



## CITTA' DI GARBAGNATE MILANESE PROVINCIA DI MILANO

### RELAZIONE SULL'AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO ENERGIA TERMICO E REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ED EFFICIENTAMENTO ENERGETICO

(art. 34, comma 13 D.L. 179/2012, ora art. 34, comma 20 L. conversione 221/2012)

Ai fini di ottemperare a quanto previsto dall'art. 34, comma 20 del D.L. n. 179 del 18/10/2012, recante "Ulteriori misure urgenti per la crescita del Paese" (Pubblicato in G.U. n. 245 del 19 ottobre 2012, Suppl. Ord. n. 194 - In vigore dal 20 ottobre 2012), che prevede che *"per i servizi pubblici locali di rilevanza economica, al fine di assicurare il rispetto della disciplina europea, la parità tra gli operatori, l'economicità della gestione e di garantire adeguata informazione alla collettività di riferimento, l'affidamento del servizio è effettuato sulla base di apposita relazione, pubblicata sul sito internet dell'ente affidante, che dà conto delle ragioni e della sussistenza dei requisiti previsti dall'ordinamento europeo per la forma di affidamento prescelta e che definisce i contenuti specifici degli obblighi di servizio pubblico e servizio universale, indicando le compensazioni economiche se previste"*, e stante la qualificazione del servizio energia termico degli edifici pubblici, comprensivo della fornitura di combustibili, oltre alla progettazione e realizzazione degli interventi di riqualificazione ed efficientamento energetico degli stessi mediante "EPC", quale *"servizio pubblico locale di rilevanza economica"* e come tale rientrante nel suddetto dettato normativo, con la presente relazione si illustra quanto segue:

### INQUADRAMENTO NORMATIVO

La progettazione e realizzazione delle opere di riqualificazione ed efficientamento energetico è svolta mediante EPC (*Energy Performance Contract*), ai sensi della direttiva 2012/27/CE e del D.lgs. n. 102/2014. Con la definizione di contratto EPC si intende, facendo riferimento a quanto esposto nel Decreto Legislativo 102/2014, *"un accordo contrattuale tra il beneficiario o chi per esso esercita il potere negoziale e 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 di altri criteri di prestazione energetica concordati, quali i risparmi finanziari"*.

Negli ultimi anni, questa specifica tipologia di contratto nell'ambito degli interventi di efficientamento energetico, riferibile sia al settore pubblico che al settore privato, sta garantendo dei risultati molto promettenti in Europa, contribuendo anche ad una significativa riduzione dei consumi energetici e delle emissioni inquinanti in atmosfera.

Normalmente, nei contratti EPC la progettazione, realizzazione e gestione di interventi volti a ridurre i consumi energetici è affidata a una società di servizi energetici (*ESCo – Energy Service Company*). La caratteristica peculiare risiede nel fatto che vi è la possibilità di riqualificare energeticamente edifici/impianti, garantendo nel tempo una migliore efficienza energetica e generando un risparmio

che, per la durata contrattuale, sarà impiegato dalla ESCo (società fornitrice dei servizi) per la remunerazione degli investimenti effettuati.

In altri termini l'EPC stabilisce che le ESCo dovranno farsi carico dell'onere degli investimenti (lavori, servizi, adeguamenti normativi, forniture) necessari per la riqualificazione energetica degli edifici/impianti, i quali però saranno recuperati dal livello di risparmio energetico e quindi economico stabilito contrattualmente, con il vantaggio per l'Amministrazione (beneficiario dei servizi) di non avere alcuna spesa di investimento iniziale e di ripagare la riqualificazione alla ESCo con tutti i risparmi contrattualmente negoziati o con una parte di essi. La Direttiva 2012/27/CE specifica infatti che "in un contratto di prestazione energetica il beneficiario del servizio energetico evita i costi di investimento utilizzando parte del valore finanziario dei risparmi energetici per ripagare l'investimento effettuato totalmente o in parte da terzi".

L'Energy Performance Contract si presenta quindi come un tipo di contratto particolarmente efficace e che offre una serie di vantaggi per il Comune:

- non ci sono oneri finanziari per l'Ente, dal momento che investe la ESCo;
- non ci sono rischi tecnici e finanziari: il corrispettivo riconosciuto alla ESCo dipende dai risparmi ottenuti, perciò più risparmia l'Ente, più guadagna la ESCo;
- il cliente può affidarsi alla competenza e all'esperienza di una società specializzata nel settore dell'efficienza energetica.

I contratti EPC si suddividono in diverse categorie, classificabili sulla base della ripartizione dei rischi, della copertura finanziaria e delle modalità della remunerazione delle ESCO.

Tra i più frequenti possiamo distinguere:

- Il First out: il risparmio energetico conseguito viene interamente utilizzato per ripagare il finanziamento dell'intervento e remunerare l'attività della ESCO che fornisce il capitale anche ricorrendo a finanziatori terzi e fino alla scadenza detiene la proprietà degli impianti. Alla scadenza contrattuale il risparmio e la proprietà degli impianti e delle opere eseguite passa interamente a favore del cliente. Con questo approccio la ESCO incamera il 100% dei risparmi realmente ottenuti fino alla scadenza contrattuale;
- Il First in: all'utente viene garantita una determinata riduzione delle spesa energetica storica sostenuta negli anni precedenti all'intervento (esempio uno sconto sull'importo dell'ultima fattura). Il risparmio economico conseguito viene remunerato dalla ESCO per tutta la durata del contratto, e la ESCO stessa sarà proprietaria e responsabile degli impianti di cui manterrà la gestione fino alla conclusione del contratto. Al beneficiario si riconosce: un costo fisso sulla futura spesa energetica; la rateizzazione in importi fissi mensili con eventuale conguaglio annuale; la riduzione dei costi amministrativi; il conseguimento di un risparmio energetico minimo garantito;
- Lo Shared Savings (risparmio condiviso): la ESCO fornisce il capitale e fino alla scadenza detiene la proprietà degli impianti; i proventi del risparmio sono suddivisi tra le parti. Alla scadenza contrattuale la proprietà degli impianti si trasferisce al cliente. L'investimento viene rimborsato sulla base di un accordo e la quota di risparmio pro capite determinato dallo studio di fattibilità;
- Il Guaranteed Savings (risparmio garantito): il soggetto finanziatore è un soggetto terzo. Il cliente sottoscrive il prestito, la ESCO normalmente assume il ruolo di reperire ed organizzare il finanziamento, oltre a garantire un certo livello di rendimento in base al quale riceve il compenso. La ESCO si impegna essenzialmente a garantire che i risparmi non siano inferiori

ad un minimo concordato, stabilito sulla base dell'analisi di fattibilità. La garanzia del risparmio consiste in un indennizzo riconosciuto al cliente in caso di consumi minori rispetto a quelli garantiti, e nel trasferimento al cliente dei risparmi superiori a quelli attesi;

- Il Four Step: consiste nel finanziare gli interventi in 4 fasi. Nella prima si ottimizza la conduzione e manutenzione ordinaria; nella seconda con i risparmi ottenuti si finanziano interventi di efficientamento semplici e a basso costo; nella terza i risparmi generati finanziano gli interventi di taglia media; nella quarta i risparmi derivanti dalle tre fasi precedenti forniscono le risorse per gli interventi strutturali;
- Lo Chauffage (riscaldamento): il cliente affida la gestione dei propri impianti alla ESCO che provvede al pagamento delle bollette energetiche e delle fatture dei combustibili per tutta la durata del contratto, dietro il corrispettivo di un canone pari alla spesa energetica che il cliente affrontava prima dell'entrata in vigore del contratto, meno uno sconto pattuito;
- Il Contratto Servizio Energia "Plus": alla fornitura del vettore energetico (contratto servizio energia) si affianca l'obbligo di ridurre l'indice di energia primaria per la climatizzazione di almeno il 10 per cento rispetto al corrispondente indice riportato sull'attestato di prestazione energetica (APE), attraverso la realizzazione degli interventi strutturali di riqualificazione energetica degli impianti o dell'involucro edilizio, interventi comprensivi dell'installazione di sistemi di termoregolazione ovvero di dispositivi per la regolazione automatica della temperatura ambiente nei singoli locali. Tale contratto può inoltre prevedere che i risparmi energetici ottenuti siano destinati al miglioramento del processo di trasformazione e di utilizzo dell'energia, alla riqualificazione energetica dell'involucro edilizio e alla produzione di energia da fonti rinnovabili. Non tutta la dottrina ritiene che tale contratto sia un EPC in quanto reputa l'obbligazione di miglioramento energetico come un'obbligazione aggiuntiva e secondaria rispetto all'obbligazione principale che è la fornitura dei vettori energetici e la manutenzione degli impianti.

## **OBIETTIVI DELL'AMMINISTRAZIONE E VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DEI REQUISITI PREVISTI DALL'ORDINAMENTO COMUNITARIO**

Il Comune di Garbagnate Milanese si propone di affidare la gestione del servizio energia termico degli edifici comunali ad un unico operatore economico. In particolare, il suddetto affidamento consentirà di recepire la normativa comunitaria e nazionale in materia di riqualificazione, risparmio ed efficientamento energetico che prevede la necessità di:

- a) Ottimizzare i consumi con l'utilizzo razionale dell'energia, minimizzando i costi di esercizio e la manutenzione;
- b) Minimizzare l'impatto ambientale (riduzione emissioni di CO<sub>2</sub>);
- c) Progettare e realizzare opere in grado di conciliare il risparmio energetico con la facilità di gestione e manutenzione;
- d) Garantire un ritorno economico con un tempo di rimborso adeguati all'entità dell'investimento iniziale.

Attualmente, la consistenza dei sistemi edifici/impianto del Comune di Garbagnate Milanese è costituita da 52 unità e 39 edifici.

Il servizio energia termico nel Comune di Garbagnate Milanese è attualmente gestito, per la parte di impianti di proprietà comunale, da ditte incaricate dal Comune di Garbagnate Milanese.

Il Comune di Garbagnate Milanese intende effettuare interventi di riqualificazione ed efficientamento energetico degli impianti senza investimenti economici diretti a carico dell'Ente medesimo, salva la possibilità per il Comune di riconoscere un contributo pubblico nel rispetto dell'art. 180, comma 6, del D.lgs 50/2016.

Pertanto, si ritiene necessario e conveniente procedere all'affidamento del servizio mediante contratti di partenariato pubblico privato (PPP), soluzione ritenuta più idonea e corrispondente alle esigenze economiche del Comune rispetto alle altre soluzioni prospettate. Tale scelta risulta confermata, peraltro, dalle precedenti positive esperienze di altre amministrazioni pubbliche, nonché dagli atti di approfondimento in materia che consigliano, per gli interventi di riqualificazione ed efficientamento energetico degli edifici pubblici, proprio tale procedura.

Tra le possibili soluzioni a disposizione per l'affidamento del servizio energia termico, la soluzione prescelta è pertanto quella dell'affidamento in concessione mediante finanza di progetto ai sensi dell'art. 183 del Codice dell'appalto.

Nel prosieguo della presente relazione si illustreranno le ragioni poste a fondamento della decisione dell'Amministrazione di ricorrere allo strumento del project financing.

## **CONVENIENZA RISPETTO AD ALTRE TIPOLOGIE DI AFFIDAMENTO: APPALTO**

La scelta di affidare il servizio mediante la formula della finanza di progetto è giustificata dalla convenienza di tale operazione rispetto all'appalto, tanto sotto il profilo economico quanto sotto il profilo giuridico.

L'affidamento mediante *project financing*, infatti, consente all'amministrazione di riqualificare gli edifici comunali con risorse economiche totalmente o parzialmente a carico dell'operatore economico e senza aggravii sul bilancio dell'amministrazione pubblica, la quale si avvantaggia direttamente dell'efficienza gestionale, della qualità delle opere, dell'efficacia dei servizi resi alla collettività, oltreché del superamento dei vincoli di bilancio e dei saldi di bilancio derivanti dall'operazione.

I tratti essenziali di tale tipologia di affidamento possono brevemente riassumersi nella capacità intrinseca del progetto di generare flussi di cassa idonei a coprire l'investimento sostenuto dal privato, la costituzione di idonee garanzie tra i soggetti coinvolti nell'operazione e il trasferimento del rischio secondo i principi di efficienza ed economicità.

In particolare, i rischi che il privato assume nella gestione del servizio sono inquadrabili nella categoria del rischio cd. di costruzione, "legato al ritardo nei tempi di consegna, al non rispetto degli standard di progetto, all'aumento dei costi, a inconvenienti di tipo tecnico nell'opera e al mancato completamento dell'opera" (art. 3, lett. aaa D. Lgs. 50/2016), e del rischio cd. di disponibilità, "legato alla capacità, da parte del concessionario, di erogare le prestazioni contrattuali pattuite, sia per volume che per standard di qualità previsti" (art. 3, lett. bbb, D. Lgs. 50/2016).

Nella trasmissione dei rischi in capo all'operatore economico, assume fondamentale importanza la bozza di contratto, le cui clausole, elaborate in maniera chiara e puntuale, assolvono il compito di regolamentare il futuro rapporto concessorio e di attribuire la qualificazione giuridica dell'atto negoziale come contratto di *project financing*.

A tutto ciò si aggiunga anche il vantaggio derivante dalla garanzia di una più elevata qualità della progettazione, affidata a soggetti esperti e qualificati individuati mediante una gara ad evidenza pubblica.

A differenza della concessione, nell'appalto è previsto che l'amministrazione sostenga direttamente i costi degli investimenti per la realizzazione delle opere, accollandosi anche gli eventuali rischi prospettabili durante il periodo dell'affidamento.

Le due tipologie di affidamento, quindi, anche se si qualificano entrambe come contratti a titolo oneroso presentano delle differenze, per quanto concerne l'oggetto dell'affidamento, l'impatto sul bilancio del Comune e la ripartizione dei rischi.

## **OGGETTO CONTRATTUALE**

L'appalto è definito all'art. 3 lett. ii) del Codice degli Appalti come "contratto a titolo oneroso, stipulato per iscritto tra una o più stazioni appaltanti e uno o più operatori economici, avente ad oggetto l'esecuzione dei lavori, la fornitura di prodotti e la prestazione di servizi".

Diversamente, la finanza di progetto è definito come "contratto a titolo oneroso stipulato per iscritto con il quale una o più stazioni appaltanti conferiscono a uno o più operatori economici per un periodo determinato in funzione della durata dell'ammortamento dell'investimento o delle modalità di finanziamento fissate, un complesso di attività consistenti nella realizzazione, trasformazione, manutenzione e gestione operativa di un'opera in cambio della sua disponibilità, o del suo sfruttamento economico, o della fornitura di un servizio connesso all'utilizzo dell'opera stessa, con assunzione di rischio secondo modalità individuate nel contratto, da parte dell'operatore".

## **IMPATTO SUL BILANCIO DELL'ENTE**

Mentre per l'appalto è prevista la contabilizzazione dell'investimento nel bilancio del Comune, nella finanza di progetto l'impatto sul bilancio dell'amministrazione è nullo.

## **RIPARTIZIONE DEI RISCHI**

Nell'appalto i rischi di costruzione e disponibilità sono allocati in capo al Comune, laddove negli affidamenti in concessione mediante la finanza di progetto i rischi sono allocati alla parte privata in base alla normativa vigente.

## **CONVENIENZA ECONOMICA DELL'AFFIDAMENTO MEDIANTE LA FINANZA DI PROGETTO**

Il Comune di Garbagnate Milanese con l'affidamento in concessione mediante project financing intende conseguire in via prioritaria l'obiettivo di un miglioramento della qualità del servizio energia termico, favorendo, altresì, il conseguimento di un risparmio energetico ed economico nel rispetto dei requisiti tecnici di sicurezza degli impianti e delle norme volte al contenimento dell'inquinamento atmosferico.

I sistemi edificio-impianto del Comune di Garbagnate Milanese versano, infatti, in uno stato di obsolescenza tale da rendere necessario un loro adeguamento normativo e la loro messa in sicurezza, tenuto conto che il rendimento di molti apparecchi è fortemente compromesso a causa dello stato di degrado degli impianti.

Sotto il profilo economico, sulla base ai dati forniti direttamente dal soggetto proponente, l'operazione realizzata nella forma della finanza di progetto, ai sensi dell'art. 183, comma 15, del D. Lgs. n. 50/2016, propone l'obiettivo di conseguire un obiettivo annuo di risparmio energetico a fronte di un investimento sostenuto totalmente dal concessionario, il quale si obbliga anche a mantenere gli impianti e a garantirne negli anni la disponibilità.

Al termine dei quindici (15) anni della concessione, l'amministrazione Comunale potrà fruire dei vantaggi derivanti dall'adeguamento normativo e dalla riqualificazione degli impianti termici, coincidenti soprattutto con una riduzione della spesa storica del Comune di Garbagnate Milanese.

Quest'ultimo sarà tenuto a corrispondere in favore del privato il canone di disponibilità di importo pari a € 670.000,00, quale corrispettivo annuo onnicomprensivo del servizio integrato energia termico.

## **RAGIONI SPECIFICHE DELL'AFFIDAMENTO E SUSSISTENZA DEI REQUISITI PREVISTI DALL'ORDINAMENTO EUROPEO PER LA FORMA DI AFFIDAMENTO PRESCELTO**

Il Comune di Garbagnate Milanese, nell'esercizio della propria autonomia costituzionalmente garantita e delle prerogative che ne derivano, ritiene che l'affidamento del servizio energia termico, oltre alla progettazione e realizzazione degli interventi di riqualificazione ed efficientamento energetico, mediante contratto "EPC" secondo la direttiva 2012/27/CE e il D.lgs. 102/2014, rappresenti la scelta più idonea e conveniente per la collettività, sotto il profilo dei principi comunitari di efficienza, di efficacia ed economicità dell'azione, di imparzialità, di trasparenza, di non discriminazione, di parità di trattamento, di proporzionalità, di adeguata pubblicità e di mutuo riconoscimento.

Il servizio energia termico costituisce, infatti, un'attività fondamentale per la tutela ambientale, la quale presenta alcune peculiarità: in primo luogo deve essere un servizio continuo e conforme alle normative di settore, al fine della tutela della salute pubblica e dell'ambiente. Da ciò discende, inoltre, la fruibilità e la disponibilità del servizio medesimo: è necessario garantire ai cittadini che il servizio sia disponibile e fruibile da tutti nella stessa misura e non è possibile interromperlo. Pertanto, è necessario che il servizio de quo sia affidato ad un unico gestore in grado di fornire prestazioni di elevato livello qualitativo, in particolare avendo riguardo a quanto sopra detto e che sia in grado di effettuare interventi di riqualificazione degli impianti di riscaldamento diretti a “mettere a norma” i medesimi e renderli conformi alle normative vigenti del settore, avendo, quindi, riguardo alla salute pubblica, alla sicurezza pubblica ed al risparmio energetico.

Scopo primario dell'affidamento del servizio, infatti, è conseguire il miglioramento della qualità del servizio energia termico favorendo il conseguimento di un risparmio energetico ed economico, nel rispetto dei requisiti tecnici di sicurezza degli impianti medesimi.

Ciò posto, sussistono specifiche e motivate ragioni, connesse alla necessità di garantire il conseguimento degli obiettivi di interesse pubblico di cui sopra, per la ricerca sul mercato di operatori in grado di svolgere il servizio energia termico e di progettazione e realizzazione dei relativi investimenti per la riqualificazione degli impianti.

A tal fine il Comune di Garbagnate Milanese ha affidato incarico professionale Tecnico-Legale, di supporto al RUP, finalizzato al procedimento di concessione del servizio energia termico degli Edifici comunali, oltre alla progettazione e realizzazione degli interventi di riqualificazione ed efficientamento energetico, e la predisposizione della documentazione di gara finalizzata all'affidamento del servizio energia termico.

## **CONTENUTI SPECIFICI DEGLI OBBLIGHI DI SERVIZIO PUBBLICO E SERVIZIO UNIVERSALE E LE COMPENSAZIONI ECONOMICHE**

Il servizio energia termico è costituito da un insieme di attività economiche soggette ad obblighi di servizio pubblico, intendendo come tali quegli obblighi che l'impresa che gestisce il servizio, ove considerasse il proprio interesse commerciale, non assumerebbe e che riguardano specificatamente il servizio universale, la continuità, la qualità del servizio, l'accessibilità delle tariffe, la tutela degli utenti e dei consumatori.

Stante il riferimento contenuto nell'art. 34, comma 20 del D.L. 179/2012, agli "obblighi di servizio pubblico e universale", si rende necessario individuare il significato di tali termini ed i correlati obblighi ivi sottesi.

Il servizio pubblico può essere definito come un'attività di interesse generale assunta dal soggetto pubblico (titolare del servizio medesimo), che la gestisce direttamente ovvero indirettamente tramite un soggetto privato, mentre il servizio universale può essere definito in considerazione degli effetti perseguiti, volti a garantire un determinato servizio di qualità ad un prezzo accessibile.

In particolare, l'Unione Europea intende il servizio universale come "l'insieme minimo di servizi di qualità specifica cui tutti gli utenti finali hanno accesso a prezzo abbordabile tenuto conto delle specifiche circostanze nazionali, senza distorsioni di concorrenza".

Relativamente alla materia dei servizi pubblici locali, si può concludere che le citate nozioni rappresentano, nella sostanza, le due facce di una stessa medaglia, in quanto laddove si parla di "servizio pubblico" tout court l'attenzione si focalizza verso il soggetto pubblico che deve esplicare (direttamente ovvero indirettamente mediante la concessione ad imprese pubbliche, miste o private) l'attività di interesse generale, mentre invece laddove si parla di "servizio universale" l'attenzione si focalizza verso gli utenti finali di tale servizio pubblico e, più precisamente, verso le condizioni di accessibilità, di fruibilità e di qualità del servizio medesimo.

Con riguardo agli obblighi di servizio pubblico, può affermarsi che la ratio degli stessi va ricercata nella necessità di garantire l'equilibrio tra il mercato e la regolamentazione, tra la concorrenza e l'interesse generale, garantendo che i servizi di interesse economico generale siano prestati in modo ininterrotto (continuità), a favore di tutti gli utenti e su tutto il territorio interessato (universalità), a tariffe uniformi e a condizioni di qualità simili, indipendentemente dalle circostanze particolari e dal grado di redditività economica di ciascuna singola operazione (parità).



## **GLI SPECIFICI OBBLIGHI DI SERVIZIO PUBBLICO PER IL SERVIZIO ENERGIA TERMICO E IN PARTICOLARE GLI OBBLIGHI DEL COMUNE DI GARBAGNATE MILANESE**

La tutela della salute e dell'ambiente, strettamente legate alle politiche ambientali che l'amministrazione deve perseguire, giustificano interventi di regolamentazione da parte dell'ente concedente ed è, quindi, necessario che il gestore del servizio si obblighi, attraverso la stipulazione del contratto di servizio, a garantire determinati standard qualitativi e quantitativi a beneficio dell'utenza.

Sotto il profilo dell'individuazione dei contenuti specifici degli obblighi di servizio pubblico ed universale è opportuno evidenziare che, atteso il superiore interesse pubblico alla salute ed alla tutela dell'ambiente, riconosciuti a livello costituzionale, l'ente locale competente non possa esimersi dall'imporre specifici obblighi di servizio pubblico nel campo del servizio energia termico.

In particolare, obblighi volti a garantire che i relativi servizi siano prestati in modo ininterrotto (continuità), a favore di tutti gli utenti e su tutto il territorio interessato (universalità), a prezzi uniformi ed a condizioni di qualità simili, indipendentemente dalle circostanze particolari e dal grado di redditività economica di ciascuna singola operazione (parità), oltre alla trasparenza ed al carattere economicamente accessibile del servizio.

Nel caso specifico del Comune di Garbagnate Milanese gli obblighi in esame, posti in capo al gestore, possono così essere riassunti: effettuazione del progetto esecutivo ed esecuzione degli interventi di riqualificazione/efficientamento energetico dei sistemi edificio-impianto, come verrà successivamente dettagliatamente previsto dal progetto di fattibilità allegato alla documentazione di gara. Il progetto dovrà prevedere interventi che tendano a:

- Ottimizzare i consumi [kWh] con utilizzo razionale dell'energia;
- Minimizzare l'impatto ambientale (riduzione emissioni di  $CO_2$  e  $NO_x$ );
- Conciliare il risparmio energetico con la facilità di gestione e manutenzione;
- Garantire un ritorno economico e un Payback Time adeguati all'entità dell'investimento iniziale;
- Favorire l'approvvigionamento dei beni (energia primaria, componenti di ricambio e materiali di consumo) e la gestione delle scorte;
- Fornire i vettori energetici (energia termica) provvedendo alla volturazione dell'istallazione a proprio nome, alla lettura dei contatori e al pagamento delle relative bollette, con l'obiettivo di garantire il sicuro e continuo funzionamento degli impianti in conformità alle norme contrattuali;
- Fornire tutti i materiali di consumo;
- Garantire una scorta adeguata dei principali materiali e ricambi necessari per una corretta manutenzione ordinaria, per la continuità dell'esercizio degli impianti e per la funzionalità delle strutture;
- Fornire mano d'opera specializzata occorrente per garantire le prestazioni in oggetto;

- Eseguire verifiche e controlli in autonomia assicurando l'assistenza in caso di controlli effettuati da enti terzi.

Restano tuttavia a carico del Concessionario tutti gli oneri per l'allestimento e l'esecuzione di prove, analisi e collaudi necessari ad accertare la qualità dei materiali impiegati nella manutenzione, la rispondenza alle norme di legge sugli eventuali prodotti di restituzione e/o di rifiuto prima di una loro restituzione nella rete fognaria o a pubbliche discariche, nel rispetto delle obbligazioni contrattuali e della legislazione vigente in materia. In ogni caso il Concessionario dovrà rispettare la normativa in vigore per lo smaltimento, anche esso a suo onere e cura, di tutti i rifiuti prodotti. Sarà inoltre onere e cura del Concessionario asportare tutti i materiali di risulta, conseguenti a lavorazioni o sostituzioni, e smaltirli nel completo rispetto delle obbligazioni contrattuali e della legislazione e normativa vigente. Il Concessionario, trasversalmente a tutti i servizi che costituiscono oggetto della Proposta, dovrà garantire un efficiente sistema di governo di tutte le forniture e prestazioni erogate. A tal fine dovrà essere garantita:

- Un'efficiente e trasparente gestione e organizzazione del contratto;
- La disponibilità e la funzionalità di un Call Center, attivo 24 ore su 24 365 gg/anno, dedicato all'attività di raccolta delle richieste di intervento, delle segnalazioni di anomalie, reclami, solleciti, informazioni in genere da parte degli utenti. Questi ultimi potranno accedere al servizio mediante numero telefonico (verde o urbano), numero fax e posta elettronica (e-mail dedicata);
- La gestione di tutte le attività mediante un Sistema Informativo Gestionale, a supporto dei servizi erogati, con l'obiettivo di garantire la disponibilità e la rintracciabilità nonché la possibilità di elaborazione di dati e informazioni con modalità sicure e in tempi brevi. Tali dati saranno resi costantemente disponibili al Comune che potrà utilizzarli per ogni fine istituzionale;
- La costituzione e l'aggiornamento costante dell'anagrafica tecnica degli impianti.

Saranno inoltre garantite dal Concessionario le prestazioni minime degli impianti affidati con la Concessione, al fine di assicurare il corretto funzionamento negli orari concordati e con i parametri di funzionamento stabiliti. Il Concessionario è tuttavia responsabile della disponibilità degli impianti affidati in Concessione. La gestione degli impianti deve essere svolta secondo i principi di uso razionale dell'energia, garantendo minimi consumi energetici e minor impatto ambientale. Nell'arco temporale della Concessione, il Concessionario si impegna a riconoscere e a segnalare tempestivamente al Concedente tutte quelle circostanze riguardanti gli impianti gestiti che richiedessero un intervento di manutenzione straordinaria. Quest'ultima è da intendersi full risk per tutta la durata del contratto. Il Concessionario ricoprirà la figura di Terzo Responsabile, dotato di adeguate capacità tecniche, economiche e organizzative, al quale pertanto sono affidate la manutenzione e la conduzione delle centrali termiche e degli annessi locali tecnologici. Nel caso di cattiva conduzione, i decreti attuativi della legge n.10/1991, il D.P.R. n. 412/1993, il D.P.R. n. 551/1999 e dal Decreto del Presidente della Repubblica 74/2013, prevedono sanzioni sia civili che penali. La figura del Terzo Responsabile sarà unica, in riferimento all'esercizio, la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto. Si dovrà concordare con l'Amministrazione, almeno 20 (venti) giorni lavorativi prima dell'inizio di ogni stagione di riscaldamento e nei limiti previsti e consentiti dalla normativa vigente, quanto indicato qui di seguito:

- La temperatura ambiente di comfort richiesta;
- Il numero di ore di riscaldamento e le loro distribuzione stagionale (negli edifici per i quali

è previsto il servizio);

- Il numero di ore di condizionamento e le loro distribuzione stagionale (negli edifici per i quali è previsto il servizio);
- Le date di prima accensione e di ultimo spegnimento degli impianti termici per l'erogazione del servizio di riscaldamento invernale;
- Le date di prima accensione e di ultimo spegnimento degli impianti per l'erogazione del servizio di condizionamento estivo;
- Eventuali variazioni di volume degli immobili compresi nel servizio.

La tolleranza ammessa per la variazione di temperatura è  $\pm 1$  °C. Per tutti gli impianti termici il cui funzionamento è a regime stagionale, il Concessionario dovrà verificare preliminarmente all'accensione il funzionamento di tutti i dispositivi di controllo e sicurezza, la corretta taratura degli strumenti di controllo, il giusto livello di riempimento d'acqua nei circuiti e la necessaria apertura delle valvole di intercettazione dei vari circuiti utilizzatori ed accertare che lo stato generale degli impianti/componenti/accessori sia conforme alle norme di sicurezza e di contenimento dei consumi energetici. L'esito positivo di tali controlli sarà condizione necessaria per passare alla successiva fase di avviamento degli impianti. Qualora nel corso delle prove venissero rilevate disfunzioni che potrebbero pregiudicare il buon andamento della gestione o comunque ritardarne l'inizio, queste saranno comunicate all'Amministrazione e verbalizzate. Prima e durante la gestione del servizio, a cadenza regolare, il Concessionario sarà tenuto ad effettuare le prove di funzionalità ed efficienza di tutti i dispositivi di sicurezza e controllo di cui sono dotati gli apparecchi utilizzatori delle Centrali termiche e degli impianti in generale. Tali simulazioni, per le centrali termiche alimentate da combustibile gassoso, sono definite nella norma UNI 8364. Per gli impianti idrico sanitari, il Concessionario dovrà assicurare il funzionamento degli impianti in condizioni di assoluta sicurezza e nel pieno rispetto delle norme vigenti (D.lgs. 31/2001, D.lgs. 27/2002), garantendo l'erogazione, di acqua avente portate e caratteristiche chimico - fisico richieste dalle varie utenze, sempre nel pieno rispetto della normativa applicabile, con particolare riferimento alla potabilità. Costituiscono parte integrante del servizio, i seguenti impianti:

- Centrali di pressurizzazione dell'acqua;
- Reti di distribuzione primaria e secondaria dell'acqua fredda e calda per usi igienico sanitari;
- Reti di scarico;
- Impianti elettrici "a bordo macchina" di tutte le apparecchiature elencate al presente paragrafo.

Il Concessionario dovrà altresì condurre, gestire ed effettuare la manutenzione degli impianti utilizzando personale abilitato a norma di legge e nel rispetto delle Norme vigenti, garantendo la continuità nell'erogazione dell'energia elettrica e dell'acqua sanitaria con le caratteristiche necessarie ad assicurare il corretto funzionamento delle apparecchiature e degli impianti generali 24 ore su 24, 365 gg/anno. Allo scopo di contrastare lo sviluppo batterico dovuto a Legionelle (batteri che si sviluppano in acqua a condizioni di temperatura comprese tra 25°C e 40°C), il Concessionario dovrà espletare le seguenti attività:

- Supportare l'Amministrazione comunale nello sviluppo del Protocollo di Valutazione dei

Rischi legionella ai sensi delle Linee Guida Nazionali del 2015;

- Assicurare una regolare manutenzione e pulizia degli impianti interessati;
- Vigilare sulla contaminazione nei punti sensibili degli impianti di distribuzione;
- Effettuare una ricerca sistematica di legionelle con cadenza annuale tramite campionatura nelle reti idriche, nei serbatoi e nelle Unità di Trattamento aria.

Al fine di garantire la sicurezza e la qualità del servizio, prima, durante e dopo ogni stagione di esercizio degli impianti termici, devono essere effettuati tutti i controlli e le misure previste dalla legislazione vigente. Gli elementi da sottoporre a verifica periodica e le misure da effettuare sono quelli riportati nei "Libretti di impianto per la climatizzazione". Il Concessionario deve inoltre controllare periodicamente:

- Lo sfogo dell'aria e le regolazioni dell'impianto in genere (centrale termica, reti, sottostazioni, fabbricati) al fine di consentire il regolare funzionamento dello stesso;
- La regolazione dell'impianto per il riassetto della temperatura ambiente nei diversi locali;
- Il funzionamento delle apparecchiature di termoregolazione;
- Il funzionamento delle apparecchiature di depurazione o di addolcimento dell'acqua da immettere nell'impianto, compresa la fornitura dei prodotti necessari per il funzionamento delle stesse apparecchiature;
- Il funzionamento della strumentazione per l'analisi ed il controllo dei fumi, dell'anidride carbonica, dell'ossido di carbonio e incombusti.

Il Concessionario dovrà assicurare il costante monitoraggio degli allarmi gestiti dal sistema di telecontrollo. Esso dovrà essere relativo a tutti i principali parametri di funzionamento degli impianti e deve prevedere la possibilità di controllare e modificare tutti i parametri e le funzioni caratteristiche delle componenti dell'impianto stesso. Il Concessionario dovrà provvedere all'espletamento delle procedure richieste dalla legislazione di riferimento presso le autorità competenti al fine di ottenere tutte le autorizzazioni e gli attestati di conformità richiesti dalla normativa vigente e senza oneri aggiuntivi per il Concedente.

Restano invece in capo al Comune le funzioni amministrative necessarie all'esecuzione della Concessione e alla realizzazione degli Interventi, l'approvazione della progettazione elaborata dal Concessionario, la presa in carico delle formalità non delegabili ai fini del riconoscimento delle Autorizzazioni, la nomina del Responsabile del Procedimento, dell'Ufficio direzione dei lavori, dell'organismo di collaudo e del direttore per l'esecuzione dei servizi.

La remunerazione economica dell'affidatario avverrà attraverso un canone annuo comprensivo delle quote relative agli investimenti, al Servizio Energia Termica e alla gestione e manutenzione degli impianti tecnologici.

Il Direttore del Settore  
Opere Pubbliche e Manutenzioni  
geom. Fabrizio Bianchi