.0-OUTD-IT e PVI-12.5-OUTD-IT marca Aurora Power-One.

Questo impianto è entrato in esercizio il 21/06/2012 e fino al 31/12/2019 ha sviluppato 6.015.493 kWh.

La società GESSYCA GELATI S.r.l. subentrava, per fusione aziendale, alla Società CIAO GELATI S.r.l. con sede in Via Del Melocotogno, snc, Conversano, Bari, Codice Fiscale e partita IVA numero 03809010725, quest'ultima già titolare della convenzione con il GSE (RID048545), stipulata in data 18/07/2012, in qualità di "Produttore". Tale convenzione prevedeva il riconoscimento delle tariffe incentivanti di cui al sopra citato D.M. 5 maggio 2011, nella fattispecie la tariffa base era stabilita in 0,246 €/kWh per la Sezione 1 e 0,274€/kWh (più un ulteriore incremento di 0,05 €/kWh "Impianto di cui all'art. 3, comma 1, lettera g, installato in sostituzione di coperture in eternit o comunque contenenti amianto") per la Sezione 2.

Le due sezioni di impianto sopra descritte hanno un sistema di diagnosi e monitoraggio attivo.

La cabina di trasformazione MT/BT era già esistente al momento della realizzazione degli impianti in oggetto, risulta attualmente a servizio, oltre che degli stessi fotovoltaici, anche delle utenze passive dell'azienda. Si precisa comunque che le opere per rendere l'impianto FTV completamente indipendente per rendere possibile la cessione, saranno realizzate al momento della cessione dello stesso.

3 ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE DI PROGETTO

#	Descrizione	Considerazioni
1.	<i>Analisi tecnica dei materiali installati</i>	I materiali utilizzati e installati risultano conformi alle normative vigenti e risultano in buono stato di conservazione.
2.	<i>Valutazione tecnica del progetto presentato</i>	Le scelte progettuali, i materiali e i componenti scelti, i calcoli eseguiti in fase di progettazione risultano conformi alle norme di buona tecnica e non presentano criticità di sorta. Difficoltà, per altro già rilevate durante alcune valutazioni dell'impianto eseguite da professionisti esterni, riguardano l'accesso all'impianto.

Subject	RELAZIONE DI PERIZIA	Project Code:	N.A.
Document Title	IMPIANTO FOTOVOLTAICO SU COPERTURA INDUSTRIALE - CONVERSANO (BA)	Date:	10/11/2023
Client:	GESSYCA GELATI S.r.l.	Revision:	01

3.	Valutazione della coerenza del progetto con le prescrizioni contenute nelle norme di riferimento	Il progetto è conforme alle norme di riferimento nel settore di impianti elettrici, distribuzione e produzione di energia elettrica, impianti FTV, ecc.
4.	Stima della produzione dell'impianto valutata in base a consolidati dati	Sulla base dei dati storici di produzione e sull'andamento degli stessi durante gli anni è possibile ipotizzare una produzione specifica media (su base annua) dell'impianto c.a. 1.205 kWh/kWp.
5.	Valutazione dei dati di produzione in relazione alla potenza installata e alla vita utile dell'impianto	L'impianto è in esercizio dal 21/06/2012 e fino al 31/12/2022 ha sviluppato 6.015.493 kWh. Le stime iniziali prevedevano una produzione specifica pari a 1.216 kWh/kWp per anno e un decadimento pari al 1% annuo. In virtù di ciò la stima di produzione, fino alla data del 31/12/2022, prevedeva una produzione complessiva di 6.078.760 kWh. Rispetto, dunque, alle stime iniziali l'impianto ha prodotto circa 63.267 kWh in meno, ovvero lo scostamento rispetto alle previsioni sono pari complessivamente al -1%.
6.	Allaccio alle RTN (Enel Distribuzione S.p.A.)	Collegamento a cabina MT esistente in situ. Le opere di connessione risultano essere effettuate alla regola dell'arte, in conformità al Codice di Rete e secondo le Linee Guida ENEL Distribuzione.
7.	Verifica degli atti autorizzativi con particolare riguardo alla coincidenza tra progetto presentato per le autorizzazioni ed eseguito ("as-built")	Il progetto è conforme a quanto presentato al comune, a quanto presentato al GSE e quanto realizzato.
8.	Conformità della documentazione inviata rispetto ai Decreti di Riferimento	La documentazione è conforme a quanto richiesto dal DM 005/05/2011.
9.	Verifica di eventuali variazioni dei componenti tecnici o di configurazione di impianto	Nessuna Segnalazione.

4 ESAMI A VISTA

In data 09/11/2023 è stato effettuato sopralluogo di verifica dell'impianto, durante il quale è stato possibile accertare lo stato dei moduli fotovoltaici, lo stato degli inverter, dei quadri elettrici e dei cablaggi dell'impianto.

#	Descrizione	Considerazioni
1.	Presenza sul campo della documentazione di cui all'art. 9, comma 3, Decreto Controlli	Documentazione conforme presente in formato cartaceo e digitale.
2.	Esistenza, anche presso le sedi aziendali, della documentazione usualmente richiesta dal GSE nell'ambito delle ispezioni di cui al Decreto Controlli	Documentazione conforme presente in formato cartaceo e digitale.
3.	Consistenze dell'impianto e della corrispondenza dell'opera agli elaborati as built e/o agli elaborati grafici presentati al GSE	Documentazione conforme presente in formato cartaceo e digitale.
4.	Conformità tra quanto dichiarato al GSE in fase di richiesta tariffe incentivanti e quanto effettivamente presente sul campo	Presente.
5.	Eventuali manomissioni degli strumenti di misura dell'energia incentivata	Nessuna manomissione rilevata.
6.	Eventuali alterazioni delle configurazioni impiantistiche, non comunicate al GSE, finalizzate ad ottenere aumenti della produzione di energia	Nessuna alterazione rilevata.
7.	Eventuali presenze di interventi di rifacimento o potenziamento in difformità dalle norme di riferimento ovvero da quanto dichiarato in fase di ottenimento incentivo	Nessuna difformità rilevata.
8.	Corrispondenza dell'opera alle prescrizioni dei titoli autorizzativi e rispetto prescrizioni tecniche-amministrative delle Autorità competenti	L'opera risulta corrispondente ai titoli autorizzativi.
9.	Eventuale utilizzo di componenti contraffatti	Non presenti.
10.	Etichettatura pannelli (solo fotovoltaico)	Presenti a regola d'arte

Subject	RELAZIONE DI PERIZIA	Project Code:	N.A.
Document Title	IMPIANTO FOTOVOLTAICO SU COPERTURA INDUSTRIALE - CONVERSANO (BA)	Date:	10/11/2023
Client:	GES	Revision:	1

#	Descrizione	Considerazioni
11.	Eventuali interventi di ripristino non comunicati al GSE come ad esempio – sostituzione moduli, inverter o principali componenti di impianto. Verifica della qualità degli interventi di ripristino	Sono state rilevate alcune sostituzioni avvenute nel corso degli anni ed è stato possibile accertarne l'avvenuta comunicazione al GSE.
12.	Verifica visiva della presenza di altri impianti "contigui"	Nessun impianto "contiguo".

5 ANALISI DEL QUADRO AUTORIZZATIVO E NORMATIVO

#	Descrizione	Considerazioni
1.	Analisi documentale del processo autorizzativo	Il Produttore presentava le seguenti istanze presso il comune di Conversano (BA): ➤ SCIA del 26/10/2011 per "Sostituzione di copertura in amianto con copertura in lamiera grecata ed installazione di impianto fotovoltaico della potenza di 182,40 kW" (Sezione 1); ➤ SCIA del 14/10/2021 per "Sostituzione di copertura in fibrocemento con copertura in lamiera grecata ed installazione di impianto fotovoltaico della potenza di 316,80 kW" (Sezione 2). Le due SCIA risultano perfezionate regolarmente – non risultano comunque agli atti dichiarazioni e/o prese d'atto da parte dell'Amministrazione competente circa la validità dei titoli ottenuti.
2.	Verifica del passaggio della titolarità delle autorizzazioni amministrative (se esistente)	Comunicata fusione della società iniziale "Ciao Gelati S.r.l." e la società finale "Gessyca Gelati s.r.l."
3.	Analisi della rispondenza dei documenti progettuali con la legislazione e la normativa vigente	Conforme.
4.	Verifica dei contratti o titoli di proprietà relativi aree interessate dall'impianto e relative opere accessorie e della provenienza delle stesse	Documentazione conforme e presente in fascicolo documenti. La proprietà sta predisponendo la relazione notarile ventennale.
5.	Verifica di contratti di servitù o di uso su aree accessorie (se esistenti)	Non esistenti
6.	Analisi dei documenti volti alla richiesta di incentivazione dell'impianto presso il GSE	Documentazione conforme.
7.	Verifica del rispetto dei tempi nelle varie fasi autorizzative e di richiesta della tariffa incentivante	Tempistiche in linea con quanto previsto dalla Normativa vigente.
8.	Verifica amministrativa delle operazioni volte all'allacciamento dell'impianto alla rete elettrica nazionale	Positiva.
9.	Verifica preliminare contratti in essere, compresa polizza assicurativa	Verifica positiva. Presenti un contratto di gestione amministrativa dell'impianto e una polizza decennale con premio assicurativo annuale.

6 VERIFICA DELLA CONNESSIONE ALLA RETE ELETTRICA NAZIONALE

#	Descrizione	Considerazioni
1.	Verifica dell'autorizzazione per la connessione alla rete elettrica nazionale secondo la TICA	Positiva.
2.	Verifica del regolamento di esercizio	Positiva.
3.	Verifica della cessione dell'impianto di rete al gestore di rete	La connessione dell'impianto, come da STMG, era prevista direttamente in cabina MT esistente sul posto e alla quale erano già collegate le utenze passive del produttore – non vi erano dunque opere di rete da cedere al gestore.
4.	Verifica taratura del contatore di produzione in corso di validità	Positiva.
5.	Verifica dei registri di produzione e della licenza d'esercizio definitiva rilasciata dall'Agenzia delle Dogane	Positiva.

Subject	RELAZIONE DI PERIZIA	Project Code:	N.A.
Document Title	IMPIANTO FOTOVOLTAICO SU COPERTURA INDUSTRIALE – CONVERSANO (BA)	Date:	10/11/2023
Client:	GESSYCA GELATI S.R.L.	Revision:	01

#	Descrizione	Considerazioni
6.	Verifica della documentazione relativa a modifiche, sostituzioni o furti di cui è stato eventualmente oggetto l'impianto	Nessun intervento di modifica relativo alle opere per la connessione dell'impianto alla RTN.
7.	Verifica del nulla osta all'esercizio rilasciato dal MIMIT (ex MiSE)	Non presente – da verificare, a cura del Produttore, qualora tale nulla osta sia necessario nel caso di elettrodotti in MT fino a 30 kV.
8.	Verifica portale GAUDI'	Positiva.
9.	Verifica eventuale adeguamento normativo antincendio ai sensi del DPR 151/2011 (ove necessario, principalmente per impianti dotati di sottostazione di trasformazione MT/AT)	Positiva.

7 RICAVI DA INCENTIVI

La tabella sottostante indica i ricavi generati dall'impianto nel quinquennio 2018-2022, come disponibile da portale GSE.

Anno 2018-2019 (Sezione 1)

Impianto	Cod. Convenzione	Anno	Mese	Importo Lordo	Importo Netto	Ritenuta
GESSYCA GELATI	M01L254031607	2019	Ottobre	€ 5.389,41	€ 5.173,83	€ 215,58
745409,01		2019	Settembre	€ 4.760,96	€ 4.570,52	€ 190,44
316,8 kWp		2019	Agosto	€ 4.760,96	€ 4.570,52	€ 190,44
		2019	Luglio	€ 4.760,96	€ 4.570,52	€ 190,44
		2019	Giugno	€ 4.745,70	€ 4.555,87	€ 189,83
		2019	Maggio	€ 4.745,70	€ 4.555,87	€ 189,83
		2019	Aprile	€ 4.745,70	€ 4.555,87	€ 189,83
		2019	Marzo	€ 2.778,88	€ 2.667,72	€ 111,16
		2019	Febbraio	€ 2.778,88	€ 2.667,72	€ 111,16
		2019	Gennaio	€ 2.778,88	€ 2.667,72	€ 111,16
		2018	Annuale	-€ 58.618,89	-€ 56.274,13	-€ 2.344,76
		2018	Annuale	€ 62.991,51	€ 60.471,85	€ 2.519,66
		2018	Dicembre	€ 4.551,55	€ 4.369,49	€ 182,06
		2018	Novembre	€ 4.551,55	€ 4.369,49	€ 182,06
Totale				€ 55.721,72	€ 53.492,85	€ 2.228,87

Anno 2018-2019 (Sezione 2)

Impianto	Cod. Convenzione	Anno	Mese	Importo Lordo	Importo Netto	Ritenuta
GESSYCA GELATI	M01L250421807	2019	Ottobre	€ 3.867,74	€ 3.713,03	€ 154,71
745409,02		2019	Settembre	€ 3.782,89	€ 3.631,58	€ 151,32
182,4 kWp		2019	Agosto	€ 3.782,89	€ 3.631,58	€ 151,32
		2019	Luglio	€ 3.782,89	€ 3.631,58	€ 151,32
		2019	Giugno	€ 3.822,09	€ 3.669,20	€ 152,88
		2019	Maggio	€ 3.822,09	€ 3.669,20	€ 152,88
		2019	Aprile	€ 3.822,09	€ 3.669,20	€ 152,88
		2019	Marzo	€ 3.639,01	€ 3.493,45	€ 145,56
		2019	Febbraio	€ 3.639,01	€ 3.493,45	€ 145,56
		2019	Gennaio	€ 3.639,01	€ 3.493,45	€ 145,56
		2018	Annuale	-€ 35.124,40	-€ 33.719,42	-€ 1.404,98
		2018	Annuale	€ 50.305,31	€ 48.293,10	€ 2.012,21
		2018	Dicembre	€ 3.553,93	€ 3.411,77	€ 142,16
		2018	Novembre	€ 3.553,93	€ 3.411,77	€ 142,16
Totale				€ 59.888,49	€ 57.492,95	€ 2.395,54

Anno 2019-2020 (Sezione 1)

Impianto	Cod. Convenzione	Anno	Mese	Importo Lordo	Importo Netto	Ritenuta
GESSYCA GELATI	M01L254031607	2020	Ottobre	€ 5.744,25	€ 5.514,48	€ 229,77
745409,01		2020	Settembre	€ 5.923,40	€ 5.686,47	€ 236,94
316,8 kWp		2020	Agosto	€ 5.923,40	€ 5.686,47	€ 236,94

Subject	RELAZIONE DI PERIZIA	Project Code:	N.A.
Document Title	IMPIANTO FOTOVOLTAICO SU COPERTURA INDUSTRIALE – CONVERSANO (BA)	Date:	10/11/2023
Client:	GESSYCA GELATI	Revision:	

Impianto	Cod. Convenzione	Anno	Mese	Importo Lordo	Importo Netto	Ritenuta
IVCE		2020	Luglio	€ 5.923,40	€ 5.686,47	€ 236,94
		2020	Giugno	€ 5.765,34	€ 5.534,73	€ 230,61
		2020	Maggio	€ 5.765,34	€ 5.534,73	€ 230,61
		2020	Aprile	€ 5.765,34	€ 5.534,73	€ 230,61
		2020	Marzo	€ 5.707,18	€ 5.478,89	€ 228,29
		2020	Febbraio	€ 5.707,18	€ 5.478,89	€ 228,29
		2020	Gennaio	€ 5.707,18	€ 5.478,89	€ 228,29
		2019	Annuale	-€ 53.024,81	-€ 50.903,81	-€ 2.120,99
		2019	Annuale	€ 72.663,82	€ 69.757,26	€ 2.906,55
		2019	Dicembre	€ 5.389,41	€ 5.173,83	€ 215,58
2019	Novembre	€ 5.389,41	€ 5.173,83	€ 215,58		
Totale				€ 88.349,83	€ 84.815,84	€ 3.533,99

Anno 2019-2020 (Sezione 2)

Impianto	Cod. Convenzione	Anno	Mese	Importo Lordo	Importo Netto	Ritenuta
GESSYCA GELATI	M01I250421807	2020	Ottobre	€ 3.803,08	€ 3.650,96	€ 152,12
745409,02		2020	Settembre	€ 3.803,08	€ 3.650,96	€ 152,12
182,4 kWp		2020	Agosto	€ 3.803,08	€ 3.650,96	€ 152,12
		2020	Luglio	€ 3.803,08	€ 3.650,96	€ 152,12
		2020	Giugno	€ 3.959,32	€ 3.800,95	€ 158,37
		2020	Maggio	€ 3.959,32	€ 3.800,95	€ 158,37
		2020	Aprile	€ 3.959,32	€ 3.800,95	€ 158,37
		2020	Marzo	€ 3.945,68	€ 3.787,85	€ 157,83
		2020	Febbraio	€ 3.945,68	€ 3.787,85	€ 157,83
		2020	Gennaio	€ 3.945,68	€ 3.787,85	€ 157,83
		2019	Annuale	-€ 45.335,19	-€ 43.521,79	€ 1.813,41
		2019	Annuale	€ 50.249,70	€ 48.239,71	€ 2.009,99
		2019	Dicembre	€ 3.867,74	€ 3.713,03	€ 154,71
2019	Novembre	€ 3.867,74	€ 3.713,03	€ 154,71		
Totale				€ 51.577,30	€ 49.514,21	€ 2.063,09

Anno 2020-2021 (Sezione 1)

Impianto	Cod. Convenzione	Anno	Mese	Importo Lordo	Importo Netto	Ritenuta
GESSYCA GELATI	M01L254031607	2021	Annuale	-€ 69.709,32		
745409,01		2021	Annuale	€ 73.182,61		
316,8 kWp		2021	Dicembre	€ 5.656,16	€ 5.429,91	€ 226,25
		2021	Novembre	€ 5.656,16	€ 5.429,91	€ 226,25
		2021	Ottobre	€ 5.656,16	€ 5.429,91	€ 226,25
		2021	Settembre	€ 5.836,48	€ 5.603,02	€ 233,46
		2021	Agosto	€ 5.836,48	€ 5.603,02	€ 233,46
		2021	Luglio	€ 5.836,48	€ 5.603,02	€ 233,46
		2021	Giugno	€ 5.852,81	€ 5.618,70	€ 234,11
		2021	Maggio	€ 5.852,81	€ 5.618,70	€ 234,11
		2021	Aprile	€ 5.852,81	€ 5.618,70	€ 234,11
		2021	Marzo	€ 5.890,99	€ 5.655,35	€ 235,64
		2021	Febbraio	€ 5.890,99	€ 5.655,35	€ 235,64
		2021	Gennaio	€ 5.890,99	€ 5.655,35	€ 235,64
		2020	Annuale	€ 76.330,70	€ 73.277,47	€ 3.053,23
		2020	Annuale	-€ 69.420,51	-€ 66.643,69	-€ 2.776,82
		2020	Dicembre	€ 5.744,25	€ 5.514,48	€ 229,77
		2020	Novembre	€ 5.744,25	€ 5.514,48	€ 229,77
Totale				€ 91.581,30	€ 84.583,69	€ 3.524,32

Anno 2020-2021 (Sezione 2)

Impianto	Cod. Convenzione	Anno	Mese	Importo Lordo	Importo Netto	Ritenuta
GESSYCA GELATI 745409,02 182,4 kWp	M01I250421807	2021	Annuale	-€ 46.101,50		
		2021	Annuale	€ 53.758,80		
		2021	Dicembre	€ 3.999,49	€ 3.839,51	€ 159,98

Subject	RELAZIONE DI PERIZIA	Project Code:	N.A.
Document Title	IMPIANTO FOTOVOLTAICO SU COPERTURA INDUSTRIALE - CONVERSANO (BA)	Date:	10/11/2023
Client:	GESSYCA GELATI	Rev:	

Impianto	Cod. Convenzione	Anno	Mese	Importo Lordo	Importo Netto	Ritenuta
		2021	Novembre	€ 3.999,49	€ 3.839,51	€ 159,98
		2021	Ottobre	€ 3.999,49	€ 3.839,51	€ 159,98
		2021	Settembre	€ 3.824,38	€ 3.671,41	€ 152,98
		2021	Agosto	€ 3.824,38	€ 3.671,41	€ 152,98
		2021	Luglio	€ 3.824,38	€ 3.671,41	€ 152,98
		2021	Giugno	€ 3.617,54	€ 3.472,83	€ 144,70
		2021	Maggio	€ 3.617,54	€ 3.472,83	€ 144,70
		2021	Aprile	€ 3.617,54	€ 3.472,83	€ 144,70
		2021	Marzo	€ 3.925,76	€ 3.768,73	€ 157,03
		2021	Febbraio	€ 3.925,76	€ 3.768,73	€ 157,03
		2021	Gennaio	€ 3.925,76	€ 3.768,73	€ 157,03
		2020	Annuale	-€ 46.533,48	-€ 44.672,14	-€ 1.861,34
		2020	Annuale	€ 47.628,08	€ 45.722,95	€ 1.905,12
		2020	Annuale	-€ 47.628,08	-€ 45.722,95	-€ 1.905,12
		2020	Annuale	€ 47.628,19	€ 45.723,06	€ 1.905,13
		2020	Dicembre	€ 3.803,08	€ 3.650,96	€ 152,12
		2020	Novembre	€ 3.803,08	€ 3.650,96	€ 152,12
Totale				€ 62.459,67	€ 52.610,28	€ 2.192,09

Anno 2021-2022 (Sezione 1)

Impianto	Cod. Convenzione	Anno	Mese	Importo Lordo	Importo Netto	Ritenuta	
GESSYCA GELATI	M01L254031607	2022	Settembre	€ 5.524,93	€ 5.303,93	€ 221,00	
745409,01	ASTE GIUDIZIARIE	2022	Agosto	€ 5.524,93	€ 5.303,93	€ 221,00	
316,8 kWp		2022	Luglio	€ 5.524,93	€ 5.303,93	€ 221,00	
		2022	Giugno	€ 5.711,52	€ 5.483,06	€ 228,46	
		2022	Maggio	€ 5.711,52	€ 5.483,06	€ 228,46	
		2022	Aprile	€ 5.711,52	€ 5.483,06	€ 228,46	
		2022	Marzo	€ 5.677,49	€ 5.450,39	€ 227,10	
		2022	Febbraio	€ 5.677,49	€ 5.450,39	€ 227,10	
		2022	Gennaio	€ 5.677,49	€ 5.450,39	€ 227,10	
		2021	Annuale	-€ 69.709,32	-€ 66.920,95	-€ 2.788,37	
		2021	Annuale	€ 73.182,61	€ 70.255,30	€ 2.927,30	
		2021	Dicembre	€ 5.656,16	€ 5.429,91	€ 226,25	
		2021	Novembre	€ 5.656,16	€ 5.429,91	€ 226,25	
						€ 65.527,43	€ 62.906,33

Anno 2021-2022 (Sezione 2)

Impianto	Cod. Convenzione	Anno	Mese	Importo Lordo	Importo Netto	Ritenuta	
GESSYCA GELATI	M01I250421807	2022	Settembre	€ 4.045,76	€ 3.883,93	€ 161,83	
745409,02	ASTE GIUDIZIARIE	2022	Agosto	€ 4.045,76	€ 3.883,93	€ 161,83	
182,4 kWp		2022	Luglio	€ 4.045,76	€ 3.883,93	€ 161,83	
		2022	Giugno	€ 4.234,17	€ 4.064,80	€ 169,37	
		2022	Maggio	€ 4.234,17	€ 4.064,80	€ 169,37	
		2022	Aprile	€ 4.234,17	€ 4.064,80	€ 169,37	
		2022	Marzo	€ 4.150,96	€ 3.984,92	€ 166,04	
		2022	Febbraio	€ 4.150,96	€ 3.984,92	€ 166,04	
		2022	Gennaio	€ 4.150,96	€ 3.984,92	€ 166,04	
		2021	Annuale	-€ 46.101,50	-€ 44.257,44	-€ 1.844,06	
		2021	Annuale	€ 53.758,80	€ 51.608,45	€ 2.150,35	
		2021	Dicembre	€ 3.999,49	€ 3.839,51	€ 159,98	
2021		Novembre	€ 3.999,49	€ 3.839,51	€ 159,98		
				€ 52.948,94	€ 50.830,98	€ 2.117,96	

Anno 2022 (Sezione 1)

Impianto	Cod. Convenzione	Anno	Mese	Importo Lordo	Importo Netto	Ritenuta
Subject	RELAZIONE DI PERIZIA			Project Code:	N.A.	
Document Title	IMPIANTO FOTOVOLTAICO SU COPERTURA INDUSTRIALE - CONVERSANO (BA)			Date:	10/11/2023	
Client:	GESSYCA GELATI			Rev:		

GESSYCA GELATI	M01L254031607			€	-	€	-
745409,01		2022	Annuale	-€	61.452,31	-€	58.994,22
316,8 kWp		2022	Annuale	€	70.337,18	€	67.523,69
		2022	Novembre	€	5.355,24	€	5.141,03
		2022	Ottobre	€	5.355,24	€	5.141,03
				€	19.595,34	€	18.811,53
						€	783,81

Anno 2022 (Sezione 2)

Impianto	Cod. Convenzione	Anno	Mese	Importo Lordo	Importo Netto	Ritenuta
GESSYCA GELATI	M01I250421807	2022	Annuale	-€ 45.021,65	-€ 43.220,78	-€ 1.800,87
745409,02		2022	Annuale	€ 50.773,42	€ 48.742,49	€ 2.030,94
182,4 kWp		2022	Novembre	€ 3.864,50	€ 3.709,92	€ 154,58
		2022	Ottobre	€ 3.864,50	€ 3.709,92	€ 154,58
				€ 13.480,77	€ 12.941,54	€ 539,23

I ricavi totali da incentivo dell'impianto in esame, dal 21/06/2012 fino al 31/12/2022 sono pari a € 605.958,12.

I valori dei ricavi dell'ultimo quinquennio, dunque, confermano l'andamento degli anni precedenti con una lieve flessione, dovuta al degrado dell'impianto, ragion per cui si può ragionevolmente supporre che i ricavi totali, provenienti dal meccanismo di incentivi statali di cui beneficia l'impianto in esame, fino al termine dell'incentivo potrebbero essere come da tabella sottostante.

Ricavi da incentivi – FTV Sezione 1 e 2 (imponibile)	€ 1.195.332
Ricavi da cessione dell'energia (trascurabili)	N/A
TOTALE	€ 1.195.332

8 COSTI DI GESTIONE IMPIANTO

8.1 Manutenzione ordinaria, straordinaria e gestione

L'impianto fotovoltaico, per il restante periodo di vita, dovrà essere sottoposto ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, che ne salvaguardi lo standard di produttività.

Di seguito si riporta gli oggetti d'intervento:

- Pulizia semestrale dei moduli fotovoltaici sul tetto, controllo di tutta la componentistica elettrica ed eventuali ripristini, per questa lavorazione sul tipo di copertura dove è installato l'impianto, gli accessi, e la movimentazione, si ipotizza costo fisso di € 20/kWp;
- Sostituzione di componenti e/o parti di impianto quali inverter, moduli, quadristica e cablaggi che mediamente hanno garanzia non superiore a 10 anni, si ipotizza un costo fisso di € 15/kWp.

Dovranno essere inoltre considerati anche i costi necessari alla gestione delle pratiche relative all'eventuale cambio di regime incentivante, stimate in circa € 3.700,00 e quelli relativi agli adempimenti di natura amministrativa/fiscale stimabili in circa € 4.000,00, all'anno, per il restante periodo di vita dell'impianto.

Di seguito la tabella riepilogativa per meglio esporre quanto detto sopra:

Descrizione	Periodo di riferimento [mm/aa]		Potenza Impianto [kWp]	Costo annuo per kWp [€/kWp]	Costi fissi per anno [€]	Costi periodo di riferimento [€]
Manutenzione ordinaria	01/01/24	21/06/31	499,2	€ 20,00	€ 9.984,00	€ 74.620,14
Manutenzione straordinaria	01/01/24	21/06/31		€ 15,00	€ 7.488,00	€ 55.965,11
Gestione pratiche	01/01/24	21/06/31		€ -	€ -	€ 3.700,00
Gestione adempimenti	01/01/24	21/06/31		€ -	€ 4.000,00	€ 29.895,89

Subject	RELAZIONE DI PERIZIA	Project Code:	N.A.
Document Title	IMPIANTO FOTOVOLTAICO SU COPERTURA INDUSTRIALE – CONVERSANO (BA)	Date:	10/11/2023
Client:	GESSYCA GELATI	Revision:	01

8.2 Costi relativi all'utilizzo della superficie

La superficie su cui è installato l'impianto è di proprietà del produttore; dunque, non sono attribuibili costi relativamente all'uso delle superfici fino alla data odierna.

Eventuali costi legali all'uso della superficie, saranno eventualmente oggetto di future trattative e/o transazioni di cessione dell'impianto.

8.3 Costo smaltimento dell'impianto a fine vita

Gli impianti incentivati dal IV e V Conto Energia entrati in esercizio dal 01/07/2012 sono esonerati dal prelievo del GSE in quanto, ai sensi del Decreto ministeriale del 5 luglio 2012, il recupero e il riciclo dei pannelli a fine vita è a carico del Consorzio cui aderisce il produttore. Per i rifiuti da pannelli professionali è possibile, rinunciando al rimborso delle quote trattenute, avvalersi della gestione da parte del GSE dello smaltimento moduli fotovoltaici rotti o non più funzionanti.

Dalla documentazione disponibile si apprende che i moduli fotovoltaici non sono iscritti al programma di smaltimento a cura e gestione diretta della ditta installatrice; pertanto, a fine vita si dovrà sostenere il costo di smaltimento e di ripristino della copertura quantificabile in circa € 30.000,00.

9 PROIEZIONI CIRCA I PREZZI DI MERCATO

Da un'analisi di mercato su impianti in vendita già connessi con caratteristiche simili, tenendo conto di:

- Anno di connessione
- Tariffa GSE in vigore
- Posizione geografica
- Tipologia di installazione
- Potenza in kWp

La fascia di prezzo di riferimento comprende valori di mercato tra i € 1.800 e € 1.900 per kWp.

10 CONCLUSIONI

Per la quotazione dell'impianto oggetto della presente perizia tenuto conto del valore di stima dei ricavi ancora da percepire, spese ordinarie e straordinarie e l'attuale situazione di mercato, si stima un valore di circa € 1.844,00 al kWp che moltiplicato per la potenza totale dell'impianto si attesta sul valore di € 920.525,00 (arrotondato per eccesso).

11 NOTE

Qualora l'impianto oggetto della presente perizia sia destinato ad un terzo (soggetto o società) non proprietario dell'immobile su cui insiste, si sottolinea che al valore di € 920.525,00 (arrotondato per eccesso) sopra menzionato, andranno detratti gli eventuali importi pattuiti a titolo riconoscimento dei diritti di superficie o diritto personale di godimento, se previsti e come meglio specificato al precedente §8.2. Pertanto, nella situazione sopra descritta, il valore dell'impianto si stima sia di € 920.525,00 (arrotondato per eccesso).

Subject	RELAZIONE DI PERIZIA	Project Code:	N.A.
Document Title	IMPIANTO FOTOVOLTAICO SU COPERTURA INDUSTRIALE – CONVERSANO (BA)	Date:	10/11/2023
Client:	GESSE	Revision:	10

ASTE
GIUDIZIARIE® (Dott. Ing. Vito Calì)

ASTE
GIUDIZIARIE®

Documento firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e ss.mm.ii. e norme collegate, e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Subject	RELAZIONE DI PERIZIA	Project Code:	N.A.
Document Title	IMPIANTO FOTOVOLTAICO SU COPERTURA INDUSTRIALE – CONVERSANO (BA)	Date:	10/11/2023
Client:	GESSE	Page:	11



[Pagina lasciata intenzionalmente vuota]

