



COMUNE DI GENOVA

PROCEDURA APERTA PER LA SELEZIONE DI UN OPERATORE ECONOMICO QUALIFICATO, INCLUSE ENERGY SERVICES COMPANIES (ESCO), CUI AFFIDARE UNA CONCESSIONE DI SERVIZI MEDIANTE PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO, AVENTE AD OGGETTO I SERVIZI DI PRESTAZIONE ENERGETICA, RIQUALIFICAZIONE, GESTIONE E MANUTENZIONE ENERGETICA, IN REGIME DI PRESTAZIONE ENERGETICA GARANTITA, DELL'EDIFICIO DENOMINATO "IL MATITONE", SEDE DEGLI UFFICI DEL COMUNE DI GENOVA

CIG: 8380515BBF - CUP: B31J18000210001

**RELAZIONE TECNICO – ILLUSTRATIVA DEL SERVIZIO
PROGETTO EX ART. 23 DEL D.LGS N. 50/2016**

1. PREMESSE

Nell'ambito del Programma di Investimento per la Riqualificazione Energetica del patrimonio pubblico denominato "GEN-IUS - GENoa Innovative Urban Sustainability", co-finanziato dalla Banca Europea degli Investimenti con il Progetto Elena, il Comune di Genova, in nome e per conto di S.P.IM S.p.A., intende indire la procedura di gara in modalità telematica mediante la piattaforma telematica di e-procurement istituita dal medesimo Comune per la riqualificazione, razionalizzazione ed ottimizzazione energetica del complesso edilizio denominato "Matitone", attuale sede degli uffici del Comune di Genova e dei relativi impianti tecnologici mediante affidamento di una concessione di servizi in partenariato pubblico-privato ai sensi degli artt. 180 ss. del d.lgs. 50/2016 avente ad oggetto una contratto di prestazione energetica ovvero EPC – Energy Performance Contract.

Si precisa che l'Edificio è (i) destinato ad essere acquisito in proprietà di SPIM in misura maggioritaria, in virtù di contratto di leasing stipulato in data 30 dicembre 2003 con scadenza 30 dicembre 2038 e connessa opzione di acquisto a beneficio di SPIM e, in quota minoritaria (ii) in proprietà di altri proprietari, rappresentati dall'Amministrazione del condominio denominato "Condominio Torre Nord A", i quali hanno conferito a SPIM, ai sensi dell'art. 1705 cod. civ., un mandato a sottoscrivere il contratto di concessione oggetto di Gara anche per loro conto (il "Mandato") come da delibera di assemblea straordinaria del Condominio n. 38-TNA del 19 giugno 2020 e successiva Convenzione sottoscritta dalle parti interessate.

In seguito all'aggiudicazione della gara, il Comune di Genova e la ESCO aggiudicataria stipuleranno un Contratto Quadro con il quale verrà formalizzato l'esito della gara, l'investimento ed il risparmio energetico garantito con l'offerta. Entro 30 giorni dalla sottoscrizione del Contratto Quadro, la ESCO avrà il termine di trenta giorni per presentare a SPIM il Progetto Definitivo. Completato l'iter di approvazione del Progetto Definitivo, si procederà ai sensi dell'art. 164 del D.Lgs 50/16, alla stipula del contratto di concessione del servizio di prestazione energetica tra SPIM e la ESCO aggiudicataria.

Si precisa ai concorrenti che, alla data di indizione della presente procedura di Gara sono in essere:

- (i) un **contratto di global service** tra il Condominio Torre Nord A, in persona dell'Amministratore di condominio in qualità di committente e un soggetto terzo manutentore, avente ad oggetto il servizio di gestione, conduzione, manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti tecnologici a servizio dell'Edificio unitamente ad ulteriori attività.

In attuazione dell'art. 20bis del predetto contratto che **consente espressamente la risoluzione anticipata del medesimo in caso di affidamento di revamping energetico a soggetto terzo**, il committente procederà alla risoluzione anticipata del suddetto contratto limitatamente alla gestione, conduzione, manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti tecnologici oggetto della presente Gara prima della data di sottoscrizione del Contratto di concessione oggetto della presente Gara al fine di consentire l'affidamento dei servizi senza soluzione di continuità;

- (ii) un **contratto di manutenzione e fornitura servizi** tra il Condominio Torre Nord A, in persona dell'Amministratore di condominio e Siemens S.p.A. – Divisione Building Technologies,

avente ad oggetto, tra l'altro, l'esecuzione di servizi di manutenzione ordinaria e straordinaria di Sistemi di Supervisione Design e Supervisione Impianto Meccanico nonché ulteriori servizi meglio dettagliati nel contratto, con durata di 48 mesi e scadenza in data 30 settembre 2023 ("Contratto Siemens").

I servizi oggetto del Contratto Siemens, allegato al Disciplinare di Gara per visione da parte dei concorrenti, si intendono **esclusi dal perimetro** delle attività manutentive incluse nel Contratto di concessione oggetto della presente Gara, **fino alla naturale scadenza del Contratto Siemens** medesimo, come meglio indicato nel Contratto di concessione e nel Capitolato di Gestione.

Il concorrente che risulterà aggiudicatario della presente Gara e che sottoscriverà il Contratto di concessione sarà in ogni caso tenuto a coordinarsi in buona fede con Siemens S.p.A., per quanto di sua competenza ai fini della corretta e regolare esecuzione del Contratto di concessione, tenendo a tal fine costantemente informato il Concedente e restando inteso che, alla scadenza del Contratto Siemens, la gestione e manutenzione dei sistemi di supervisione degli impianti meccanici saranno a totale carico del Concessionario medesimo, come meglio chiarito nel Capitolato di Gestione e nel Contratto di concessione.

L'affidatario del Contratto di concessione ha l'onere, a sua cura e spese, di fare richiesta e, se del caso, ottenere **i titoli di efficienza energetica** per gli interventi dallo stesso realizzati nel corso della validità della concessione. I proventi derivanti dalla vendita dei titoli di cui sopra resteranno nella sua titolarità. E' inoltre facoltà dell'aggiudicatario accedere ad ulteriori sistemi incentivanti (es. Conto Termico), ove compatibili con oggetto e finalità dell'investimento anche nel corso di validità del Contratto di concessione, incassandone i relativi ricavi. La stima dei relativi importi dovrà essere indicata nel piano-economico finanziario.

Resta inteso che **ulteriori incentivi** pertinenti l'Edificio ovvero interventi sull'immobile eventualmente ottenuti nel corso di durata del Contratto di concessione (a titolo meramente esemplificativo, Ecobonus, Superecobonus, bonus ristrutturazioni), resteranno di esclusiva competenza del Concedente secondo i termini e le modalità stabiliti nel Contratto di concessione e, pertanto, la stima dei relativi importi non dovrà essere considerata nel piano economico-finanziario del concorrente.

2. CONTESTO NORMATIVO

Gli sviluppi della legislazione italiana nel settore degli appalti pubblici fanno osservare, negli ultimi anni, una crescente attenzione alla sostenibilità ambientale ed energetica di tutte le attività della pubblica amministrazione. L'ultimo decreto legislativo di recepimento della più recente direttiva europea nel settore dell'efficienza energetica è stato il Dlgs, n. 102/2014 Attuazione della dir. 2012/27/UE Nuova EPBD, in cui il cosiddetto contratto EPC – (Energy Performance Contract) è stato recepito dalla normativa con la declinazione di "contratto di rendimento energetico".

Il contratto di rendimento energetico è definito come un contratto atipico, non è codificato, ma trova disciplina con espresso riferimento alla volontà negoziale riammessa alle parti. Nel Dlgs 102/2014, il contratto di rendimento energetico viene definito come un accordo contrattuale tra il beneficiario o chi per esso esercita il potere negoziale ed il fornitore di una misura di miglioramento dell'efficienza energetica, verificata e monitorata durante l'intera durata del contratto, dove gli investimenti (lavori, forniture o servizi) realizzati sono pagati in funzione del livello di miglioramento dell'efficienza energetica stabilito contrattualmente o da altri criteri di prestazione energetica concordati. L'Allegato VIII del Dlgs 102/2014, stabilisce un elenco dei contenuti minimi che deve contenere un contratto di rendimento energetico.

L'introduzione del nuovo codice degli appalti ("Dlgs, n. 50/2016 in Attuazione delle direttive 2014/23/UE, 2014/24/UE e 2014/25/UE sull'aggiudicazione dei contratti di concessione, sugli appalti pubblici e sulle procedure d'appalto degli enti erogatori nei settori dell'acqua, dell'energia ...") e relativi correttivi, ha indicato con chiarezza la forma contrattuale che la pubblica amministrazione deve seguire nelle forniture ed affidamenti connessi agli usi finali di energia. In particolare, per i servizi energetici negli edifici, il nuovo codice richiama le specifiche tecniche e le clausole contrattuali contenute nei "Criteri minimi ambientali adottati con decreto del Ministero e dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare".

La forma contrattuale consente non solo la realizzazione degli interventi attraverso una società ESCO qualificata in materia di prestazioni attinenti al contratto certificata da ente e/o organismo accreditato a livello nazionale e/o europeo. Ma anche di affidare alla stessa l'esecuzione e la responsabilità della corretta gestione e manutenzione degli impianti per tutta la durata del contratto; tutto questo al fine di poter garantire che l'obiettivo di risparmio energetico dell'intervento, su cui si basa l'equilibrio finanziario del progetto, sia realmente raggiunto e mantenuto nel tempo.

L'investimento finanziario sarà sostenuto direttamente dall'operatore economico ESCO aggiudicataria del contratto che assume integralmente il rischio operativo dell'intero investimento sia in termini di corretta progettazione degli interventi che corretta realizzazione degli stessi interventi e corretta gestione del servizio a valle della conclusione degli interventi a pieno regime di efficientamento.

La remunerazione dell'investimento sarà direttamente collegata alla performance energetica raggiunta ovvero, in funzione dei livelli di risparmio energetico effettivamente conseguiti rispetto ai livelli contrattualmente garantiti dalla stessa ESCO per effetto dell'offerta di gara e successiva progettazione.

3. OGGETTO DELL'AFFIDAMENTO

A seguito della realizzazione della Diagnosi Energetica conforme alla norma UNI CEI 16247 che contiene una descrizione dettagliata dell'Edificio 'Matitone' in tutte le sue componenti ed impianti nonché indicazione della baseline storica dei consumi, la gara per l'affidamento del contratto di concessione di prestazione energetica sarà bandita ai sensi del D.Lgs. 50/2016 ("Codice dei contratti pubblici") s.m.i. e del D.P.R. n. 207/2010, per le parti ancora in vigore, ed

avrà come oggetto l'affidamento del contratto per la realizzazione dei servizi di efficientamento energetico dell'Edificio comprensivi di progettazione, realizzazione, conduzione, gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria degli interventi di riqualificazione energetica ed edilizia nonché messa in sicurezza, adeguamento normativo degli impianti a servizio dell'Edificio ivi inclusa la conduzione, gestione e manutenzione degli impianti esistenti, il tutto come meglio e più diffusamente descritto nel Capitolato di Gestione, in conformità ai criteri ambientali minimi ("CAM") adottati con D.M. 07/03/2012 e ss.mm. e D.M. 11/10/2017 e ss.mm, ove applicabili.

Durante il periodo di realizzazione degli interventi entro i primi 12 mesi del contratto, verrà riconosciuto e versato alla ESCO Concessionaria solo la quota di manutenzione del canone. Il canone pieno di regime verrà riconosciuto solo a partire dal periodo successivo al completamento e collaudo degli interventi nella misura del 70%. Il saldo annuo del canone verrà liquidato solo al conguaglio annuo all'esito della verifica della prestazione con la Commissione di verifica.

E' prevista la copertura finanziaria integrale di tutti gli interventi di risparmio energetico e conseguente assunzione dei rischi di performance operativa del progetto, garantendo un livello di confort interno pari o superiore a quello attuale.

3.1. Esercizio e manutenzione degli impianti termici

L'esercizio, la conduzione e la manutenzione degli impianti termici comprende le seguenti attività:

- a) assunzione da parte dell'appaltatore del ruolo di terzo responsabile dell'esercizio e della manutenzione ordinaria, programmata e straordinaria dell'impianto termico ai sensi delle norme vigenti e dell'espletamento delle pratiche di legge (VV.F., I.N.A.I.L., A.S.L. ecc), compresi eventuali pagamenti agli enti preposti ai controlli;
- b) gestione, conduzione e manutenzione ordinaria, programmata e straordinaria degli impianti termici mirato a ridurre gli impatti ambientali e in particolare i consumi energetici in un'ottica di ciclo di vita;
- c) manutenzione di sistema automatizzato per:
 - il monitoraggio degli impianti, compresa la misurazione dell'energia primaria utilizzata, la gestione, elaborazione ed archiviazione dei dati;
 - la rilevazione dei dati climatici locali (gradi-giorno);
 - la gestione a distanza degli impianti (accensione/spegnimento, regolazione);
- d) riparazione dei guasti;
- e) corretta e completa compilazione e costante aggiornamento dei libretti di centrale o di impianto;
- f) rilevamento periodico delle prestazioni degli impianti, con particolare attenzione ai consumi di energia, di risorse naturali e di materiali;
- h) sensibilizzazione degli utenti ad un uso corretto di impianti ed apparecchiature.

Si sottolinea che la **baseline manutentiva inserita a base di gara** è stata rideterminata rispetto ai valori considerati all'interno della diagnosi energetica, sulla base di valutazioni tecniche relative al perimetro contrattuale previsto nel Capitolato di Gestione e sulla base di valutazioni economiche e di mercato riconducibili ad edifici analoghi.

3.2. Prestazioni professionali

Le prestazioni professionali relative alla realizzazione degli interventi di riqualificazione energetica degli impianti e degli impianti del 'Matitone', comprende le seguenti attività:

- a) Redazione di un progetto definitivo ed esecutivo degli interventi di riqualificazione energetico degli impianti termici e degli edifici, previsti in sede di offerta tecnica di gara sulla base delle indicazioni offerte dalla Diagnosi Energetica e dalla Documentazione di Gara;
- b) Direzione lavori degli interventi di riqualificazione energetica, come da progetto esecutivo;
- c) Coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed in fase di esecuzione ai sensi del D.Lgs. 81/2008;
- d) Collaudo dei lavori ai sensi dell'art. 102 Dlgs 50/16 smi

Si precisa che l'incarico di direzione lavori e l'incarico di coordinatore della sicurezza in fase di progettazione ed in fase di esecuzione sarà conferito dalla SPIM Amministrazione al/i soggetto/i che siano in possesso dei requisiti, fermo restando che i relativi compensi professionali restano a carico dell'operatore economico concessionario stesso.

3.3. Realizzazione degli interventi di risparmio energetico

La realizzazione degli interventi di riqualificazione energetica, comprende le seguenti attività:

Realizzazione degli interventi di riqualificazione energetico ambientale così come previsti dall'offerta tecnica, successiva progettazione definitiva ed esecutiva.

3.4. Finanziamento interventi di risparmio energetico

Nell'ambito del servizio in oggetto, in quanto contratto di rendimento energetico, all'appaltatore è richiesto il finanziamento degli interventi di risparmio energetico realizzati all'interno del servizio in oggetto, al netto di eventuali forme di incentivazione che verranno incamerate dallo stesso. Inoltre all'aggiudicatario è richiesta l'assunzione dei rischi di performance operativa del progetto, garantendo un livello di confort interno pari o superiore a quello attuale.

L'oggetto dell'affidamento è, quindi, un servizio specializzato, di cui una prima parte da eseguirsi nei primi mesi dell'esecuzione contrattuale e consiste: progettazione esecutiva degli interventi di efficienza energetica proposti in sede di offerta tecnica già oggetto di progettazione definitiva; realizzazione degli interventi; prenotazione degli incentivi in Conto Termico 2.0; finanziamento della realizzazione degli interventi di efficienza energetica.

Mentre la seconda parte, complementare alla prima, interessa invece tutta la durata contrattuale e consisterà: gestione degli impianti termici; manutenzione ordinaria degli impianti termici; servizio di pronto intervento al fine di garantire agli utenti il livello di confort richiesto; verifica

periodica del mantenimento degli obiettivi contrattuali di contenimento dei consumi e di risparmio energetico con la partecipazione della Commissione di Verifica.

4. SOSTENIBILITÀ ECONOMICA DELL’AFFIDAMENTO

La caratteristica degli interventi di efficienza energetica è quella che si devono autosostenersi economicamente in funzione della loro capacità di produrre un miglioramento, rispetto alla configurazione precedente.

Quest’aspetto caratteristico permette di sostenere i costi degli interventi di efficienza energetica, attraverso il beneficio economico generato dagli interventi stessi, beneficio che si riscontra oggettivamente nella diminuzione dei consumi di energia e nella conseguente riduzione degli importi economici necessari per il suo acquisto. A questi aspetti si aggiunge il contributo ambientale generato dalla diminuzione del consumo di energia fossile, quindi il progetto contribuirà indirettamente ad una riduzione delle emissioni di anidride carbonica in atmosfera.

Nella diagnosi energetica inclusa nella documentazione di gara è riportata un’analisi economica di massima che indica le risorse economiche necessarie per la realizzazione degli interventi ipotizzati. La ESCO avrà l’obbligo di presentare un Piano Economico Finanziario PEF asseverato che delinea l’investimento e la sostenibilità economica della proposta formulata dal concorrente.

La relazione di diagnosi energetica prevede la possibilità di generare un risparmio energetico minimo pari a 15% su tutti i consumi annui di baseline storico. I concorrenti saranno tenuti a proporre un risparmio energetico maggiore rispetto al minimo indicato.

L’importo minimo dell’investimento per gli interventi di riqualificazione energetica è stimato in € 1.500.000 oltre iva. I concorrenti saranno tenuti a proporre un importo di investimento maggiore rispetto al minimo indicato.

5. VALORE AFFIDAMENTO ED ONERI DELLA PROCEDURA

Ai sensi dell’art. 167 del Codice il valore della concessione, costituito dal fatturato del concessionario generato per tutta la durata del contratto al netto dell’IVA, è stimato dalla stazione appaltante in Euro 8.972.641,35= ed è calcolato come somma, al netto di IVA, dei singoli canoni annuali cui avrebbe diritto l’aggiudicatario per l’intera durata del Contratto di concessione, assumendo come parametro l’importo dell’investimento posto a base di gara.

Per quanto riguarda le principali modalità di finanziamento e di pagamento, l’erogazione dei servizi e degli investimenti avverranno mediante Finanziamento tramite terzi ai sensi del D.Lgs n. 115/2008, art. 2, comma 1, lett. m), ovvero accordo contrattuale che comprende un terzo, oltre al fornitore di energia e al beneficiario della misura di miglioramento dell’efficienza energetica, che fornisce i capitali per tale misura e addebita al beneficiario un canone pari a una

parte del risparmio energetico conseguito avvalendosi della misura stessa. Il terzo può essere anche la stessa ESCO.

Gli oneri a carico della Stazione Appaltante sono i costi di pubblicazione del bando di gara, oggetto di successivo rimborso dall'aggiudicatario mentre sia la Stazione Appaltante che gli Operatori Economici concorrenti sono esenti dall'obbligo del versamento della contribuzione nelle procedure di scelta del contraente ai sensi dell'art. 65 del decreto legge 34 del 19 maggio 2020.

6. PROCEDURA SCELTA DEL CONTRAENTE E CRITERIO DI SELEZIONE DELLE OFFERTE

Il presente appalto è affidato mediante procedura aperta, ai sensi degli art. 3, comma 1, lettera sss) e art. 60 del D.Lgs. 50/2016 s.m.i., tramite il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, ai sensi dell'art. 95 comma 2, del Codice, secondo la seguente ripartizione dei punteggi:

Offerta Tecnica: 70 punti

Offerta Economica 30 punti: Totale 100 punti

I punteggi saranno attribuiti da una Commissione giudicatrice nominata dalla Stazione Appaltante ai sensi dell'art. 77, comma 12, del Codice degli appalti.

Le modalità di attribuzione del punteggio tecnico e del punteggio economico, i criteri e sub criteri di aggiudicazione dei punteggi, sono riportati in dettaglio nel Disciplinare di Gara che fornisce altresì la specifica modulistica per la presentazione dell'offerta.

7. REQUISITI DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA

Sono ammessi alla gara gli operatori economici di cui all'art. 45, del D.lgs 50/2016 s.m.i., in possesso dei requisiti di idoneità morale di cui all'art. 80 del D.lgs 50/2016 s.m.i e dei requisiti prescritti in dettaglio nel Disciplinare di Gara al quale si rimanda.

8. CONCLUSIONI

Di seguito sono elencati i principali vantaggi legati alla realizzazione del progetto illustrato nella presente relazione:

1. Progettazione definitiva ed esecutiva degli interventi di riqualificazione eseguita a cura della società aggiudicataria dell'appalto con applicazione dell'ultima tecnologia e capacità professionale di settore;
2. Realizzazione degli interventi di riqualificazione energetica entro il I° anno del contratto pena l'applicazione delle sanzioni in caso di ritardo;

3. Garanzia dei materiali ed apparecchiature installati per tutta la durata contrattuale, oltre che la garanzia sul risparmio energetico generato dagli interventi di efficienza energetica realizzati;
4. Servizio di gestione e manutenzione degli impianti fornito da una società specializzata nel settore per tutta la durata contrattuale;
5. Finanziamento dell'investimento a cura della società aggiudicataria del contratto con assunzione del rischio operativo nell'ambito dell'operazione PPP;
6. Selezionare la miglior offerta tra quelle disponibili sul mercato;
7. Ottenere un significativo risparmio economico alla scadenza del contratto o utilizzare le risorse per un futuro ammodernamento degli impianti;
8. Contribuire alla riduzione delle emissioni di gas climalteranti

Gli allegati di Gara sono indicati nel Disciplinare di Gara.

Genova li 10/08/2020

Il Dirigente Responsabile
Ing. Massimiliano Varrucchi
(Documento firmato digitalmente)