



Città di Grottammare

Provincia di Ascoli Piceno

AREA 5^ - GESTIONE DEL PATRIMONIO

DETERMINAZIONE N. 84 del 14-06-2023

del Registro Servizi Amministrativi per il patrimonio - Sicurezza sul lavoro e Protezione Civile

OGGETTO: CONCESSIONE AI SENSI DELL'ART. 183 COMMA 15 E SEGG. D.LGS 50/16 DEI SERVIZI DI GESTIONE, CONDUZIONE E MANUTENZIONE INTEGRATA DEGLI IMPIANTI TERMICI ED ELETTRICI DELLE UTENZE DI PROPRIETÀ/PERTINENZA DEL COMUNE DI GROTTAMMARE, COMPRESI INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA ED ADEGUAMENTO E MANUTENZIONE ORDINARIA DI IMPIANTI IDRICO - SANITARI, ANTINCENDIO ED ELEVATORI. DETERMINAZIONE A CONTRATTARE E ATTRIBUZIONE ALLA S.U.A. DI FERMO DELLE FUNZIONI SELETTIVE. CUP I19I22000210009. CUI S82000670446202200019.

La Responsabile dell'Area V-Gestione del Patrimonio, Arch. Liliana Ruffini

Visti:

- la deliberazione di Giunta Comunale n. 419 del 23-12-1998, esecutiva, con la quale sono state approvate le procedure per l'adozione delle determinazioni;
- la Deliberazione di Giunta Comunale n. 160 del 18-05-2000, esecutiva, ad oggetto: "Approvazione nuovo Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi. Definizione nuova struttura organizzativa dell'Ente e dotazione organica";
- il Provvedimento del Sindaco n. 7 del 19-05-2023;
- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 26-01-2023 ad oggetto "Approvazione bilancio di previsione 2023/2025 ed allegati. Approvazione nota di aggiornamento DUP 2023/2025"; - la deliberazione di Giunta Comunale n. 32 del 14-02-2023 ad oggetto "Approvazione PEG finanziario 2023-2025";

Premesso che con nota acquisita al protocollo comunale al n° 30945 del 21 dicembre 2018 (confermata con nota acquisita al protocollo comunale n. 36407 del 07.12.2021) la società C.P.L. Concordia Soc. Coop., P.iva 00154950364, con sede legale a Concordia Sulla Secchia (MO) si candidava quale soggetto promotore per Finanza di Progetto ai sensi dell'art. 183 comma 15 del d.lgs 50/2016 finalizzata alla "concessione dei servizi di gestione e manutenzione integrata degli impianti tecnologici a servizio degli edifici di proprietà e/o di pertinenza comunale";

Richiamati

- l'art. 3, comma 1, (Definizioni) del d. lgs. 50/2016 che al punto eee) definisce il contratto di partenariato pubblico-privato come *“il 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. Fatti salvi gli obblighi di comunicazione previsti dall'articolo 44, comma 1-bis, del decreto-legge 31 dicembre 2007, n. 248, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 febbraio 2008, n. 31, si applicano, per i soli profili di tutela della finanza pubblica, i contenuti delle decisioni Eurostat”*;
- l'art. 180, comma 8, (Partenariato pubblico privato) del d. lgs. 50/2016, il quale prevede che nella tipologia dei contratti di partenariato pubblico privato (PPP) rientrano la finanza di progetto, la concessione di costruzione e gestione, la concessione di servizi, la locazione finanziaria di opere pubbliche, il contratto di disponibilità e qualunque altra procedura di realizzazione in partenariato di opere o servizi che presentino le caratteristiche di cui ai commi precedenti del medesimo articolo;
- l'art. 183, comma 15, del d. lgs. 50/2016 il quale prevede che:
 - gli operatori economici possono presentare alle amministrazioni aggiudicatrici proposte relative alla realizzazione in concessione di lavori pubblici o di lavori di pubblica utilità, anche se presenti negli strumenti di programmazione approvati dall'amministrazione aggiudicatrice sulla base della normativa vigente;
 - la proposta contiene un progetto di fattibilità, una bozza di convenzione, il piano economico-finanziario asseverato da uno dei soggetti di cui al comma 9, primo periodo, e la specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione; il piano economico-finanziario comprende l'importo delle spese sostenute per la predisposizione della proposta, comprensivo anche dei diritti sulle opere dell'ingegno di cui all'articolo 2578 del codice civile;
 - la proposta è corredata dalle autodichiarazioni relative al possesso dei requisiti generali e speciali, dalla cauzione provvisoria di cui all'articolo 93 del codice, e dall'impegno a prestare una cauzione nella misura dell'importo di cui al comma 9, terzo periodo, nel caso di indizione di gara;
 - l'amministrazione aggiudicatrice valuta la fattibilità della proposta e a tal fine può invitare il proponente ad apportare al progetto di fattibilità le modifiche necessarie per la sua approvazione; se il proponente non apporta le modifiche richieste, la proposta non può essere valutata positivamente;
 - il progetto di fattibilità eventualmente modificato, qualora non sia già presente negli strumenti di programmazione approvati dall'amministrazione aggiudicatrice sulla base della normativa vigente, è inserito in tali strumenti di programmazione ed è posto in approvazione con le modalità previste per l'approvazione di progetti; il proponente è tenuto ad apportare le eventuali ulteriori modifiche chieste in sede di approvazione del progetto; in difetto, il progetto si intende non approvato;
 - il progetto di fattibilità approvato è posto a base di gara, alla quale è invitato il proponente e nel bando l'amministrazione aggiudicatrice può chiedere ai concorrenti, compreso il proponente, la presentazione di eventuali varianti al progetto; il bando specifica che il promotore può esercitare il diritto di prelazione;
 - i concorrenti, compreso il promotore, devono essere in possesso dei requisiti di cui al comma 8, del codice (requisiti del concessionario) e presentare un'offerta contenente una bozza di convenzione, il piano economico-finanziario asseverato, la specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione, nonché le eventuali varianti al progetto di fattibilità;
 - se il promotore non risulta aggiudicatario, può esercitare, entro quindici giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione, il diritto di prelazione e divenire aggiudicatario se

dichiara di impegnarsi ad adempiere alle obbligazioni contrattuali alle medesime condizioni offerte dall'aggiudicatario; se il promotore non risulta aggiudicatario e non esercita la prelazione ha diritto al pagamento, a carico dell'aggiudicatario, dell'importo delle spese per la predisposizione della proposta, che non può superare il 2,5 per cento del valore dell'investimento; se il promotore esercita la prelazione, l'originario aggiudicatario ha diritto al pagamento, a carico del promotore, dell'importo delle spese per la predisposizione dell'offerta nei limiti sopra indicati;

Richiamate altresì le Linee Guida Anac n. 9 riferite a "Monitoraggio delle amministrazioni aggiudicatrici sull'attività dell'operatore economico nei contratti di partenariato pubblico-privato" approvate con deliberazione del Consiglio dell'Autorità n. 318 del 28 marzo 2018;

Considerato che :

- la finanza di progetto consente alle pubbliche amministrazioni di realizzare opere e acquisire servizi tramite l'utilizzo di risorse alternative rispetto a quelle pubbliche, facendo affidamento sulla capacità del soggetto privato di effettuare investimenti e di gestire l'opera o il servizio ovvero entrambi; all'amministrazione spetta l'onere di procedere alla valutazione se la proposta sia rispondente all'interesse pubblico giustificandone l'inserimento progetto nelle proprie attività di programmazione;
- come indicato nelle Linee guida n. 9 dell'Anac, i contratti di partenariato pubblico privato costituiscono una forma di cooperazione tra il settore pubblico e quello privato finalizzata alla realizzazione di opere e alla gestione di servizi, nell'ambito della quale i rischi legati all'operazione che si intende porre in essere sono suddivisi tra le parti sulla base delle relative competenze di gestione del rischio;

Dato atto che:

- con nota protocollata al n° 15321 del 07 giugno 2021 la sottoscritta Responsabile dell'Area 5[^]- Gestione del Patrimonio, centro di costo su cui ricade la responsabilità gestionale dell'intervento, richiedeva la conferma della stessa proposta con relativo aggiornamento, considerati gli adempimenti di legge legati alla pandemia da Covid19;
- con nota protocollata al n°16750 del 18 giugno 2021, la società C.P.L. Concordia riscontrava positivamente la suddetta richiesta e confermava "l'interesse a procedere con la prosecuzione della valutazione inerente la proposta di project financing finalizzato alla concessione dei servizi di gestione e manutenzione integrata degli impianti tecnologici a servizio degli edifici di proprietà e/o di pertinenza comunale";
- con deliberazione di Giunta comunale n. 125 del 15 giugno 2021 - attesa la specificità e tecnicità degli studi di fattibilità e valutazione sottesi alla proposta summenzionata, che comportavano per il R.U.P. la necessità di un supporto tecnico finalizzato alla valutazione degli aspetti tecnici ed economico-finanziari contenuti in detta proposta – veniva approvato lo schema di contratto per la prestazione di servizi di supporto tecnico al R.U.P. in favore dell'Università Politecnica delle Marche-Dipartimento di Ingegneria Industriale e Scienze Matematiche (D.I.I.S.M.) quale soggetto altamente specializzato e dotato dell'adeguata competenza tecnica ed economico-finanziaria, come da contratto che disciplinava i termini, le modalità e le finalità di espletamento del servizio;
- il supporto tecnico fornito dal D.I.S.M. all'Ufficio del Responsabile Unico del procedimento ai sensi dell'art. 31 comma 8 del d.lgs 50/16, consisteva specificatamente:
 - nell'esame degli studi preliminari e di fattibilità dell'intervento, al fine di verificare l'attendibilità e la fondatezza di ognuna delle proposte progettuali (e relativi allegati) di finanza di progetto pervenute al Comune di Grottammare;
 - nell'esame delle valutazioni economiche contenute nel piano economico-finanziario (e relativi allegati) proposto dal proponente della finanza di progetto, al fine di comprenderne l'attendibilità e gli eventuali margini di inefficienza nonché di prevedere i possibili rischi legati all'iniziativa, anche di carattere contrattuale e gestionale;
 - ad esito dell'esame, nella relazione contenente le valutazioni eseguite, individuando l'attendibilità, i margini di fattibilità e l'interesse pubblico delle proposte in esame e si darà

al Comune di Grottammare l'opportunità di decidere in modo consapevole quali scelte adottare rispetto alla realizzazione, o meno, degli interventi proposti da ognuno dei promotori di finanza di progetto, anche con suggerimenti su quali integrazioni e/o modifiche sia utile apportare alle singole proposte;

- con nota prot. n. 36407 del 07 dicembre 2021 la società C.P.L. Concordia Soc. coop. trasmetteva la proposta aggiornata ai sensi dell'art. 183 comma 15 del d.lgs 50/2016 denominata "Concessione dei servizi di gestione, conduzione e manutenzione integrata degli impianti termici ed elettrici delle utenze di proprietà/pertinenza del comune di Grottammare, compresi interventi di riqualificazione energetica ed adeguamento e manutenzione ordinaria di impianti idrico - sanitari, antincendio ed elevatori" ed i relativi allegati costituenti parte integrante e così individuati:

0	Elenco elaborati
1.1	Autodichiarazioni sul possesso requisiti speciali ex art. 80 dlgs 50.16
1.2	Autodichiarazione sul possesso requisiti generali ex art. 80 d.lgs 50.16
1.3	Attestazione S.O.A.;
1.4	Certificazioni Qualità
1.5	Documenti identità sottoscrittori
2.1	Relazione illustrativa generale
2.2	Relazione fattibilità
2.3	Relazione tecnica opere di riqualificazione
2.4	Calcolo sommario della spesa
2.5	Cronoprogramma dei lavori
2.6	Prime indicazioni e disposizioni per la stesura dei Piani di sicurezza
2.7	Elaborati grafici
2.8	Analisi benefici
2.9	Quadro economico
3.1	Progetto di Gestione
3.2	Programma operativo dei servizi
4.1	Bozza Convenzione
4.2	Elenco documenti contrattuali
4.3	Definizioni;
4.4	Indicatori Performance
4.5	Matrice di rischi
5.1	Piano economico e finanziario asseverato
5.2	Relazione accompagnatoria P.E.F.;
5.3	Dichiarazioni spese
6.1	Dichiarazioni Cauzioni
6.2	Cauzione provvisoria ex art. 93 d.lgs 50.16

- con nota acquisita al protocollo comunale n. 5121 del 21/02/2022 la documentazione trasmessa veniva integrata con la Polizza fideiussoria n. 185912409;

Dato atto che:

- la proposta di project financing oggetto di valutazione tecnica ed economico-finanziaria presentata da C.P.L. Concordia soc. coop. concerne i servizi essenziali qui di seguito riportati:

SERVIZI E SOTTOSERVIZI	ATTIVITA'
SERVIZIO A	Servizio Energia (fornitura combustibile, conduzione e manutenzione ordinaria, programmata-preventiva e straordinaria

IMPIANTI TERMICI	riparativa degli impianti di riscaldamento degli immobili, con assunzione della figura di Terzo Responsabile oltre ad interventi di riqualificazione, con servizio di reperibilità e pronto intervento)
SOTTOSERVIZIO A1 TERZO RESPONSABILE IMPIANTI TERMICI	Conduzione e manutenzione ordinaria, programmata-preventiva e straordinaria riparativa degli impianti di riscaldamento degli Immobili, con assunzione della figura di Terzo Responsabile oltre ad interventi di riqualificazione, con servizio di reperibilità e pronto intervento
SERVIZIO B IMPIANTI ELETTRICI	Servizio energia elettrico: efficientamento e gestione degli impianti di condizionamento (alimentati elettricamente) e degli impianti elettrici degli edifici comunali (fornitura energia elettrica, manutenzione ordinaria e programmata-preventiva), compresa reperibilità e pronto intervento
SOTTOSERVIZIO B1 MANUTENZIONE ORDINARIA IMPIANTI ELETTRICI	Manutenzione ordinaria e programmata preventiva degli impianti di condizionamento (alimentati elettricamente) e degli impianti elettrici degli immobili, con servizio di reperibilità e pronto intervento
SERVIZIO C IMPIANTI IDRICO - SANITARI	Manutenzione ordinaria e programmata – preventiva degli impianti idrico sanitari, con servizio di reperibilità e pronto intervento
SERVIZIO D IMPIANTI ANTICENDIO	Manutenzione ordinaria degli impianti anticendio, con servizio di reperibilità e pronto intervento
SERVIZIO E IMPIANTI ELEVATORI	Manutenzione ordinaria degli impianti elevatori, con servizio di reperibilità e pronto intervento

- la proposta sarà legata ad una fase di gestione con durata pari a 16 anni (ovvero 192 mesi circa) che decorrerà dalla data di sottoscrizione della Concessione;
- l'elenco delle utenze che rientrano nella proposta e che saranno date in concessione, sono:

1. Sede municipale Via Matteotti in Via G. Marconi n.50
2. Sede municipale distaccata in Via Capriotti n.59 - Vicolo Etruria
3. Sala sopra mercato comunale in Via del Mercato n.7
4. Teatro dell'Arancio (Museo del Tarpato) in Piazza Peretti n.7
5. Sala convegni Kursaal in Via Cristoforo Colombo
6. Scuola materna (Battisti) in Via Pola/C. Battisti n.9
7. Scuola materna - elementare in Via Marche
8. Scuola materna elementare- media in Via D. Alighieri
9. Scuola elementare Speranza in Via Garibaldi n.39

10. Scuola media Leopardi in Via Toscanini n.14
11. Palestra scuola media Leopardi in Via Mascagni
12. Teatro delle nuove energie in Via Ischia n.301
13. Distaccamento anagrafe - ludoteca - circ. Anziani - associazioni varie in Via Firenze n.1
14. Ex ospedale-Casa delle associazioni -sede distaccata Area Gestione del Patrimonio in Via Palmaroli n.13-19
15. Asilo nido pollicino in Via Toscanini n.13
16. Biblioteca comunale in Via Matteotti
17. Autorimessa comunale in Via California, 20
18. Farmacia comunale in Via Crivelli 42-43
19. Museo del Torrione presso Largo il Tarpato
20. Guardia medica estiva su Lungomare de Gasperi
21. Associazione culturale in Piazza Fazzini
22. Cimitero comunale (abitazione custode) Via San Paterniano
23. Edificio presso pista ciclistica Zona Torrente Tesino
24. 2 appartamenti in Via Roma, 22
25. 3 appartamenti in via Cavallotti, 40
26. Appartamento in Via dei Piceni, 103
27. Appartamento in Via Mascagni, 6

Dato atto altresì che la proposta prevede anche l'esecuzione di:

- interventi di riqualificazione tecnologica delle centrali termiche e degli impianti di distribuzione del calore dei seguenti edifici:
 - Scuola materna in via Cesare Battisti
 - Scuola elementare in via Marche
 - Scuola materna, elementare, media in via Dante Alighieri
 - Scuola elementare "G. Speranza"
 - Scuola media in via Toscanini e palestra
- interventi di riqualificazione impianto di illuminazione dei seguenti edifici:
 - Scuola materna in via Cesare Battisti
 - Scuola elementare in via Marche
 - Scuola materna, elementare, media in via Dante Alighieri
 - Scuola elementare "G. Speranza"
 - Scuola media in via Toscanini
 - Sede municipale
 - Sede municipale distaccata
- istallazione di nuovi sistemi di telecontrollo:
 - Scuola materna in via Cesare Battisti
 - Scuola elementare in via Marche
 - Scuola materna, elementare, media in via Dante Alighieri
 - Scuola elementare "G. Speranza"
 - Scuola media in via Toscanini e palestra
 - Sede municipale
 - Sede municipale distaccata
 - Sala sopra mercato comunale
 - Teatro dell'Arancio
 - Sala convegni Kursaal
 - Teatro delle nuove energie
 - Biblioteca
 - Anagrafe-ludoteca
- istallazione di impianti fotovoltaici sulla copertura di quattro edifici
 - Scuola materna, elementare, media in via Dante Alighieri
 - Palestra in via Toscanini
 - Teatro delle nuove energie

-Asilo nido Pollicino

il cui importo complessivo, inclusi oneri di sicurezza, spese tecniche è pari a € 722.508,48 a cui va ad aggiungersi IVA al 22% per un totale pari a € 881.460,35;

Valutato che:

- gli impianti termici ed elettrici pur essendo conservati in efficienza attraverso frequenti interventi di manutenzione, necessitano di interventi di adeguamento e miglioramento così come prescritto dalle normative regionali e nazionali;
- il contenimento dei consumi energetici e la riduzione al minimo possibile – specie nel periodo contingente caratterizzato da rincari dei costi dell'energia elettrica e termica – richiede peraltro il monitoraggio continuo della rete e delle utenze nonché l'applicazione costante delle migliori tecnologie disponibili sul mercato;
- mediante la Concessione si può richiedere all'operatore economico che risulti aggiudicatario della gara di project financing, l'onere di effettuare interventi di manutenzione, migliorare l'efficienza degli impianti, verificare e monitorare i consumi e pur anche la gestione dei rapporti economico-commerciali con le società erogatrici del gas e dell'energia elettrica, pagando direttamente le fatture, il tutto a fronte di un canone annuale a carico del Comune, il quale dovrà comunque controllare che venga garantito il rispetto degli adempimenti contrattuali e i risultati conseguiti senza dover intervenire in termini di progettazione e lavori;

Vista la nota acquisita al protocollo comunale n. 5153 del 21 febbraio 2022 con la quale il Dipartimento di Ingegneria industriale e Scienze matematiche dell'Università di Ancona, nella persona del Direttore Prof. Fabio Polonara, trasmetteva la Relazione tecnica denominata "Supporto tecnico alla valutazione degli aspetti tecnici ed economico/finanziari delle proposte di project financing pervenute al comune di Grottammare- Servizi di gestione e manutenzione integrata degli impianti tecnologici a servizio degli edifici di proprietà e/o di pertinenza comunale ";

Preso atto dei contenuti della citata relazione prot n. 5153 del 21 febbraio 2022 richiesta proprio al fine di permettere all'Amministrazione un'adeguata scelta in ordine all' interesse pubblico nonché alla fattibilità tecnica ed economico finanziaria della proposta di project financing in argomento;

Vista in particolare l'analisi swot della proposta contenuta all'interno della relazione, con la quale sono evidenziati:

- i punti di forza utili a raggiungere l'obiettivo, individuati principalmente nel fatto che a fronte di un esborso per i servizi di conduzione, gestione e manutenzione degli impianti tecnologici senza aggravii rispetto allo storico, il Comune acquisisca nel corso dei primi tre anni un'importante mole di interventi di riqualificazione energetica e di messa a norma di gran parte degli impianti di pertinenza comunale, con un aumento del valore tecnologico del patrimonio impiantistico;
- i punti di debolezza che ostacolano il raggiungimento dell'obiettivo, legati alla durata della concessione e la possibile durata dei tempi di gara trattandosi di procedura complessa che potrebbe allontanare i tempi di inizio del servizio;
- le opportunità utili a raggiungere l'obiettivo, individuate negli interventi che comportano importanti risparmi energetici come l'installazione di due impianti solari termici al servizio delle scuole, di nuovi impianti fotovoltaici per un totale di 36,4 kWp e la sostituzione delle lampade esistenti con apparecchi a LED;
- le minacce che ostacolano il raggiungimento dell'obiettivo, individuate in particolare nella durata della concessione e nell'esecuzione dei lavori di riqualificazione nei primi tre anni, fattore che può mettere a rischio, anche solo ipotetico, l'adozione di tecnologie innovative più performanti che possano essere sviluppate successivamente ma non possono essere implementate per l'esaurimento del budget a disposizione per interventi migliorativi;

Ritenute condivisibili le risultanze della suindicata Relazione tecnica, che sono da ritenersi complete, specialistiche ed esaustive, in particolar modo circa le valutazioni che di seguito si ritrascrivono per maggior completezza:

“7.1 Risparmio energetico

l'insieme degli interventi di riqualificazione può portare a un risparmio energetico complessivo, nell'arco temporale di durata della concessione, pari a: 431,76 tep = 5'021 MWh, cui consegue una riduzione complessiva di emissioni di gas climalteranti superiore a: 1'100 tonnellate di CO2 equivalente.

7.2 Risultato economico

Dal confronto, riportato al §5.4, tra il costo storico sostenuto dall'Amministrazione per l'espletamento dei servizi di che trattasi e il canone annuale proposto, è evidente come l'adozione da parte del Comune della proposta di concessione non comporterebbe un aggravio dei costi da sostenere per l'espletamento del servizio rispetto allo storico, rendendo l'investimento per gli interventi di riqualificazione e i relativi risparmi energetici un conseguimento a costo zero.

7.3 Attendibilità

Per quanto attiene i criteri di valutazione richiamati nella Convenzione, è possibile affermare che l'attendibilità dell'offerta può essere considerata massima, data l'affidabilità dell'Azienda proponente il Project-Financing.

Le caratteristiche dell'Azienda proponente portano anche ad escludere l'esistenza di significativi margini di inefficienza nonché di rischi legati all'iniziativa, anche di carattere contrattuale e gestionale.

7.4 Margini di fattibilità

Anche i margini di fattibilità della proposta possono essere considerati massimi.

7.5 Interesse pubblico

L'interesse pubblico della proposta è garantito dal fatto che gli indicatori di risparmio energetico e di risultato economico mostrano che l'iniziativa porta indubbi vantaggi all'Amministrazione e quindi, di conseguenza, alla comunità.

7.6 Sintesi della valutazione

Gli aspetti tecnico-economici fondamentali da considerare nella valutazione della proposta contrattuale presentata al Comune di Grottammare per la conduzione e la gestione degli impianti tecnologici sul proprio patrimonio edilizio sono i seguenti:

- la qualità e la quantità degli interventi migliorativi sull'intero sistema di impiantistica tecnologica inseriti nella proposta contrattuale;
- è necessario che la proposta prescelta garantisca un livello almeno paritario di risparmio energetico rispetto alla situazione esistente e che gli interventi migliorativi portino il sistema nel suo complesso ad un livello di stato dell'arte in termini tecnologici;
- il canone annuo da corrispondere dall'Amministrazione Comunale;
- è necessario che la proposta garantisca un livello almeno paritario rispetto al costo storico sostenuto dalle casse comunali per l'espletamento del servizio;

Tutti requisiti fondamentali sono raggiunti dalla proposta in esame. Per la completezza dell'analisi può valere la pena anche introdurre le figure di merito già presentate nella Analisi SWOT al §6:

Motivazioni a favore della adozione della proposta di concessione:

- ✓ Interventi di riqualificazione energetica e messa a norma di gran parte degli impianti di pertinenza comunale.
- ✓ Aumento del valore tecnologico intrinseco del patrimonio impiantistico del Comune.
- ✓ Gara che potrebbe garantire una sensibile riduzione del canone annuale.
- ✓ Tutte le operazioni vengono espletate dal Concessionario, sollevando gli uffici del Comune da un importante carico di lavoro.

- ✓ Le risorse umane operative, attualmente impegnate dal Comune per alcuni dei servizi che verranno espletati dal Concessionario, possono essere destinate ad altre attività di interesse del Comune.
- ✓ Importante produzione di energia rinnovabile da parte del Comune ottenuta senza aggravio alcuno per le casse comunali.
- ✓ Notevoli risparmi energetici rispetto alla situazione attuale, il che ha una ricaduta, oltre che economica, anche ambientale in termini di riduzione delle emissioni di gas climalteranti. ”

Valutato altresì, ai sensi delle Linee Guida Anac n. 9 inerenti il “Monitoraggio delle amministrazioni aggiudicatrici sull’attività dell’operatore economico nei contratti di partenariato pubblico-privato” (approvate con deliberazione del Consiglio dell’Autorità n. 318 del 28 marzo 2018) che la fase preliminare di impostazione ed elaborazione delle operazioni di partenariato pubblico privato risulti adeguatamente valutata ai fini della buona riuscita delle stesse e dell’efficace controllo sulla corretta esecuzione dei contratti, specie con riferimento alla identificazione ed all’accurata valutazione dei rischi connessi ai contratti in oggetto, a partire dalla fase che precede l’indizione della procedura di gara;

Dato atto che

-con nota protocollo comunale n. 19455 del 30/06/2022 veniva richiesta alla ditta proponente l’integrazione del documento 4.5 Matrice dei rischi con l’aggiunta:

- al rischio di costruzione:
 - rischio di esecuzione dell’opera difforme dal progetto, collegato al mancato rispetto degli standard di progetto;
 - rischio di errata valutazione dei costi e tempi di costruzione;
 - rischio di inadempimenti contrattuali di fornitori e subappaltatori;
- al rischio di disponibilità:
 - rischio di indisponibilità totale o parziale della struttura da mettere a disposizione e/o dei servizi da erogare;

-con nota acquisita al protocollo comunale in data 05/07/2022 n.19705 la società C.P.L. Concordia Soc. Coop trasmetteva il documento 4.5 matrice rischi modificato;

-la matrice dei rischi modificata come sopra descritto permette una migliore allocazione dei rischi così come indicato delle citate Linee guida Anac n. 9, in considerazione del fatto che il trasferimento di tali rischi è condizione necessaria per la qualificazione giuridica del contratto come PPP e per la conseguente possibilità di applicazione delle procedure speciali previste per questo istituto;

Dato altresì atto che

- con nota acquisita al protocollo comunale n. 19259 del 29/06/2022 veniva richiesta la presentazione della documentazione comprovante il possesso dei requisiti speciali autodichiarati nell’allegato 1.1. della proposta di project financing;
- la documentazione richiesta veniva acquisita al protocollo comunale in data 05/07/2022 n. 19705 ed attesta il possesso dei requisiti di cui all’art.95, comma 1, del D.P.R. 207/2010 che, come disposto dalla delibera n. 295 del 13/04/2021 dell’ANAC, anche ai fini dell’attribuzione della qualifica di promotore, non può non essere espletata prima dell’approvazione della proposta;

Richiamato il d.lgs 102/2014 Attuazione della direttiva 2012/27/UE sull’efficienza energetica, che modifica le direttive 2009/125/CE e 2010/30/UE e abroga le direttive 2004/8/CE e 2006/32/CE, all’interno del quale l’Allegato 8 indica gli elementi minimi che devono figurare nei contratti di rendimento energetico sottoscritti con il settore pubblico o nel relativo capitolato d’appalto;

Verificato che la tabella 9.1 contenuta nell'elaborato 3.1 Progetto di gestione della proposta presentata dalla società C.P.L. Concordia Soc. Coop. relativa alle misure di efficienza da applicare e risultati conseguibili, indica i riferimenti nel progetto di concessione dei contenuti minimi prescritti dal sopra citato d. lgs 102/2014;

Dato atto che i dati essenziali della proposta possono essere riassunti come di seguito indicato, come da quadro economico del soggetto proponente il progetto di fattibilità:

Durata della concessione	16 anni
Valore di investimento delle opere di adeguamento (importo ricompreso all'interno del canone)	€ 722.508,48, di cui € 656.825,89 per importo lavori € 13.136,52 per oneri per la sicurezza, € 52.546,07 per Progettazione, direzione cantiere, pratiche, ANAC € 158.951,87 per Iva 22% per un totale pari ad € 881.460,35
Tempi di realizzazione delle opere di adeguamento	24 mesi
Importo iniziale canone annuale di gestione (l'importo viene adeguato trimestralmente in base alle variazioni dei corrispettivi delle tariffe energetiche; il calcolo deriva dall'applicazione di formule definite nella convenzione)	€ 438.590,00 (IVA inclusa)
Risparmio complessivo, nell'arco temporale di durata della concessione, a partire dal completamento delle opere di adeguamento	431,76 tep = 5'021 MWh 1'158 tonnellate di CO2 equivalente
TIR (Tasso di rendimento interno)	5,01%
VAN (Valore attuale netto)	€ 580
DSCR (Indicatore di sostenibilità finanziaria del progetto)	1,85

Evidenziato altresì per completezza che nel quadro economico del soggetto proponente – da non ricomprendersi nel canone a carico dell'Ente committente - sono inserite altresì le spese di progettazione gara per € 16.421,65 e Cpl Concordia soc. coop. ha precisato, altresì, che saranno remunerati con la quota di ammortamento i Lavori ammissibili per Conto termico 2.0, per € 180.607,00;

Rilevato che dalle risultanze della Relazione tecnica elaborata dal Dipartimento di Ingegneria industriale e scienze matematiche dell'Università di Ancona, nella persona del Direttore Prof. Fabio Polonara, quale supporto tecnico al R.u.p., si evince un generale esito positivo della verifica effettuata sul Progetto di fattibilità tecnica ed economico-finanziaria oggetto di interesse, evidenziando una propensione per un giudizio positivo nei riguardi della proposta di concessione;

Richiamata la Delibera di Giunta n. 187 del 05.07.2022 con cui è stato disposto, tra l'altro:

“- di approvare la relazione tecnica denominata “Supporto tecnico alla valutazione degli aspetti tecnici ed economico/finanziari delle proposte di project financing pervenute al comune di Grottammare- Servizi di gestione e manutenzione integrata degli impianti tecnologici a servizio degli edifici di proprietà e/o di pertinenza comunale”, predisposta dal Dipartimento di Ingegneria industriale e Scienze matematiche dell'Università di Ancona, referente Direttore Prof. Fabio Polonara, prot n. 5153 del 21 febbraio 2022;

-di dichiarare di pubblico interesse e fattibile dal punto di vista tecnico ed economico-finanziario la proposta di project financing Concessione dei servizi di gestione, conduzione e manutenzione integrata degli impianti termici ed elettrici delle utenze di proprietà/pertinenza del comune di Grottammare, compresi interventi di riqualificazione energetica ed

adeguamento e manutenzione ordinaria di impianti idrico - sanitari, antincendio ed elevatori, trasmessa con nota prot. n. 36407 del 07 dicembre 2021 da C.P.L. Concordia Soc. Coop, P.Iva 00154950364;

-di approvare la suddetta proposta di project financing composta dagli elaborati in premessa indicati, con l'integrazione della polizza prot. 5121 del 21/02/2022 in sostituzione dell'elaborato 6.2 e dando atto che l'elaborato 4.5 Matrice dei rischi prot. n.19705 del 05/07/2022 sostituisce la precedente versione prot. n. 36407 del 07/12/2021, dando atto dei contenuti essenziali sopra meglio descritti in premessa e di nominare soggetto promotore del project financing finalizzato alla Concessione dei servizi di gestione, conduzione e manutenzione integrata degli impianti termici ed elettrici delle utenze di proprietà/pertinenza del comune di Grottammare, compresi interventi di riqualificazione energetica ed adeguamento e manutenzione ordinaria di impianti idrico - sanitari, antincendio ed elevatori, la società cooperativa CPL Concordia P.IVA 00154950364, con sede legale a Concordia sulla Secchia (MO), con diritto di prelazione ai sensi dell'art. 183, comma 15 del d.lgs 50/16;

-di dare atto che l'intervento in argomento è stato inserito all'interno dell'elenco 2022 e l'elenco biennale dei servizi e forniture 2022-2023 approvato definitivamente dal Consiglio Comunale con la deliberazione n. 43 del 29/06/2022 con i seguenti CUI S82000670446202200019 e CUP I19I22000210009;

- di indicare quale R.U.P. la Responsabile dell'Area 5 – Gestione del Patrimonio, arch. Liliana Ruffini ai fini dello svolgimento dei successivi adempimenti di legge e, in particolare, degli adempimenti propedeutici a dar corso alla procedura di gara dando mandato alla Stazione unica appaltante di Fermo quale soggetto convenzionato con il Comune”;

Richiamata altresì la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 28.01.2022 di approvazione della Convenzione con la S.U.A. di Fermo e la Deliberazione di Giunta comunale n. 20 del 09/02/2021 ad oggetto “rinnovo dell'adesione alla stazione unica appaltante della Provincia di Fermo. Approvazione dello schema di convenzione. Recepimento Deliberazione di Giunta comunale n. 186 del 10-09-2020”, sottoscritta in data 06/03/2021;

Rammentato l'art. 192 del d.lgs 267/2000 il quale prescrive che “la stipulazione dei contratti deve essere preceduta da apposita determinazione del Responsabile del procedimento indicante:

- 1.a) il fine che si intende perseguire;
- 2.b) l'oggetto del contratto, la sua forma e le clausole ritenute essenziali;
- 3.c) le modalità di scelta del contraente ammesse dalle disposizioni vigenti in materia di contratti della pubblica amministrazione e le ragioni che ne sono alla base”:

Dato atto per l'effetto che:

- il fine che si intende perseguire è garantire al Comune di Grottammare una corretta, efficace ed efficiente gestione degli impianti termici presso gli edifici pubblici, comprendendovi interventi di riqualificazione energetica ed adeguamento e manutenzione ordinaria altresì degli impianti idrico - sanitari, antincendio ed elevatori;
- l'oggetto è la “Concessione dei servizi di gestione, conduzione e manutenzione integrata degli impianti termici ed elettrici delle utenze di proprietà/pertinenza del comune di Grottammare, compresi interventi di riqualificazione energetica ed adeguamento e manutenzione ordinaria di impianti idrico - sanitari, antincendio ed elevatori”;
- la forma del contratto che verrà stipulato sarà con atto pubblico amministrativo sottoscritto dalle parti digitalmente e le clausole essenziali sono indicate nello schema di convenzione allegato, nella Deliberazione di Giunta approvante il progetto avente n. 187 del 05.07.2022, nella presente Determinazione a contrattare e, per quanto non riportato, nelle disposizioni di cui all'art. 183 e segg. del d.lgs 50/16;
- la modalità di scelta del contraente è la procedura aperta secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'art. 95 comma 3 del d.lgs 50/2016;

Ulteriori criteri di scelta sono i seguenti:

- l'individuazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa e la determinazione della graduatoria delle offerte saranno effettuate ai sensi dell'art.95, comma 9, D.lgs.50/2016 attraverso l'individuazione di un unico parametro numerico finale, dato dalla somma dei punteggi attribuiti per i singoli elementi di valutazione e la concessione sarà aggiudicata al concorrente che consegnerà il punteggio complessivo più elevato;
- saranno ammesse offerte economiche:
 - al ribasso sul valore del canone concessorio
 - a rialzo sull'importo annuale del fondo O&MRA;
- non saranno ammesse offerte parziali, plurime, condizionate o espresse in modo indeterminato;
- la Stazione Appaltante si riserva la facoltà insindacabile di procedere all'aggiudicazione anche nel caso in cui venga presentata una sola offerta (economica e tecnica), purché ritenuta valida e congrua, mentre in caso di offerte uguali (ossia in caso di parità sia sotto il profilo dell'offerta tecnica che di quella economica) si procederà al sorteggio (ex art. 77 del R.D. n.827/24);
- resta ferma la facoltà della Stazione Appaltante di non procedere all'aggiudicazione, se nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto e le imprese offerenti, in questo caso, non avranno diritto di intraprendere azioni di risarcimento dei danni o indennità o compensi di qualsiasi tipo;

Evidenziato che con riferimento alle sopra indicate clausole essenziali si precisa:

-CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicazione della gara verrà effettuata per l'intero lotto, unico ed indivisibile, secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, ex art. 95 comma 2 del d.lgs 50/16.

Il punteggio complessivo attribuito a ciascuno concorrente sarà dato dalla somma del punteggio relativo alla valutazione dell'offerta tecnica P (tecnico) e del punteggio relativo alla valutazione dell'offerta economia P(prezzo)n, attribuiti con le modalità riportate di seguito:

$P(\text{ complessivo})_n: P(\text{ tecnico})_n + P(\text{ prezzo})_n$

Dove:

$P(\text{ complessivo})_n$: punteggio complessivo attribuito al Concorrente n-esimo;

$P(\text{ tecnico})_n$: punteggio relativo alla valutazione dell'offerta tecnica del concorrente e-simo

$P(\text{ prezzo})_n$: punteggio relativo alla valutazione dell'offerta economica del concorrente e-simo.

La ripartizione del punteggio considerando quello massimo di 100 punti verrà attribuito in base ai seguenti elementi di valutazione:

- Offerta tecnica max punti 70
- Offerta economica max punti 30;

-CRITERI DI VALUTAZIONE DELL'OFFERTA TECNICA

Il punteggio dell'offerta tecnica è attribuito sulla base dei criteri di valutazione elencati nella sottostante tabella con la relativa ripartizione dei punteggi.

Ai sensi dell'art. 95 comma 8 el D.lgs 50/16, è prevista una soglia minima di sbarramento pari a 35 (trentacinque /70) per l'offerta tecnica.

Il Concorrente non sarà ammesso all'apertura dell'offerta economica e quindi sarà escluso dalla procedura se consegnerà un punteggio inferiore alla detta soglia.

Ai fini dell'attribuzione del punteggio, ai sensi delle Linee Guida n. 2, di attuazione del D.lgs 18.04.216 n. 50, recanti "Offerta economicamente più vantaggiosa" approvare dal Consiglio dell'Autorità con Deliberazione n. 1005 in data 21 settembre 2016, nel seguente modo.

Allo scopo di rendere omogenea l'attribuzione dei punteggi alle diverse offerte tecniche, al di fuori dei casi in cui il punteggio al subcriterio possa essere assegnato con formula matematica, la

Commissione procederà ad assegnare, nell'esercizio della propria discrezionalità tecnica, per ogni subcriterio, un giudizio tra quelli di seguito precisati a cui corrisponde un coefficiente (con possibilità di attribuire coefficienti intermedi, in caso di giudizi intermedi).

Giudizio	Coefficiente	Criteri di giudizio
Eccellente	Sino a 1,0	Trattazione dettagliata ed estensiva. Supera le aspettative espresse nel CSA grazie ad una trattazione esaustiva e particolareggiata dei temi richiesti e degli argomenti trattati. Sono evidenti, ben oltre alle attese, i benefici e vantaggi perseguiti dalla proposta con riferimento anche alle possibili soluzioni presenti sul mercato e alla realizzabilità della proposta stessa. L'affidabilità dell'offerta è concreta ed evidente.
Ottimo	Sino a 0,8	Trattazione analitica rispetto a tutti gli aspetti tecnici esposti, completa e con ottima rispondenza alle aspettative. Ottima efficacia della proposta rispetto alle aspettative espresse nel CSA, anche con riferimento alle possibili soluzioni presenti sul mercato e alla realizzabilità della proposta stessa.
Buono	Sino a 0,6	Trattazione con buona rispondenza alle aspettative.
Discreto	Sino a 0,4	Trattazione appena esauriente. I vantaggi e/o benefici sono appena apprezzabili, ma sufficientemente alle aspettative.
Modesto	Sino a 0,2	Trattazione sintetica e lacunosa, non del tutto rispondente alle aspettative, che denota scarsa concretezza della proposta rispetto al parametro di riferimento. I benefici/vantaggi proposti non sono chiari e/o non trovano dimostrazione analitica in quanto proposto.
Assente o Irrilevante	0,0	Trattazione assente o insufficiente e/o che denota nulla o scarsa rispondenza con le aspettative.

Terminata la valutazione individuale dell'offerta tecnica, ciascun commissario procederà all'attribuzione per ogni subcriterio del proprio coefficiente, individuando quindi il Coefficiente Medio (C.M.: valore medio dei coefficienti espressi dai singoli commissari). Il Coefficiente medio più alto sarà riportato ad 1 e gli altri proporzionati a questo. Quindi detti coefficienti definitivi saranno moltiplicati per il punteggio massimo assegnato al subcriterio.

I punteggi vengono assegnati tenendo conto della seconda cifra decimale con arrotondamento all'unità superiore qualora la terza cifra decimale sia pari o superiore a cinque.

La somma dei punteggi assegnati ai sub criteri costituirà il punteggio assegnato al criterio.

La somma dei criteri costituirà il punteggio dell'offerta tecnica.

I criteri metodologici ai fini della valutazione ed attribuzione dei punteggi sono i seguenti:

CRITERI	SUB CRITERI	DESCRIZIONE	PUNTEGGIO	PUNTEGGIO TOTALE PARZIALE
1.Proposta tecnica.	1.1.	Qualità e completezza dell'offerta e delle soluzioni tecnologiche fornite. Si richiede la presentazione di:	20	20

-Proposta progettuale tecnica;
-Piano economico finanziario asseverato
-Proposta progettuale gestionale,
-Bozza di convenzione

1. Grado di dettaglio dei progetti di riqualificazione ed efficientamento degli impianti.

Nello specifico, una relazione sullo stato di fatto degli impianti oggetto di concessione, indicando per ognuno di essi gli aspetti energetici, normativi e di sicurezza evidenziando le problematiche pre-intervento e le normative di riferimento.

2. Si dovrà altresì indicare il grado di completezza e dettaglio degli interventi dello stato di progetto con allegati opportuni quali disegni, elaborati grafici, schede tecniche e quant'altro necessario, evidenziando in maniera chiara le soluzioni ed interventi aggiuntivi e/o migliorativi offerti dal Concorrente rispetto a quelli proposti dal Promotore nel Progetto di fattibilità posto a base di gara (varianti al progetto di fattibilità).

<p>2.Proposta gestionale e manutentiva degli impianti</p>	<p>2.1</p>	<p>Modalità per la conduzione, la manutenzione ordinaria, programmata, preventiva, straordinaria degli impianti e lo smaltimento dei rifiuti. In particolare il concorrente dovrà produrre un proprio Piano di Manutenzione dove si evincano in maniera analitica le tipologie di intervento proposte, le tempistiche da effettuare, le strumentazioni ed il personale impiegato, i criteri di aggiornamento in fase operativa e quant'altro si ritenga necessario.</p>	<p>9</p>	<p>24</p>
	<p>2.2</p>	<p>Modalità organizzative del servizio di reperibilità e pronto intervento. Il concorrente dovrà illustrare il più efficace sistema di Pronto intervento e di reperibilità che intenderà mettere in campo in caso di necessità; in particolare dovrà illustrare in modo analitico le modalità organizzative, le squadre operative, le strumentazioni e quant'altro si ritenga necessario adottare.</p>	<p>8</p>	
<p></p>	<p>2.3.</p>	<p>Caratteristiche e funzionalità del call center, del sistema di telegestione e di supporto informatico alla operatività, compresa l'implementazione del database componenti</p>	<p>7</p>	

		<p>impianto (anagrafica tecnica) con restituzioni grafiche dedicate e proposte integrative o migliorative puntuali relative alla qualità del progetto di riqualificazione energetica degli edifici.</p>		
<p>3.Proposte migliorative di gestione, manutenzione, riqualificazione e valorizzazione</p>	3.1	<p>Il Concorrente dovrà descrivere gli interventi migliorativi che fanno parte della sua proposta sempre nel rispetto ed in coerenza con il Progetto di Fattibilità a base di gara. Ciascun Concorrente dovrà compilare una relazione dettagliata per illustrare gli aspetti qualificanti e migliorativi individuati ai fini del bando. Miglioramento della proposta progettuale in termini di maggiori e più completi interventi soprattutto correlati all'infrastruttura impiantistica.</p>	8	26
	3.2	<p>Disponibilità, senza oneri aggiuntivi rispetto a quelli di concessione, a garantire l'efficienza di una centrale termica presso il Museo del Torrione, con relativo censimento e relazione tecnica della proposta relativa all'intervento ad hoc presso il sopradetto Museo.</p> <p>In particolare, si richiede di adottare la migliore soluzione- anche spostando logisticamente la centrale termica esistente- al fine di garantire una più</p>	9	

		<p>sicura ed efficiente manutenzione dell'impianto.</p>		
	3.3.	<p>Miglioramento della proposta relativo alle garanzie sui prodotti e relativi accessori forniti nonché sul personale in servizio rispetto a quanto prescritto dai CAM "CRITERI AMBIENTALI MINIMI PER L'AFFIDAMENTO DI SERVIZI ENERGETICI PER GLI EDIFICI: ILLUMINAZIONE E FM, RISCALDAMENTO E RAFFRESCAMENTO" descritti nel "Piano d'azione per la sostenibilità ambientale dei consumi nel settore della Pubblica Amministrazione ovvero Piano d'Azione Nazionale sul Green Public Procurement (PAN GPP)" supplemento ordinario n. 57 alla GAZZETTA UFFICIALE 28.03.2012</p> <p>Il Concorrente dovrà, quindi, garantire il rispetto dei CAM (art. 34 D.lgs 50/16) circa:</p> <ul style="list-style-type: none"> - i prodotti e relativi accessori forniti; - la presenza di personale con le competenze tecniche necessarie a realizzare correttamente il servizio, riducendone gli impatti ambientali. <p>In particolare l'offerente deve presentare l'elenco del personale dedicato</p>	9	

		alla realizzazione del servizio specificando: · formazione · patentini e attestati relativi ai servizi oggetto della Concessione · esperienza delle risorse dedicate, maturate in lavori e servizi analoghi.	
--	--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

La relazione contenente la proposta tecnico-organizzativa deve contenere, per ogni criterio, il riferimento agli articoli della Convenzione che saranno modificati in ragione delle migliorie offerte con il progetto.

La relazione, in ogni caso, non deve contenere alcun elemento che possa anticipare in tutto o in parte, anche indirettamente, il contenuto dell'offerta economica.

L'offerta tecnica deve rispettare le caratteristiche minime stabilite nel Progetto, pena l'esclusione dalla procedura di gara, nel rispetto del principio di equivalenza di cui all'art. 68 del d.lgs 50/16.

L'offerta tecnica deve essere sottoscritta dal legale rappresentante del concorrente o da un suo procuratore.

Nel caso di concorrenti associati, l'offerta dovrà essere sottoscritta da tutti i partecipanti.

-METODO DI ATTRIBUZIONE DEL COEFFICIENTE DI CALCOLO DEL PUNTEGGIO-OFFERTA ECONOMICA

Quanto all'offerta economica, il punteggio è attribuito mediante l'applicazione della seguente formula:

$$\text{punteggio concorrente} = \sum^2 C1 P1$$

All'elemento economico i-esimo "canone" è assegnato un coefficiente, variabile da zero a uno, calcolato tramite la formula con interpolazione lineare:

$$C1: Ra / Rmax$$

dove :

C1: coefficiente attribuito al concorrente n-esimo per il ribasso sul canone;

Ra: ribasso percentuale sul canone dell'offerta del concorrente n-esimo

Rmax: ribasso percentuale dell'offerta più conveniente

Pi: punteggio massimo.

All'elemento economico i-esimo "ribasso sul prezzario lavori" è assegnato un coefficiente, variabile da zero a uno, calcolato tramite la formula con interpolazione lineare:

$$C2: Ra/Rmax$$

Dove C2: coefficiente attribuito al concorrente n-esimo per il ribasso sul prezzario

Ra: ribasso percentuale sul prezzario dell'offerta del concorrente n-esimo

Rmax: ribasso percentuale dell'offerta più conveniente

Pi: punteggio massimo.

La stazione appaltante prevede altresì di attribuire punteggio al RIALZO PERCENTUALE SULL'IMPORTO ANNUALE DEL FONDO O&MRA

$$P_{fondoi} = 10 * (Rialzofondoi/Rialzofondomax)$$

dove:

Pfondoi = punteggio assegnato all'offerta relativa al rialzo percentuale sull'importo del Fondo O&MRA annuale posto a base di gara della ditta i-esima;

Rialzofondoi = rialzo percentuale offerto dalla ditta i-esima sull'importo del Fondo O&MRA annuale posto a base di gara;

Rialzofondomax = massimo rialzo offerto sull'importo del Fondo O&MRA annuale posto a base di gara

I coefficienti ottenuti dalla singola offerta sono moltiplicati per i rispettivi punteggi come da relazione sopra descritta.

Sono attribuiti n. 10 punti per il massimo ribasso sul canone(P1), n. 5 punti sul ribasso del prezzario(P2) e n. 5 punti sul rialzo sull'importo del Fondo O&MRA annuale posto a base di gara .
Massimo punti 20.

Dato atto altresì che:

-il valore dell'investimento è pari ad € 722.508,48 di cui:

- € 656.825,89 per importo complessivo lavori
- € 13.136,52 per oneri per la sicurezza
- € 52.546,07 per spese tecniche (progettazione, direzione cantiere, pratiche, contributo Anac)
- Iva 22% per € 158.951,87 per un totale pari ad € 881.460,35. Si fa presente altresì per completezza che nel quadro economico del soggetto proponente – da non ricomprendersi nel canone a carico dell'Ente committente - sono inserite altresì le spese di progettazione gara per € 16.421,65. Cpl Concordia soc. coop. ha precisato altresì che saranno remunerati con la quota di ammortamento i Lavori ammissibili per Conto termico 2.0, per € 180.607,00

- il valore di gara ex art 35 del Codice è pari ad € 7.017.440, 00 di cui

- € 359.500 corrispondente al valore del canone annuo per 16 anni ossia per complessivi € 5.752.000,00;
- € 1.265.440,00 per Iva al 22% sul canone per 16 anni sopra indicato;

- ai fini delle imputazioni di spesa, ai sensi dell'art. 183 comma 3 del T.u.e.l., si dispone sin d'ora che esse verranno imputate a seguito dell' avvenuta aggiudicazione, previo recesso dai contratti in essere aventi ad oggetto i servizi di fornitura elettrica e termica, di manutenzione sia degli estintori portatili sia delle porte mangiafuoco (REI) nonché degli elevatori, rimodulando per l'effetto i relativi impegni contabili già assunti in sede di affidamento dei servizi in essere sino alla scelta del nuovo contrente

Tutto ciò premesso e considerato

DETERMINA

1. di dare atto che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. di dare atto che con la deliberazione di Giunta Comunale n°187 del 05.07.2022 è stata approvata la proposta di concessione di una Finanza di Progetto comprensiva anche del progetto di fattibilità, relativa alla concessione dei servizi di "gestione, conduzione e manutenzione integrata degli impianti termici ed elettrici delle utenze di proprietà/pertinenza del comune di Grottammare, compresi interventi di riqualificazione energetica ed adeguamento e manutenzione ordinaria di impianti idrico - sanitari, antincendio ed elevatori" trasmessa dalla Società Cpl Concordia società cooperativa in qualità di proponente;
3. di avviare una procedura selettiva per l'individuazione dell'affidatario del servizio di gestione, conduzione e manutenzione integrata degli impianti termici ed elettrici delle utenze di proprietà/pertinenza del comune di Grottammare, compresi interventi di riqualificazione

energetica ed adeguamento e manutenzione ordinaria di impianti idrico - sanitari, antincendio ed elevatori;

4. di attribuire alla SUA Provincia di Fermo lo svolgimento delle attività di selezione del contraente, giusta Convenzione rinnovata tra il Comune di Grottammare e la Provincia di Fermo in data 09.02.2021, secondo le condizioni e le scelte discrezionali meglio declinate in narrativa;
5. di dare atto, con riguardo alle condizioni di gara di project financing, che:
 - a) i concorrenti, compreso il promotore, devono essere in possesso dei requisiti previsti dal comma 8° dell'articolo 183 ("alla procedura sono ammessi solo i soggetti in possesso dei requisiti per i concessionari, anche associando o consorziando altri soggetti, ferma restando l'assenza dei motivi di esclusione di cui all'articolo 80");
 - b) i concorrenti devono presentare un'offerta contenente una bozza di convenzione, il piano economico-finanziario asseverato da uno dei soggetti di cui al comma 9, primo periodo, dell'art. 183 del d.lgs. 50/2016, la specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione, le eventuali varianti al progetto di fattibilità, nonché le garanzie a corredo dell'offerta, oltre agli elaborati indicati nella Tabella relativa alla valutazione dei criteri (proposta tecnica, proposta gestionale e manutentiva degli impianti e proposte migliorative di gestione, manutenzione, riqualificazione e valorizzazione);
 - c) se il promotore non risulta aggiudicatario, può esercitare, entro quindici giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione, il diritto di prelazione e divenire aggiudicatario se dichiara di impegnarsi ad adempiere alle obbligazioni contrattuali alle medesime condizioni offerte dall'aggiudicatario;
 - d) se il promotore non risulta aggiudicatario e non esercita la prelazione ha diritto al pagamento, a carico dell'aggiudicatario, dell'importo delle spese per la predisposizione della proposta nei limiti indicati nel comma 9 dell'art. 183 del Codice appalti. Se il promotore esercita la prelazione, l'originario aggiudicatario ha diritto al pagamento, a carico del promotore, dell'importo delle spese per la predisposizione dell'offerta nei limiti di cui al citato comma 9;
6. di dare atto che la sottoscritta è stata individuata Responsabile Unico del presente Procedimento Delibera di Giunta n. 187 del 05.07.2022;
7. di dare atto anche di quanto segue:
 - in forza di quanto previsto nella succitata Convenzione, è onere della Stazione Unica Appaltante della Provincia di Fermo procedere all'acquisizione del Codice Identificativo Gara (CIG) p/c del Comune di Grottammare e provvedere, successivamente, al pagamento del relativo contributo all'ANAC, previa corresponsione dell'importo da parte di questo Comune;
 - ai sensi dell'art. 9 della Convenzione per il conferimento delle funzioni di Stazione Unica Appaltante (S.U.A.) alla Provincia di Fermo e nel rispetto dell'art. 113, comma 5 del Codice, le risorse finanziarie necessarie per la gestione della procedura di selezione da parte della S.U.A., ammontano ad € 7.017,44 pari allo 0,10% dell'importo della concessione;
 - ogni spesa a carico dell'Amministrazione comunale finalizzata alla valutazione preliminare delle proposte e successivamente alla redazione e gestione della gara di affidamento sarà oggetto di rimborso a carico del soggetto affidatario del PPP in questione;
 - ai sensi dell'art. 72 del Codice e del DM 2/12/2016, è necessario procedere attraverso le seguenti forme di pubblicità:
 - Pubblicazione del Bando nella Gazzetta Ufficiale delle Comunità Europee (GUCE);
 - Pubblicazione del Bando nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana (GURI)-V serie speciale;
 - Pubblicazione sul sito informatico del Ministero delle infrastrutture di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 6 aprile 2001, n. 20 (rectius: sull'apposito sito internet istituito dalla per la pubblicazione dei bandi, esiti ed avvisi relativi a procedure contrattuali di lavori servizi e forniture dall'Osservatorio dei Contratti Pubblici della Regione Marche)
 - Pubblicazione del Bando sul sito informatico dell'Osservatorio Regionale;
 - Pubblicazione del Bando in estratto su due quotidiani a diffusione nazionale e su due quotidiani a diffusione locale;

8. Di dare ulteriormente atto che:

- il valore dell'investimento è pari ad € 722.508,48 di cui:
 - € 656.825,89 per importo complessivo lavori
 - € 13.136,52 per oneri per la sicurezza
 - € 52.546,07 per spese tecniche (progettazione, direzione cantiere, pratiche, contributo Anac)
 - Iva 22% per € 158.951,87 per un totale pari ad € 881.460,35. Si fa presente altresì per completezza che nel quadro economico del soggetto proponente – da non ricomprendersi nel canone a carico dell'Ente committente - sono inserite altresì le spese di progettazione gara per € 16.421,65. Cpl Concordia soc. coop. ha precisato altresì che saranno remunerati con la quota di ammortamento i Lavori ammissibili per Conto termico 2.0, per € 180.607,00
- il valore di gara ex art 35 del Codice è pari ad € 7.017.440, 00 di cui
 - € 359.500 corrispondente al valore del canone annuo per 16 anni ossia per complessivi € 5.752.000,00;
 - € 1.265.440,00 per Iva al 22% sul canone per 16 anni sopra indicato;

- ai fini delle imputazioni di spesa dell'importo a base di gara quale canone annuo, si dispone sin d'ora ai sensi dell'art. 183 comma 3 del T.u.e.l., che dette spese verranno imputate a seguito dell'avvenuta aggiudicazione, previo recesso dai contratti in essere aventi ad oggetto i servizi di fornitura elettrica e termica, di manutenzione sia degli estintori portatili sia delle porte mangiafuoco (REI) nonché degli elevatori, rimodulando per l'effetto i relativi impegni contabili già assunti in sede di affidamento dei servizi in essere sino alla scelta del nuovo contrente

9. di impegnare, liquidare e pagare alla SUA Provincia di Fermo la somma totale di € 9.082,44, di cui € 7.017,44 per competenze come da Convenzione, per la gestione della procedura di gara, € 1.265 per pubblicazione del bando su GUCE e GURI V serie speciale nonché € 800,00 per il contributo all'Anac, somma che trova copertura finanziaria, per € 7.017,44 al cap. 86 art. 0 del bilancio 2023/2025 e per € 2.065,00 al cap. 102 art. 0 del bilancio 2023/2025 esigibilità 2023, 2024,2025;

10. di dare atto che le somme meglio specificate al punto 9 per un totale di € 9.082,44 saranno oggetto di rimborso dalla società che risulterà concessionaria, come da premessa e che per l'effetto, il concessionario sarà obbligato a versare al Comune di Grottammare prima della stipula del contratto di concessione la somma sopra indicata, con eventuale conguaglio integrativo nel caso di carenza di detta somma, sulla scorta della rendicontazione delle spese;

11. di dare atto che la sottoscrizione del contratto inerente il servizio in oggetto avverrà, ai sensi dell'art. 32, comma 14, del Codice in forma pubblico-amministrativa in modalità elettronica;

12. di dare atto che il presente provvedimento verrà pubblicato a norma di legge sul sito istituzionale dell'ente-Amministrazione trasparente-Sezione Bandi di gara e contratti e sull'albo pretorio online;

13. Di trasmettere la presente Determinazione:

- alla SUA Provincia di Fermo per l'attivazione delle procedure finalizzate all'indizione ed avvio della gara;
- al servizio finanziario per l'apposizione del visto di copertura finanziaria;

Ai sensi dell' art. 6 bis della L. 241/1990 così come introdotto dalla L. 190/2012 e degli artt. 6 e 7 del DPR 62/2013 e della DGR 64/2014, il Responsabile del procedimento arch. Liliana Ruffini, Responsabile dell'Area V Gestione del Patrimonio dà' atto dell'assenza di conflitto di interessi, anche potenziale, in capo alla medesima rispetto al presente procedimento.

LA RESPONSABILE DELL'AREA
V-GESTIONE DEL PATRIMONIO

Dott. arch. Liliana Ruffini

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e ss.mm.ii.

COMUNE DI GROTTAMMARE

PROVINCIA DI ASCOLI PICENO

SERVIZIO FINANZIARIO

Determinazione N. 84 del 14-06-2023

del Registro Servizi Amministrativi per il patrimonio - Sicurezza sul lavoro e Protezione Civile

OGGETTO: CONCESSIONE AI SENSI DELL'ART. 183 COMMA 15 E SEGG. D.LGS 50/16 DEI SERVIZI DI GESTIONE, CONDUZIONE E MANUTENZIONE INTEGRATA DEGLI IMPIANTI TERMICI ED ELETTRICI DELLE UTENZE DI PROPRIETÀ/PERTINENZA DEL COMUNE DI GROTTAMMARE, COMPRESI INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA ED ADEGUAMENTO E MANUTENZIONE ORDINARIA DI IMPIANTI IDRICO - SANITARI, ANTINCENDIO ED ELEVATORI. DETERMINAZIONE A CONTRATTARE E ATTRIBUZIONE ALLA S.U.A. DI FERMO DELLE FUNZIONI SELETTIVE

Il sottoscritto Responsabile del Servizio Finanziario, ai sensi dell'art. 153, comma 5, del Decreto Legislativo 267/2000,

APPONE

il visto di regolarità contabile

ATTESTANTE

ai sensi dell'art. 183, co. 7, del Decreto Legislativo 267/2000, la copertura finanziaria della spesa complessiva

di €. 9.082,44 , imputata ed impegnata come segue:

- Imp. n. 509 sub _ di €. 7.017,44 , cap. 86 art. _ , bilancio 2023-2025, esigibilità 2023;

- Imp. n. 510 sub _ di €. 2.065,00 , cap. 102 art. _ , bilancio 2023-2025, esigibilità 2023;

Liquidazione N. 963-964

Grottammare, 15-06-2023

Servizio Finanziario

VALERIA MECO