

## VERBALE

della riunione del Consiglio di amministrazione tenutasi in data **18 luglio 2019**  
ad ore **15.05** presso la Sede della Società in Trento - via R. Guardini, 22 - per la  
trattazione del seguente ordine del giorno:

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.
- 10.
- 11.
- 12.
- 13.

OMISSIS

14. contratto di prestazione energetica (EPC) in partenariato pubblico-privato per

LIBRO DELLE ADUNANZE E DELLE  
DELIBERAZIONI DEL  
CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

il miglioramento dell'efficienza energetica di edifici, di edilizia residenziale pubblica -progetto pilota su un compendio di 180 alloggi in Trento loc. Povo e Melta di Gardolo: decisioni conseguenti;

15.

OMISSIS

Presenti:

- sig. Salvatore Ghirardini - Presidente;
- dott.ssa Giovanna Pojer - Vicepresidente;
- geom. Fabio Margoni - Consigliere;
- dott.ssa ing. Lorenza Piffer - Consigliera;
- dott.ssa Emanuela Buhl - Consigliera;
- dott. Pasquale Mazza - Presidente del Collegio Sindacale;
- dott.ssa Angela Arcuri - Sindaco;
- dott. Marco Viola - Sindaco.

Il Consiglio, su proposta del Presidente, invita in seduta il Direttore Generale, dott. Stefano Robol il quale svolge le funzioni di Segretario del Consiglio.

Il Presidente, a termini di Statuto, dichiara la seduta regolare per deliberare gli argomenti inseriti all'ordine del giorno.

\* \* \*

OMISSIS

\* \* \*

14) Il Presidente, congiuntamente al Direttore dell'Ufficio Progetti Speciali e Gestioni condominiali, ing. Roberto Calovi, e l'ing. Azzurra Mattiuzzi, riferiscono quanto segue.

Il Presidente fa presente che la Giunta Provinciale, con propria deliberazione n. 2317, di data 11 dicembre 2015, ha approvato l'integrazione per gli anni 2015-2016 del piano triennale 2014-2016 di ITEA S.p.A., riferendosi in particolare alla riqualificazione/efficientamento energetico di immobili destinati all'edilizia pubblica. Il Consiglio di amministrazione ha approvato, in data 20 novembre 2015, un documento programmatico di interventi per la riqualificazione

energetica di 406 alloggi in 46 edifici di proprietà ITEA. Tale documento ha assunto valore di programmazione concordata tra la Società e la Provincia.

La Provincia ha messo a disposizione di ITEA S.p.A., quale contributo per gli interventi di riqualificazione energetica in partenariato pubblico-privato, un finanziamento pari a Euro 2.100.000,00 a fronte di un programma di investimenti di complessivi Euro 7.357.998,00 e pertanto con un importo di Euro 5.257.998,00 da reperire mediante capitali privati.

Il primo lotto (lotto A), sul quale sperimentare il modello del PPP (Partenariato Pubblico Privato) mediante un contratto di prestazione energetica, definito EPC (Energy Performance Contract), coinvolge 16 edifici per complessivi 180 alloggi situati a Trento, in località Povo e in località Melta di Gardolo.

Attivato inizialmente un servizio di formazione affidato ad *Habitech* (distretto Tecnologico Trentino s.c.a r.l., con sede in Rovereto), la complessità della documentazione da predisporre per esperire la gara pubblica per l'affidamento in partenariato delle opere di riqualificazione energetica in argomento, ha indotto ITEA S.p.A. alla scelta di un consulente per avvalersi delle necessarie competenze altamente specialistiche in campo tecnico, giuridico e finanziario. La consulenza è stata affidata allo *Studio Watson Farley & Williams* di Milano, che si sono avvalsi anche della collaborazione della prof.ssa Veronica Vecchi e del prof. Niccolò Cusumano della SDA Bocconi di Milano.

Sul fronte provinciale, hanno collaborato con il *team* di ITEA, Cassa del Trentino, per la messa a punto del Piano Economico Finanziario (PEF) e delle relazioni che lo accompagnano, e il Servizio Finanziario della Provincia, per l'analisi di tematiche di vario genere concernenti l'EPC e, in generale, i PPP.

In data 1 dicembre 2017, il Consiglio di amministrazione ha approvato la documentazione fino ad allora predisposta dal Settore Gestione Casa e Immobiliare, al fine sua trasmissione al NAVIP per l'acquisizione del parere esplicitamente previsto dalla deliberazione di Giunta n. 2317 di data 11 dicembre 2015.

La Direzione Generale della Provincia Autonoma di Trento, in data 25 ottobre 2018, ha trasmesso a ITEA S.p.A. l'estratto del verbale NAVIP della seduta di data 8 ottobre 2018, unitamente al parere favorevole espresso dallo stesso. Tale parere conclude raccomandando alla Società di adeguare, prima della pubblicazione del bando, gli schemi di convenzione per aggiornare la Matrice dei Rischi e i parametri finanziari di valutazione dell'offerta.

A seguito del rilascio di tale parere la Struttura del Settore Gestione Casa e Immobiliare ha concluso la redazione della documentazione, aggiornando la

Matrice dei Rischi nonché il Piano Economico Finanziario (PEF), già a suo tempo predisposto, con gli ultimi dati disponibili relativi al costo unitario dei vettori energetici.

La documentazione predisposta per esperire la gara per l'affidamento del contratto di EPC in oggetto, è composta dai seguenti documenti:

1. Studio di Fattibilità composto dagli elaborati, grafici e di analisi, per l'individuazione degli immobili e degli interventi oggetto della riqualificazione e della relativa gestione da parte del Contraente;
2. Disciplinare Tecnico e suoi allegati:
  - 2.1. Allegato A - "Schede Edificio", con un'individuazione sintetica e fotografica della localizzazione degli edifici oggetto della riqualificazione in argomento;
  - 2.2. Allegato B - "Tabelle dati di *baseline*";
  - 2.3. Allegato C - "Tabella di sintesi del PEF - Percentuali di Risparmio";
  - 2.4. Allegato D - "Tabella di sintesi del PEF in Offerta - Consumi offerti e risparmio garantito";
  - 2.5. Allegato E - "Criteri di Valutazione dell'Offerta";
  - 2.6. Allegato F - "Linee guida per la redazione e la consegna di elaborati progettuali";
  - 2.7. Allegato G - "Schema di Contratto";
  - 2.8. Allegato H - "Matrice dei Rischi";
3. Relazione illustrativa del PEF;
4. Linee guida per la redazione del PEF;
5. Analisi Value for Money – Public Sector Comparator (PSC);
6. Diagnosi energetiche.

L'iter necessario per addivenire alla pubblicazione del Bando di Gara prevede la trasmissione ad APAC (*Agenzia Provinciale per gli Appalti e Contratti* della Provincia Autonoma di Trento) e la verifica di competenza da parte della stessa, di tutta la documentazione sopra elencata. Al tal fine è necessario che il Consiglio di amministrazione di ITEA S.p.A. approvi la sopra elencata documentazione per procedere alla sua trasmissione ad APAC, conferendo a quest'ultima mandato per l'avvio della procedura di gara.

Si ritiene pertanto opportuno riprendere *in toto* i contenuti della citata delibera del Consiglio di amministrazione di data 1 dicembre 2017, riepilogando e, dove necessario, aggiornando gli stessi sulla base della documentazione, sopra elencata, nella sua versione definitiva.

Gli assunti e i contenuti più significativi previsti nella documentazione sopra

elencata sono qui di seguito sinteticamente illustrati:

1. Il primo assunto, su cui si basa l'impostazione di tutta l'operazione, è che l'EPC, contratto atipico, di durata e a garanzia di risultato, sia altresì qualificabile, ai sensi del Decreto Legislativo 19 aprile 2016, n. 50 (Codice dei Contratti), come un contratto misto di lavori, servizi e forniture, con prevalente natura di servizio, avendo a oggetto un "servizio di prestazione energetica" per edifici, come recentemente affermato anche nelle linee guida elaborate da ENEA e trasmesse nel marzo 2017 al Mise, alla luce della disciplina del Codice e delle linee guida ANAC. In particolare l'articolo 2, Decreto Legislativo 4 luglio 2014, n. 102 definisce l'EPC come "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*".

Le linee guida ENEA, a loro volta, definiscono l'EPC come un "*contratto di servizio di prestazione energetica per edifici*", caratterizzato "dalla prestazione materiale, dall'utilità o dal vantaggio derivante dall'uso dell'energia abbinato a tecnologie, consistente nella fornitura e posa in opera di prodotti, componenti e sistemi per l'edificio inclusivi delle azioni di gestione, manutenzione e controllo, il tutto finalizzato al miglioramento dell'efficienza energetica dell'edificio stesso e a risparmi energetici primari verificabili e misurabili, e regolato sulla base di un contratto le cui prestazioni non sono separabili. Fa parte del servizio di prestazione energetica anche l'eventuale fornitura dei vettori energetici".

2. L'assunzione al precedente punto consente di articolare la progettazione da porre a base di gara secondo la disciplina prevista per i servizi, ossia secondo quanto previsto dall'articolo 23, commi 14 e 15 del Codice e non secondo l'articolo 181, comma 2 del medesimo, che prevede l'affidamento dei contratti di PPP da parte delle Amministrazioni aggiudicatrici sulla base di un progetto definitivo, evidente riferimento all'articolazione della progettazione invece prevista per i lavori. È evidente che, se si ponesse a base di gara un progetto definitivo per rispettare quanto indicato dall'articolo 181, comma 2 del Codice, non si consentirebbe al *partner* privato di utilizzare la propria esperienza e il proprio *know-how* per proporre la migliore combinazione di interventi finalizzata a massimizzare la misura di risparmio energetico, e si snaturerebbe l'essenza delle operazioni di PPP mediante EPC.

I contenuti del servizio riguardanti l'EPC sono illustrati compiutamente nel Disciplinare Tecnico, che regola gli aspetti relativi alla progettazione, all'esecuzione dei lavori di riqualificazione e alla successiva gestione e manutenzione degli impianti.

Lo Studio di Fattibilità predisposto da ITEA S.p.A. e posto a base di gara è costituito da elaborati progettuali di massima, nei quali si individuano gli edifici e gli interventi di riqualificazione che sono stati ipotizzati per il calcolo dei possibili risparmi energetici. Lo Studio di Fattibilità consiste in tavole grafiche, un elenco descrittivo delle voci, un computo metrico estimativo parametrico, che non sarà posto a base di gara, redatto sulla base dei prezzi dell'Elenco Prezzi provinciale decurtati del 20% e un quadro economico per quantificare il valore complessivo dell'investimento stimato dalla Società sulla base del *mix* di interventi indicati nelle Diagnosi Energetiche.

3. Tra gli interventi di riqualificazione individuati nelle Diagnosi Energetiche, volti ad ottenere i risparmi energetici ipotizzati nel PEF posto a base di gara, sono considerati obbligatori gli interventi di realizzazione dell'involucro ("cappotto"), di riqualificazione delle centrali termiche e di installazione dei contabilizzatori di calore.

4. Il *partner* privato mantiene la proprietà degli impianti riqualificati e dei manufatti realizzati per tutta la durata contrattuale. Al termine del Contratto, accertata la perfetta esecuzione e manutenzione delle opere realizzate e adempiute le eventuali formalità amministrative, ITEA S.p.A. acquisisce automaticamente la proprietà dei manufatti e degli impianti stessi.

L'ingresso nel capitale sociale della Società di Progetto da parte di un nuovo socio è ammesso qualora avvenga al fine di sostituire un socio della Società di Progetto che sia stato sottoposto a procedura concorsuale.

5. Al fine di consentire una rapida valutazione dei possibili risparmi energetici conseguibili, si ritiene opportuno mettere a disposizione dei concorrenti le diagnosi energetiche elaborate da ITEA S.p.A., specificando nel Bando di gara, nel Disciplinare Tecnico e nel Contratto che le stesse non potranno in alcun modo essere pretesto per non elaborare proprie diagnosi energetiche e muovere eccezioni, obiezioni ovvero pretese di qualsivoglia natura contro la Società committente.

6. Sulla base dei dati di *Baseline* (consumi storici di energia termica ed elettrica), delle classi energetiche degli edifici allo stato attuale "pre-riqualificato" e delle percentuali di risparmio energetico riportate nelle diagnosi energetiche, si è individuata la classe C come classe minima da raggiungere allo

stato "riqualificato" per ogni edificio.

7. Il Disciplinare Tecnico, posto a base di gara, riporta un semplice cronoprogramma che prevede:

- un "Periodo di Progettazione", pari a un anno dalla data di stipulazione del Contratto, per addivenire all'approvazione del progetto definitivo ed esecutivo. Il Periodo di Progettazione comprende il Periodo di Progetto e il Periodo di Approvazione. Il Periodo di Progetto indica il periodo che decorre dalla data di stipulazione del Contratto alla data di consegna - da parte del Contraente - del progetto definitivo ed esecutivo, completo in tutte le sue parti, a ITEA S.p.A. Il Periodo di Approvazione, invece, indica un periodo di 45 (quarantacinque) giorni, decorrenti dal giorno successivo a quello di consegna del progetto esecutivo, durante il quale ITEA S.p.A. verifica e approva il progetto esecutivo validato, consegnato dal Contraente, e procede alla consegna degli impianti al Contraente medesimo. Il Periodo di Approvazione non è in alcun modo riducibile e pertanto si aggiunge al Periodo di Progetto indipendentemente dall'eventuale minor tempo impiegato dalla Società per approvare il progetto e consegnare gli impianti. La maggiore durata del Periodo di Progettazione riconducibile, in tutto o in parte, a una maggiore durata del Periodo di Approvazione, per cause esclusivamente imputabili a ITEA S.p.A., comporta una proroga di pari durata della scadenza del Contratto. Nel Disciplinare Tecnico è inoltre prevista l'ipotesi di un parere negativo espresso da ITEA S.p.A. sul progetto presentato, con l'assegnazione al Contraente di un termine massimo di venti giorni per modifiche e integrazioni;
- un "Periodo Transitorio", pari a un ulteriore anno, che indica il periodo che decorre dal giorno successivo alla data di consegna degli impianti al Contraente, fino alla data del Certificato di Ultimazione dei Lavori redatto dal Direttore dei Lavori. Il Periodo di Transitorio comprende il Periodo di Esecuzione dei Lavori e il Periodo di Esame. Il Periodo di Esecuzione dei Lavori indica il periodo che decorre dal giorno successivo alla data di consegna degli impianti fino alla data di consegna di tutta la documentazione finale da predisporre a fine lavori, compresi gli APE necessari alla verifica del raggiungimento dell'obiettivo 1. Durante tale periodo il *partner* privato provvede all'esecuzione dei lavori di riqualificazione energetica dei sistemi edificio-impianto. Il Periodo di Esame, della durata complessiva di 30 giorni, indica il periodo che decorre dal giorno successivo a quello di consegna della documentazione finale fino alla data del Certificato di Ultimazione dei Lavori.

Durante tale periodo ITEA S.p.A. provvede alla verifica del raggiungimento dell'Obiettivo 1;

- un "Periodo di Verifica", pari a 10 anni, durante il quale il *partner* privato gestisce gli impianti riqualificati, provvede alla loro manutenzione, a quella delle opere realizzate e fornisce i vettori energetici, rientrando, mediante il ricavo del Canone Annuo corrisposto da ITEA S.p.A., della spesa finanziata per l'investimento.

La durata complessiva dei tre periodi costituisce la durata del Contratto posta a base di gara, pari a 12 anni, ribassabile dai concorrenti in sede di offerta. Come già specificato, il Periodo di Progettazione e il Periodo Transitorio sono comprensivi del tempo che ITEA S.p.A. si riserva per il controllo rispettivamente del progetto esecutivo e del raggiungimento dell'obiettivo 1.

8. Il valore complessivo dell'investimento, ipotizzato sulla base degli interventi individuati dalle diagnosi energetiche fatte elaborare da ITEA S.p.A., è stato stimato in Euro 2.682.458,49, comprensivo del valore della progettazione e della realizzazione degli interventi, nonché delle spese di strutturazione del finanziamento tramite terzi e delle spese di attivazione della Società di Progetto, di cui è prevista obbligatoriamente la costituzione prima della sottoscrizione del Contratto. L'ammontare minimo del capitale sociale della Società di Progetto è stato fissato in Euro 135.000,00 e dovrà essere riportato nel bando di gara.

9. Alla procedura di gara sono ammesse ESCo (Energy Service Company) in possesso della certificazione UNI EN ISO 11352 e che comprendano nel proprio organico un EGE (Esperto in Gestione dell'Energia) certificato UNI EN ISO 11339 nel settore civile o in ambedue i settori civile e industriale.

Tenuto conto che il Contratto comprende attività di progettazione, di realizzazione degli interventi e di successiva gestione e manutenzione degli impianti, comprensiva della fornitura dell'energia, le ESCo partecipanti devono:

- possedere i seguenti requisiti per i professionisti incaricati delle progettazioni (Progetto di Fattibilità, Progetto definitivo ed esecutivo):

\* aver espletato negli ultimi dieci anni i seguenti importi complessivi riferiti a servizi di progettazione nelle classi sotto riportate:

- categoria EDILIZIA, E.05, per un importo pari a 30.000,00 Euro;
- categoria IMPIANTI, IA.01 per un importo pari a 60.000,00 Euro;
- categoria IMPIANTI, IA.02 per un importo pari a 60.000,00 Euro;
- categoria IMPIANTI, IA.03 per un importo pari a 30.000,00 Euro;
- categoria IMPIANTI, IA.04 per un importo pari a 30.000,00 Euro.

Qualora la ESCo non abbia al suo interno una struttura tecnica che risponda ai

requisiti sopra richiesti per i progettisti, può partecipare in raggruppamento con soggetti qualificati per la progettazione.

- possedere le attestazioni SOA di seguito indicate, considerate come requisito minimo per la partecipazione:
  - categoria OS7 "Finiture di opere generali di natura edile e tecnica"- classifica III-bis.
  - categoria OS28 "Opere termiche" - classifica III.

Qualora il Progetto di Fattibilità elaborato dal Concorrente preveda interventi aggiuntivi o di tipologia diversa da quelli previsti nello Studio di Fattibilità posto a base di gara, la ESCo deve possedere le attestazioni SOA, oltre che per le categorie e le classifiche minime sopra elencate, anche per eventuali classifiche superiori e/o per altre categorie necessarie per l'esecuzione delle opere previste nell'offerta formulata, con adeguata classifica.

- possedere le abilitazioni di cui al Decreto Ministero dello Sviluppo Economico 22 gennaio 2008, n. 37, relative agli impianti indicati all'articolo 1, comma 2, lettere a), c), d), e) e g).

Qualora la ESCo non possieda, in tutto o in parte, le attestazioni SOA e le abilitazioni sopra richieste può costituire raggruppamenti temporanei con imprese qualificate e abilitate, assumendo in ogni caso il ruolo di capogruppo.

La ESCo deve inoltre avere svolto, negli ultimi cinque anni, servizi affini a quello oggetto del Contratto, relativamente all'efficientamento energetico di edifici e a "servizi energia", comprendenti fornitura dei vettori energetici per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria, assunzione del ruolo di Terzo Responsabile degli impianti, esecuzione della manutenzione ordinaria e straordinaria degli stessi, miglioramento del processo di produzione e utilizzo dell'energia, gestendo contratti per un importo medio non inferiore a Euro 135.000,00.

La Società di Progetto dovrà dimostrare, con ogni tipo di documento idoneo, di possedere i requisiti sopra richiesti per la partecipazione alla gara.

Le categorie di qualificazione dei professionisti e delle imprese, dei quali il Concorrente intende avvalersi per costituire la Società di Progetto, dovranno risultare coerenti con l'offerta presentata.

10. Al fine di garantire l'equilibrio economico finanziario dell'operazione, ITEA S.p.A. concorre al finanziamento dell'investimento con un contributo, definito "Prezzo", nella misura massima del 47% del valore dell'investimento ossia nell'importo massimo di Euro 1.260.755,49. Il *partner* privato deve finanziare la restante parte dell'investimento ricorrendo a risorse proprie e alle

forme di incentivazione statale previste per l'efficientamento energetico: è stato stimato che il Conto Termico possa comportare un ricavo per il Contraente pari a Euro 1.005.135,00.

11. Un secondo importante assunto, su cui poggia l'intera operazione, è quello relativo alla legittimità di non considerare le forme di incentivazione statale per l'efficientamento energetico, in particolare il Conto Termico, come "ulteriori meccanismi di finanziamento a carico della pubblica amministrazione", che altrimenti - ai sensi del comma 6 dell'articolo 180 del Codice - dovrebbero essere sommati al Prezzo ai fini di valutare il rispetto del 49% fissato dalla norma medesima come limite massimo di copertura dell'investimento da parte dell'amministrazione, al fine di garantire l'equilibrio economico finanziario. Nella presente operazione il Conto Termico è considerato alla stregua di un "ricavo" per il *partner* privato, che si adopera per accedervi in sostituzione di ITEA, assumendosi ogni onere e rischio. Importante è che in capo al contraente privato sia comunque correttamente trasferito il rischio operativo e in particolare il rischio di disponibilità e che pertanto, nell'ipotesi di mancato raggiungimento della prestazione del servizio imputabile al *partner* privato, il Canone di Disponibilità sia adeguatamente ridotto finanche ad annullarsi. Al riguardo è stato rilasciato un parere legale dallo studio Watson, Farley & Williams di Milano, che si allega alla presente deliberazione sotto la lettera A).

12. La verifica del trasferimento del rischio operativo in capo al *partner* privato e quindi del rischio di costruzione e del rischio di disponibilità è facilitata dalla Matrice dei rischi. Quest'ultima evidenza - per ciascun rischio in cui si declinano i rischi principali - le clausole del Contratto e del Disciplinare Tecnico finalizzate ad attuarne il trasferimento in capo al *partner* privato.

13. ITEA S.p.A. riconosce, durante il Periodo di Verifica, un Canone Annuo composto dal Canone di Disponibilità, finalizzato a coprire la parte dell'investimento affrontato dal *partner* privato non coperta dal Prezzo e dal Conto Termico, dal Canone Energia (definito Canone di Fornitura durante il Periodo Transitorio) e dal Canone di Gestione e Manutenzione. Quest'ultima componente del Canone annuo è indicizzata e l'indicizzazione su base ISTAT decorre dalla data di aggiudicazione. Il Canone Energia è basato sui prezzi unitari dell'energia termica ed elettrica nei periodi considerati. Nel caso di incremento dei prezzi unitari di riferimento dei vettori energetici, la revisione dei corrispettivi unitari spettanti al *partner* privato per la fornitura di energia termica e di energia elettrica è limitata verso l'alto ("*price cap*") fino a un massimo del 150% dei prezzi unitari di riferimento indicati nel Disciplinare Tecnico. Nel caso

di diminuzione dei prezzi unitari di riferimento dei vettori energetici, la revisione dei corrispettivi unitari spettanti al partner privato per la fornitura di energia termica e di energia elettrica non è limitata verso il basso, non esiste pertanto un "price floor".

Si sottolinea che, per quanto riguarda il Canone di Disponibilità, non si procede ad alcun adeguamento nel corso della durata del Contratto, con ciò contribuendo ulteriormente a un ottimale trasferimento del rischio sull'operatore economico privato.

14. La *Baseline* dei consumi energetici è stata ridotta del 5% ai fini del calcolo del Canone di Disponibilità da erogare al *partner* privato. Con ciò ITEA gode da subito di un 5% dei risparmi energetici che saranno conseguiti dal *partner* privato (modello di EPC a risparmio condiviso "*shared savings*").

15. Il valore complessivo del Contratto è stato stimato in complessivi Euro 4.113.296,22 pari alla somma del Prezzo (Euro 1.260.755,49), Conto Termico (Euro 1.005.135,00), Canone di Disponibilità (Euro 864.634,83), Canone di Gestione e Manutenzione (Euro 117.329,99) e Canone Fornitura/Energia (Euro 865.440,91).

16. Gli aspetti di natura economica e finanziaria dell'operazione sono riassunti nel Piano Economico Finanziario (PEF) dal quale sono desumibili altri assunti, fra i quali:

- un costo medio ponderato del capitale (WACC) pari al 5,84%
- un tasso di inflazione generale annuo durante l'esecuzione del Contratto pari all'1,40%
- un rapporto "debito/debito + equity" del 60%
- un tasso di interesse per ripagare il debito pari al 4,40%
- un tasso della linea IVA pari all'1,20%
- un periodo "di grazia" sul mutuo di anni 1
- un tasso di rendimento dell'equity pari al 8,00%
- oneri di costituzione della Società di Progetto (SPV) pari a Euro 7.000,00
- costi generali e amministrativi annui per la Società di progetto pari a Euro 11.500,00.

Il PEF evidenzia che l'equilibrio economico finanziario dell'operazione si raggiunge in 12 anni di durata del Contratto, con i seguenti indicatori di redditività e bancabilità:

- Valore Attuale Netto (VAN) dell'investimento pari ad Euro 29.665,85.
- Tasso Interno di Rendimento (TIR) dell'investimento pari a 7,0% (da confrontare con il WACC).

- TIR Equity ante dividendi pari al 9,7%.
- DSCR (Debt Service Cover Ratio) medio pari all'1,60x, con un valore minimo pari all'1,25x.

Cassa del Trentino, che ha supportato e collaborato con ITEA S.p.A. nella strutturazione e formulazione del PEF, ha espresso sostanziale approvazione alla sostenibilità economica dell'operazione. Il NAVIP presa visione della valutazione positiva effettuata da Cassa del Trentino ha espresso parere favorevole in data 8 ottobre 2018.

17. I valori dei prezzi unitari dei vettori energetici, che saranno assunti come riferimento iniziale e che entreranno nel PEF posto a base di gara, saranno quelli disponibili al 30 giugno immediatamente precedente alla pubblicazione del bando.

18. Ai sensi di quanto previsto dal comma 3 dell'articolo 181 del Codice, è stata effettuata l'analisi *Value for Money* con il metodo del *Public Sector Comparator (PSC)*, commissionata allo studio Watson, Farley & Williams di Milano, al fine di verificare la convenienza del ricorso allo strumento del partenariato pubblico privato rispetto alla realizzazione diretta tramite una normale procedura di appalto. Come evidenziato nella relazione redatta dallo studio medesimo, in collaborazione con la prof. Vecchi della SDA Bocconi, tale analisi ha evidenziato che "sulla base delle simulazioni condotte il PSC ha una probabilità compresa tra il 49% e il 58% (a seconda della distribuzione dei rischi) di essere superiore al costo del PPP. In termini assoluti il PPP risulta essere in media più conveniente del PSC di 132.212,39 €".

È stata effettuata una rielaborazione della Value for Money (VfM) in data 24 maggio 2019, a seguito dell'aggiornamento dei prezzi dei vettori energetici e del PEF, per verificare che il risultato dell'analisi VfM sia ancora coerente.

19. L'EPC elaborato pone in capo all'Aggiudicatario il raggiungimento di due importanti obiettivi:

- Obiettivo 1 "Riqualificazione energetica dei sistemi edificio-impianto", che deve essere raggiunto sia con riferimento alla classe energetica, sia con riferimento alla omogeneità dei consumi energetici dei singoli alloggi di ciascun C.F. Edificio/Compendio e dell'intero lotto A; la sua verifica è effettuata al termine dei lavori di riqualificazione e il suo raggiungimento è condizione per l'emissione del certificato di ultimazione dei lavori.
- Obiettivo 2 "Risparmio Energetico Garantito", che consiste nell'effettivo raggiungimento del risparmio energetico garantito in offerta per gli edifici oggetto del Contratto, espresso in kWh/anno di Energia Termica (ET) e in

kWh/anno di Energia Elettrica (EE) per il funzionamento degli impianti allo stato "riqualificato", monitorato e verificato per tutto il "Periodo di Verifica".

In caso di mancato raggiungimento dell'obiettivo 1 è prevista l'applicazione di penali fino alla possibile risoluzione del Contratto.

In caso di mancato raggiungimento dell'obiettivo 2 e quindi di *under performance* su uno o più compendi, è previsto il pagamento al *partner* privato del solo consumo massimo atteso e una decurtazione dell'intero Canone Annuo in ragione di 1:1,5 ossia per ogni punto percentuale di maggior consumo rilevato rispetto al consumo massimo atteso si opera una pari decurtazione del Canone Annuo.

In caso di superamento dell'obiettivo 2 e quindi di *over performance* su uno o più compendi è previsto il pagamento al *partner* privato del consumo energetico effettivo e di un premio in ragione del 70% del maggior risparmio energetico ottenuto. In tal modo ITEA trattiene da subito il 30% del maggiore risparmio conseguito dal partner privato sul compendio/i interessato/i.

20. Il Disciplinare Tecnico, fatta salva l'eventuale risoluzione del Contratto e il risarcimento del maggior danno subito, prevede un articolato sistema di penali nelle ipotesi di mancato rispetto degli obblighi contrattuali, in particolare in caso di:

- ritardo nella consegna del Progetto Esecutivo rispetto al termine indicato nel Cronoprogramma offerto dal Contraente, per fatti imputabili allo stesso;
- ritardo, al termine dei lavori, nella consegna della documentazione finale e degli APE *post-opere* per consentire la verifica del raggiungimento dell'Obiettivo 1;
- mancato rispetto delle scadenze intermedie durante il Periodo di Esecuzione dei Lavori dell'aggiornamento del Cronoprogramma offerto dal Contraente in sede di gara, per fatti imputabili allo stesso;
- mancato rispetto dell'Obiettivo 1;
- inadempienze nell'erogazione dei servizi, come dettagliatamente elencate nel Disciplinare Tecnico.

21. È prevista la facoltà per ITEA S.p.A. di risolvere di diritto il Contratto per le inadempienze più gravi fra le quali si evidenziano quelle relative:

- al mancato raggiungimento dell'obiettivo 1, qualora sia riscontrato, per il singolo edificio, un EP<sub>CLASSE</sub> superiore a quello offerto in sede di gara, tale da comportare - in termini di Classe - uno scostamento in senso peggiorativo del fabbisogno di energia primaria globale *post-opere* superiore al 20% del valore offerto in sede gara dal Contraente e tale scostamento non sia in alcun modo

da lui sanabile;

- al grave mancato raggiungimento dell'obiettivo 2 per due anni consecutivi ossia qualora il consumo energetico standardizzato relativo all'Energia Termica o Elettrica dell'anno i-esimo risulti superiore al 130% del valore di riferimento (consumo massimo atteso);
- all'interruzione del servizio protratta, senza giustificato motivo, per 15 giorni anche non consecutivi nell'arco di un Anno Termico, o per 5 giorni consecutivi;
- all'applicazione nel Periodo Transitorio, di un importo complessivo di penali, cumulativamente considerate, superiore al 10% del Corrispettivo Transitorio, al netto di IVA;
- all'applicazione nel Periodo di Verifica, di un importo complessivo di penali, cumulativamente considerate, superiore al 10% del Canone Annuo, al netto di IVA.

22. Il Contratto prevede che ITEA S.p.A. svolga l'attività di Direzione Lavori. Entro la data di stipula del Contratto ITEA S.p.A. deve provvedere alla nomina del Coordinatore della Sicurezza in fase di Progettazione (CSP), ai sensi dell'articolo 90 del Decreto Legislativo 9 aprile 2008, n. 81.

Prima dell'inizio del Periodo Transitorio, ITEA S.p.A. designa il Coordinatore per la Sicurezza in fase di Esecuzione (CSE), ai sensi dell'articolo 90 del Decreto Legislativo 9 aprile 2008, n. 81. Sia la remunerazione del CSP che del CSE sono a carico di ITEA S.p.A., inclusa, quindi, la redazione del Piano di Sicurezza e Coordinamento, come descritto all'articolo 100 del Decreto Legislativo 9 aprile 2008, n. 81.

Ai sensi della normativa vigente, per il Contratto in oggetto si predisporrà un Certificato di Ultimazione dei Lavori e si eseguirà il collaudo dei lavori al termine del Periodo Transitorio. Inoltre, al termine del Periodo di Verifica, sarà redatto il Verbale di Riconsegna e sarà eseguita una verifica di conformità del servizio stesso alle prescrizioni contrattuali, riportandone le risultanze nel Verbale di Conformità.

23. La verifica della disponibilità su CONSIP di un servizio analogo a quello oggetto della presente delibera ha dato esito negativo in quanto il "Servizio integrato energia per le pubbliche amministrazioni (edizione 3)", attualmente in vigore, prevede, da parte dell'aggiudicatario, interventi di efficientamento energetico limitati ai soli impianti e non anche agli involucri edilizi dei centri di consumo gestiti. All'interno del Servizio Integrato Energia 3 (SIE3) di CONSIP, inoltre, gli interventi di riqualificazione energetica sono remunerati con il canone

annuo di gestione e manutenzione e il canone annuo per la fornitura di energia. Tale formula di remunerazione presuppone l'affidamento in gestione di un vasto numero di impianti, non tutti da riqualificare; infatti il SIE3 ipotizza che l'aggiudicatario intervenga su almeno un terzo degli impianti assunti in gestione. Il contratto CONSIP non si adatta, pertanto, né alle ridotte dimensioni del lotto di edifici oggetto dell'EPC in argomento né alla volontà di ITEA S.p.A. di intervenire su tutti gli edifici oggetto dell'EPC stesso, includendo anche interventi sull'involucro. Inoltre, la strutturazione del contratto di EPC, delineata dal Disciplinare Tecnico, consente la parità di trattamento dei residenti negli edifici del lotto A con i residenti negli edifici coperti dall'attuale Servizio Energia.

24. Alla predisposizione del Bando di gara e alla sua pubblicazione provvederà APAC trattandosi di un contratto di servizi sopra soglia comunitaria. Si procede all'aggiudicazione secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa (OEPV). Gli elementi di valutazione dell'offerta sono i seguenti:

ELEMENTI DI VALUTAZIONE		
CODICE DI RIFERIMENTO	ELEMENTO DI VALUTAZIONE	PUNTI
<b>5.2</b>	<b>OFFERTA TECNICA</b>	
5.2.1	ELEMENTO PRESTAZIONE ENERGETICA	26
5.2.2	ELEMENTO OMOGENEITA' DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA	20
5.2.3	ELEMENTO SCELTE PROGETTUALI	14
5.2.4	ELEMENTO QUALITA' ARCHITETTONICA	10
	<b>TOTALE OFFERTA TECNICA</b>	<b>70</b>
<b>5.3</b>	<b>OFFERTA ECONOMICA</b>	
5.3.1	OFFERTA sul PREZZO	12
5.3.2	OFFERTA su CORRISPETTIVO DI GESTIONE E MANUTENZIONE (CM)	2
5.3.3	OFFERTA SUL CORRISPETTIVO DI FORNITURA (CF) E SUL CORRISPETTIVO ENERGIA (CE)	6
5.3.4	OFFERTA SULLA DURATA DEL CONTRATTO DI EPC	10
	<b>TOTALE OFFERTA ECONOMICA</b>	<b>30</b>
	<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>100</b>

In merito ai punteggi da attribuire agli elementi di valutazione sopra riportati, la scelta di attribuire 12 punti all'elemento "Offerta sul Prezzo" rispetta, peraltro, una precisazione che il NAVIP ha riportato nel suo parere di data 8 ottobre 2018, in merito all'EPC in argomento, nel quale aveva sottolineato una raccomandazione fatta da Cassa del Trentino per "adottare criteri di valutazione idonei a premiare in modo significativo le offerte con il minor contributo pubblico".

25. All'atto della presentazione dell'Offerta i Concorrenti devono presentare, ai sensi dell'articolo 23, Legge Provinciale 10 settembre 1993, n. 26, i documenti comprovanti la costituzione della fidejussione o cauzione denominata "garanzia provvisoria", secondo le modalità specificate nel bando di gara, di importo pari al 2% del valore stimato del Contratto a base di gara.

26. Ai sensi del comma 2 dell'articolo 7, Legge Provinciale 10 settembre 1993, n. 26, il Contratto non è suddiviso in lotti, in quanto si tratta già di un unico lotto sperimentale di edifici situati in Trento, che rappresenta un'unità "minima" per generare risparmi energetici tali da mantenere in equilibrio l'operazione sotto il profilo economico-finanziario, considerati anche i servizi che sono richiesti in fase di gestione al partner privato (rendicontazione, call-center, ecc.). Un'ulteriore suddivisione in due lotti su base zonale (ad es. Povo e Melta), avrebbe l'effetto di ridurre ancora il numero di alloggi interessati dalla riqualificazione, rendendo meno conveniente la strutturazione di un'operazione complessa come quella di un EPC in partenariato pubblico privato e rischiando di erodere qualsiasi margine di utile per i potenziali concorrenti e quindi, di fatto, disincentivando la partecipazione alla gara.

27. Lo Schema di Contratto prevede che le parti possano procedere ad una revisione del PEF qualora si riscontri un'alterazione dell'equilibrio economico finanziario, nel rispetto di quanto disposto dall'articolo 165 comma 6 del Codice e allorché le variazioni degli indicatori di equilibrio siano determinate da eventi non imputabili alla parte che richiede di procedere alla revisione. Pertanto, nel caso in cui tali variazioni risultino più favorevoli delle precedenti per il Contraente, la revisione del PEF deve essere effettuata a vantaggio di ITEA S.p.A.

Costituiscono alterazioni dell'equilibrio economico-finanziario le variazioni degli indicatori di equilibrio che eccedono i seguenti valori:

- con riferimento al parametro TIR di Progetto: variazione di almeno 50 (cinquanta) punti base rispetto al valore rilevato nel Caso Base alla data del verificarsi dell'evento o della circostanza;
- con riferimento al parametro TIR dell'Azionista (TIR Equity): variazione di almeno 50 (cinquanta) punti base rispetto al valore rilevato nel Caso Base alla data del verificarsi dell'evento o della circostanza;
- con riferimento al parametro DSCR: variazione di almeno  $\pm 0,05$  (più o meno zero virgola zero cinque) rispetto al valore rilevato nel Caso Base alla data del verificarsi dell'evento o della circostanza.

28. Per tutta la durata del Contratto, il Contraente dovrà trasmettere a ITEA

S.p.A., con cadenza semestrale il Caso Base di PEF Aggiornato al fine di effettuare un efficace monitoraggio sull'andamento del Contratto e sulla corretta allocazione dei rischi.

29. Per garantire il buon andamento dell'operazione di partenariato e la cooperazione tra le parti è prevista la creazione di un "tavolo di coordinamento", con obbligo di riunirsi a cadenze determinate, comunque non inferiori a un anno. Il tavolo di coordinamento è costituito dal Responsabile del Procedimento, che lo presiede in rappresentanza di ITEA S.p.A., da persone di sua fiducia e dai referenti del Contraente. Il tavolo di coordinamento ha altresì il compito di prevenire e di risolvere dispute e contestazioni e, a tale scopo, ne può essere richiesta la convocazione da ciascuna delle Parti.

30. Per l'operazione in oggetto e in relazione al Piano Economico Finanziario (PEF) elaborato - documenti consegnati in copia a tutti i presenti - si dà atto che l'impegno di spesa è pari ad Euro 3.108.161,22 oltre agli oneri fiscali.

31. Si specifica che la spesa che ITEA S.p.A. sosterrà per il Canone Energia e il Canone Manutenzione sarà ripetuta sull'utenza, mentre la spesa per il Canone di Disponibilità resterà in capo alla Società stessa. Ai sensi dell'allegato 4 al Regolamento di attuazione della Legge Provinciale di data 7 novembre 2005, n. 15, la spesa per il Canone di Disponibilità sarà solo parzialmente recuperabile in forza della cosiddetta "quota C" del canone sostenibile, ossia la quota - oggi pari al 50% - del risparmio sui costi energetici teorici di cui beneficia l'utenza rispetto all'utilizzo di un alloggio con classificazione energetica di classe E (classe energetica di riferimento). Ad oggi la Giunta Provinciale non ha ancora deliberato le modalità per la quantificazione della quota di cui al n. 2) della lettera b) dell'elemento C dell'allegato 4 sopra citato.

Su richiesta della Consigliera Piffer, l'ing. Mattiuzzi e l'ing. Calovi, confermando quanto specificato dall'ing. De Col nel parere allegato alla decisione del NAVIP, ricordano che il PEF sarà aggiornato prima della gara e che in particolare è già prevista la revisione degli importi a base di gara sulla base dei prezzi unitari dei vettori energetici vigenti al 30 giugno; tale procedura sarà attuata anche per l'EPC al fine di uniformare le modalità di revisione dei prezzi unitari a quelle proprie del Servizio Energia ITEA.

Tutto ciò premesso, il Consiglio di amministrazione, vista la documentazione elaborata dagli uffici competenti, ampiamente illustrata e commentata nella Commissione Tecnica di data 11 giugno 2019, in particolare il Disciplinary Tecnico e i suoi allegati - documenti consegnati in copia a tutti i presenti - e il Piano Economico Finanziario, vista la relazione conseguente all'analisi Value for

Money con il metodo del Public Sector Comparator (PSC), dalla quale emerge la convenienza del ricorso al partenariato pubblico privato per l'operazione in corso in alternativa alla realizzazione diretta mediante l'appalto, valutati i contenuti della documentazione e condivisi gli assunti su cui poggia l'operazione di partenariato pubblico privato mediante Contratto di Prestazione Energetica in argomento, visto il parere dello Studio Watson, Farley & Williams di Milano in ordine alla cumulabilità del Prezzo e del Conto Termico, allegato sotto la lettera A) al presente verbale, vista la scheda allegata sotto la lettera B) al presente verbale, contenente le informazioni generali relative all'operazione, visti i requisiti di idoneità professionale e di capacità tecnica che i soggetti partecipanti alla gara dovranno possedere, ritenuta corretta l'impostazione elaborata dalla Struttura competente, visti altresì la L.P. 9 marzo 2016, n. 2 e ss.mm. e in particolare il comma 1 dell'articolo 28, visto il Decreto Legislativo 18 aprile 2016, n. 50 e ss.mm., vista la L.P. 10 settembre 1993, n. 26 e il suo regolamento di attuazione approvato con il Decreto del Presidente della Provincia 11 maggio 2012, n. 9-84/Leg., visto l'allegato 4 al Regolamento di attuazione della Legge Provinciale di data 7 novembre 2005, n. 15, in materia di calcolo del canone sostenibile, all'unanimità, delibera:

1. di approvare i seguenti documenti, finalizzati alla futura indizione della gara per l'aggiudicazione di un Contratto di Prestazione Energetica (EPC) in Partenariato Pubblico Privato, per il miglioramento energetico di 180 alloggi in Trento, località Povo e Melta di Gardolo:

- a. Studio di Fattibilità composto dagli elaborati, grafici e di analisi elenchi descrittivi, computazioni e categorie), per l'individuazione degli immobili e degli interventi oggetto della riqualificazione e della relativa gestione da parte del Contraente;
- b. Disciplinare Tecnico e suoi allegati:
  - (1) Allegato A "Schede Edificio", con un'individuazione sintetica e fotografica della localizzazione degli edifici oggetto della riqualificazione in argomento;
  - (2) Allegato B "Tabelle dati di baseline";
  - (3) Allegato C "Tabella di sintesi del PEF - Percentuali di Risparmio";
  - (4) Allegato D "Tabella di sintesi del PEF in Offerta - Consumi offerti e risparmio garantito";
  - (5) Allegato E "Criteri di Valutazione dell'Offerta";
  - (6) Allegato F "Linee guida per la redazione e la consegna di elaborati

progettuali”;

(7) Allegato G “Schema di Contratto”;

(8) Allegato H “Matrice dei Rischi”;

c. Relazione illustrativa del PEF;

d. Linee guida per la redazione del PEF;

e. Analisi Value for Money – Public Sector Comparator (PSC);

f. Diagnosi energetiche.

Detti documenti sono presentati/consegnati a tutti i presenti e, anziché essere allegati al presente verbale, risultano depositati agli atti presso la Struttura competente;

2. di dare atto che il NAVIP ha rilasciato, in data 8 ottobre 2018, il parere di competenza in ordine alla sostenibilità economica e finanziaria e alla bancabilità dell'operazione, che si allega al presente verbale sotto la lettera C);

3. di approvare l'allegato B) al presente verbale, riportante le informazioni generali per l'appalto e i requisiti di selezione dei partecipanti, richiamati in premessa;

4. di dare atto che la struttura competente è sin d'ora autorizzata ad apportare, alla documentazione sopra elencata, ogni modifica ritenuta necessaria a seguito di autonome successive valutazioni o delle risultanze dell'analisi di APAC; in particolare, i valori dei prezzi unitari dei vettori energetici, che saranno assunti come riferimento iniziale e che entreranno nel PEF posto a base di gara, saranno quelli disponibili al 30 giugno immediatamente precedente alla pubblicazione del bando. Qualora le modifiche apportate fossero di natura sostanziale, i documenti dovranno essere nuovamente sottoposti all'approvazione del Consiglio di amministrazione; in particolare, i valori dei prezzi unitari dei vettori energetici, che saranno assunti come riferimento iniziale e che entreranno nel PEF posto a base di gara, saranno quelli disponibili al 30 giugno immediatamente precedente alla pubblicazione del bando;

5. di nominare Responsabile del Procedimento nella fase di progettazione (Periodo di Progettazione) e nella fase di esecuzione dei lavori di riqualificazione energetica (Periodo Transitorio) l'ing. Ivano Gobbi;

6. di nominare Responsabile del Procedimento nel Periodo di Verifica l'ing. Ivano Gobbi;

7. di dare mandato all'APAC di indire la gara con procedura aperta, secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa;

8. di impegnare la spesa derivante dall'operazione in oggetto, pari ad un importo di Euro 3.108.161,22 oltre agli oneri fiscali;

9. di prendere atto che la spesa per il Canone di Disponibilità sarà solo parzialmente recuperabile presso gli utenti interessati in forza della cosiddetta "quota C" del canone sostenibile, in quanto - ad oggi - la Giunta Provinciale non ha ancora deliberato le modalità per la quantificazione della quota di cui al n. 2) della lettera b) dell'elemento C dell'allegato 4 al Regolamento di attuazione della Legge Provinciale di data 7 novembre 2005, n. 15.

Al termine della discussione dell'argomento il Direttore dell'Ufficio Progetti Speciali e Gestioni condominiali, ing. Roberto Calovi, e l'ing. Azzurra Mattiuzzi, lasciano la seduta.

\* \* \*

LIBRO DELLE ADUNANZE E DELLE  
DELIBERAZIONI DEL  
CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

OMISSIS

07/15/15

\* \* \*

Null'altro essendovi da deliberare la seduta viene chiusa alle ore 18.25.

IL PRESIDENTE

Salvatore Ghirardini

IL SEGRETARIO

Stefano Robol

LIBRO DELLE ADUNANZE E DELLE  
DELIBERAZIONI DEL  
CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE