



# Comune di Villanuova sul Clisi

Provincia di Brescia  
Piazza Roma, 1 – 25089 Villanuova Sul Clisi (Brescia), codice fiscale 00847500170, partita IVA 00581990983. Tel. 0365 31161, Fax. 0365 373591  
[www.comune.villanuova-sul-clisi.bs.it](http://www.comune.villanuova-sul-clisi.bs.it)

---

## AREA TECNICA

---

---

## RELAZIONE TECNICA

---

**OGGETTO: FONDO REGIONALE PER LA RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA - BANDO FREE - COMUNE DI VILLANUOVA SUL CLISI - SCUOLA MEDIA STATALE "ENRICO FERMI". BANDO DI GARA RELATIVO ALLA PROCEDURA APERTA PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE – MEDIANTE PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO (ART. 180, COMMA 1 D.LGS. 50/2016 - DI SERVIZI DI PRESTAZIONE ENERGETICA GARANTITA, RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA, GESTIONE E MANUTENZIONE (EPC – ENERGY SERVICES CONTRACT) CON FORNITURA DEL COMBUSTIBILE , IVI INCLUSA LA PROGETTAZIONE DEFINITIVA ED ESECUTIVA DEGLI INTERVENTI - CUP: H97D17000250005 - CIG: 7762752998 – ESITO PROCEDURA E CONSIDERAZIONI TECNICO ECONOMICHE CONSEGUENTI.**

Richiamati i seguenti atti:

- Deliberazione della Giunta Comunale n. 64 del 7.09.2017 di approvazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica per l'intervento di riqualificazione energetica dell'edificio Scuola secondaria di primo grado "Enrico Fermi" di proprietà del Comune di Villanuova sul Clisi
- D.d.u.o. 26 gennaio 2018 n. 903 con cui la Regione Lombardia ha dichiarato ammissibile la richiesta del Comune di Villanuova sul Clisi di contributo a valere sul Fondo Regionale Efficienza Energetica – Bando FREE per l'intervento di efficientamento energetico della Scuola secondaria di primo grado "Enrico Fermi";
- Deliberazione della Giunta Comunale n. 2 del 03.01.2019 con la quale: (i) è stato disposto di avvalersi della procedura di cui all'art. 183 del D.Lgs. 50/2016 laddove è disciplinata la finanza di progetto d'iniziativa pubblica, per la scelta di un concessionario cui affidare le attività di progettazione esecutiva, realizzazione degli interventi di riqualificazione, gestione calore comprensiva della fornitura di gas ed energia con riguardo alla Scuola secondaria di primo grado "Enrico Fermi"; (ii) sono stati definiti gli indirizzi e i criteri come caratterizzanti gli atti di gara;

Richiamati i seguenti documenti costituenti il progetto di fattibilità tecnica ed economica in possesso di questa amministrazione e posti a base della **PROCEDURA APERTA PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE MEDIANTE PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO:**

### ELABORATI DI PROGETTO

#### 1. Relazioni

- a. Relazione Tecnico Illustrativa
- b. Studio di prefattibilità ambientale
- c. Piano Particellare dichiarazione assenza

#### 2. Elaborati grafici

##### a. TAVOLE ARCHITETTONICHE

- i. es A 01 : INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO
- ii. es A 02 : RILIEVO FOTOGRAFICO
- iii. es A 03 : ESISTENTE: PLANIMETRIA GENERALE
- iv. es A 04 : ESISTENTE: PIANTE, STRATIGRAFIE, SERRAMENTI E CORPI ILLUMINANTI
- v. es A 05 : ESISTENTE: PROSPETTI E SEZIONI
- vi. pr A 06 : PROGETTO: PIANTE, SEZIONI E RECUPERO ACQUE METEORICHE

##### b. TAVOLE IMPIANTI MECCANICI

- i. es M 01 : ESISTENTE: SCHEMA DI COLLEGAMENTO CENTRALE TERMICA
- ii. es M 02 : ESISTENTE: SISTEMA DI EMISSIONE RISCALDAMENTO
- iii. pr M 03 : PROGETTO: SCHEMA DI COLLEGAMENTO CENTRALE TERMICA

- iv. pr M 04 : PROGETTO: SISTEMA DI EMISSIONE E V.M.C. – PIANO TERRA
- v. pr M 05 : PROGETTO: SISTEMA DI EMISSIONE E V.M.C. – PIANO PRIMO
- vi. pr M 06 : PROGETTO: POSIZIONAMENTO SISTEMI DI MISURA ENERGETICI E RILEVAZIONE DEI DATI TERMICI
- c. TAVOLE IMPIANTO ELETTRICO
  - i. pr E 01 : PROGETTO: IMPIANTO ELETTRICO

- 3. Computo metrico
- 4. Quadro economico
- 5. Cronoprogramma
- 6. Prime indicazioni e disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza e coordinamento
- 7. Attestato di Prestazione Energetica Pre intervento
- 8. Simulazione di Attestato di Prestazione Energetica Post intervento
- 9. Relazione DDUO 6480/15 e s.m.i.
- 10. Diagnosi Energetica
- 11. Estratto Piano d'azione per l'energia sostenibile (PAES) e relativa Delibera Consiglio Comunale

Richiamata la determinazione n. 1 del 17.01.2019 ad oggetto "FONDO REGIONALE PER LA RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA - BANDO FREE - COMUNE DI VILLANUOVA SUL CLISI - SCUOLA MEDIA STATALE "ENRICO FERMI". BANDO DI GARA RELATIVO ALLA PROCEDURA APERTA PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE – MEDIANTE PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO (ART. 180, COMMA 1 D.LGS. 50/2016 - DI SERVIZI DI PRESTAZIONE ENERGETICA GARANTITA, RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA, GESTIONE E MANUTENZIONE (EPC – ENERGY SERVICES CONTRACT) CON FORNITURA DEL COMBUSTIBILE, IVI INCLUSA LA PROGETTAZIONE DEFINITIVA ED ESECUTIVA DEGLI INTERVENTI – DETERMINA A CONTRATTARE E INDIZIONE DELLA GARA D'APPALTO. CUP: H97D17000250005 - CIG: 7762752998" con la quale si è provveduto all'indizione di una procedura aperta, mediante finanza di progetto di iniziativa pubblica, ai sensi dell'art. 183, commi 2 ss. del D.Lgs. 50/2016, con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi dell'art. 95 del citato decreto sulla base degli indirizzi e criteri espressi dalla Giunta Comunale mediante la richiamata deliberazione n. 2 del 03.01.2018;

Dato atto che il Responsabile del Procedimento, ai sensi dell'art. 6 della legge 241/1990 e dell'art. 31 del D.Lgs. 50/2016 è l'Ing. Donato Fontana, quale Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Villanuova sul Clisi, mentre Responsabile della procedura di gara presso la CUC Comunità Montana di Valle Sabbia è la Dott.ssa Cavagnini Augusta;

Acquisita agli atti comunali la determinazione di aggiudicazione definitiva della Centrale unica di committenza della Comunità Montana di Valle Sabbia Comunità Montana di Valle Sabbia n. 73/CUC del 07.05.2019 e verificato in dettaglio i contenuti dell'offerta risultata aggiudicataria;

Richiamata la nota trasmessa dalla Regione Lombardia acquisita al prot. n. 0007812 del 22.08.2019 nella quale e successiva comunicazione prot. n. 9283 del 09.10.2019;

**AL FINE DI PERMETTERE ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI ADOTTARE GLI ATTI RITENUTI PIU' OPPORTUNI RISPETTO ALLO STATO DEL PROCEDIMENTO SI RELAZIONE QUANTO SEGUE**

Dal punto di vista tecnico risultano le seguenti criticità:

**1. Aspetti tecnici**

- Il bando di gara ha previsto esplicitamente che il proponente presentasse, a partire dallo studio di fattibilità tecnico – economica messo a disposizione dei concorrenti, un progetto definitivo delle opere di efficientamento energetico dell'edificio;
- In sede di valutazione dell'offerta tecnica la commissione aggiudicatrice, nel ritenere comunque ammissibile l'unica offerta presentata, ha rilevato che *"quanto proposto dalla costituenda RTI risulta inequivocabilmente opera di copia incolla dello studio di fattibilità, redatto dallo Studio Bosio, che pur se di maggior dettaglio rispetto ad un normale Studio di Fattibilità, ricopre tecnicamente tale fare progettuale"* e che, *"pur non rappresentando motivo di esclusione dalla gara, la documentazione allegata all'offerta tecnica, risulta essere carente della seguente documentazione:*
  - *Cronoprogramma;*
  - *Adeguamento del piano di sicurezza;*
  - *Computo metrico;*
  - *Valutazione dettagliata del risparmio energetico e del rispetto dei requisiti dell'nZEB"*
- Le questioni rilevate dalla commissione aggiudicatrice risultano confermate dall'esame dettagliato dei documenti presentati in sede di gara che di fatto non permettono da parte del RUP l'esito favorevole

della verifica necessaria e, di conseguenza, l'impossibilità di procedere alla validazione ex art. 26 comma 8 del d.lgs. 50/2016;

- La carenza del cronoprogramma dei lavori non permette alla stazione appaltante di avere contezza delle modalità di intervento in un edificio scolastico ove tutte le lavorazioni devono essere soggette a puntuale programmazione compatibile con l'attività didattica;
- L'assenza di una Valutazione dettagliata del risparmio energetico e del rispetto dei requisiti dell'nZEB oltre che di un quadro economico post non consente di avere certezza dell'obiettivo da raggiungere anche rispetto all'agevolazione ottenuta dal comune nell'accesso al "FONDO REGIONALE PER LA RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA - BANDO FREE";
- La documentazione progettuale è carente anche del capitolato d'oneri rispetto sia alle lavorazioni da effettuare per il miglioramento energetico sia nella parte di dettaglio che regola i rapporti tra ESCO e committenza durante la convenzione;
- tra i documenti presentati non è chiara la differenza tra lo schema di contratto/convenzione allegato al capitolato d'appalto (documenti di gara) e la bozza del contratto da stipulare con la società selezionata in esito alla procedura di evidenza pubblica, a seguito dei contenuti della loro offerta tecnico/economica
- nella bozza contrattuale EPC presentata non sono indicati i risultati garantiti in termini di riduzione dei consumi energetici finali reali attesi né in termini di risparmi economici correlati. Tali valori che risultano contenuto essenziale di un contratto EPC dovevano essere opportunamente quantificati e inseriti nella bozza di contratto, indicando anche le modalità di rilevazione e le relative penali in caso di mancato raggiungimento di tali risultati;

Dal punto di vista economico le seguenti criticità:

## 2. Aspetti economici

- La società aggiudicatrice ha proposto uno sconto sul canone complessivo nel decennio pari a un valore quasi nullo (0.00025%), come rilevabile nell'offerta, con benefici di fatto nulli in termini di vantaggio economico per l'ente;
- il Piano Economico Finanziario (PEF) evidenzia un "flusso di cassa operativo netto attualizzato" negativo dall'anno 1 all'anno 9 (su una durata di anni 10) risultante da una difficoltà, da parte dell'investimento, a generare un flusso di cassa positivo dopo un fisiologico start-up nei primi 3 esercizi;
- tale flusso negativo ha, di fatto, condizionato l'offerta economica e, di conseguenza, non ha permesso l'atteso impatto economico favorevole per l'Ente;
- in particolare è necessario confrontare il canone totale previsto nei 10 anni il risparmio risultante in termini economici:
  - il confronto è penalizzante per l'Ente poiché a fronte di un impegno economico-finanziario pari a complessivi Euro 975.997,00 (Euro 799.998,00 - importo dei canoni dovuti nel decennio – oltre IVA 22%), al netto del contributo regionale per l'intera durata del PPP e il cui beneficiario è la ESCO, il risparmio economico-finanziario annuo, come dimostrato nel PEF, è pari solo a Euro 9.334,00 (cioè nei 10 anni pari a Euro 93.340,00);

### **Ne consegue che l'offerta prossima a zero dell'unico partecipante alla gara permette di ritenere non vantaggiosa la stipula del contratto di EPC.**

Per le ragioni sopra esposte si ritiene che l'unica offerta presentata dalla RTI all'interno della procedura in oggetto non sia coerente con gli obiettivi specifici del Comune di Villanuova sul Clisi e con gli indirizzi assegnati al Responsabile del Procedimento con deliberazione di Giunta Comunale n. 2 del 03.01.2018 e carente dei presupposti tecnici ed economici tali da non consigliare la sottoscrizione del contratto EPC pur rinunciando all'agevolazione "FONDO REGIONALE PER LA RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA - BANDO FREE" assegnata con DDU n. 903 del 26.01.2018.

Si invita pertanto la Giunta Comunale a:

- condividere i contenuti della presente relazione;
- a deliberare indirizzo al RUP affinché lo stesso non proceda alla formale sottoscrizione del contratto EPC con l'unica ESCO offerente;
- a rinunciare all'agevolazione di cui al "FONDO REGIONALE PER LA RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA - BANDO FREE"

Villanuova sul Clisi 16.10.2019

Il Responsabile dell'Area Tecnica  
Ing. Donato Fontana

*Documento firmato digitalmente*