

Il Presidente, premesso che:

In data 18 luglio 2019, il Consiglio di Amministrazione ha approvato la documentazione predisposta per 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)**, e ha dato mandato all'APAC (Agenzia provinciale per gli appalti e i contratti) di indire la gara.

In seguito alle osservazioni emerse nel confronto con APAC, in occasione degli incontri svolti per la predisposizione della gara, alcuni documenti hanno subito modifiche sostanziali rispetto al contenuto approvato in data 18 luglio 2019. Inoltre sono state introdotte delle variazioni, quali quelle relative ai requisiti di partecipazione e all'introduzione dell'istituto dell'avvalimento, che - pur non incidendo sul contenuto dei documenti - implicano delle modifiche al provvedimento a contrarre del 18 luglio 2019. Qui di seguito si illustrano le modifiche che sono state apportate:

1. Riorganizzazione dei documenti e degli allegati agli stessi:

Alcuni documenti, che erano stati approvati come allegati al Disciplinare Tecnico, sono stati scorporati dallo stesso:

- "Tabelle dati di *baseline*"
- "Tabella di sintesi del PEF - Percentuali di Risparmio";
- "Tabella di sintesi del PEF in Offerta - Consumi offerti e risparmio garantito";
- "Criteri di Valutazione dell'Offerta".

Agli allegati al Disciplinare Tecnico è stato invece aggiunto l'allegato D "Istruzioni Trattamento Dati".

Pertanto il nuovo elenco della documentazione predisposta per esperire la gara per l'affidamento del contratto di EPC in oggetto, è il seguente:

1. 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;
2. "Tabelle dati di *baseline*"
3. "Tabella di sintesi del PEF - Percentuali di Risparmio";
4. "Tabella di sintesi del PEF in Offerta - Consumi offerti e risparmio garantito";
5. "Criteri di Valutazione dell'Offerta"
6. "Matrice dei Rischi";
7. Disciplinare Tecnico e suoi allegati:
 - 7.1. Allegato A "Schede Edificio", con un'individuazione sintetica e fotografica della localizzazione degli edifici oggetto della riqualificazione in argomento;
 - 7.2. Allegato B "Linee guida per la redazione e la consegna di elaborati progettuali";
 - 7.3. Allegato C "Schema di Contratto";
 - 7.4. Allegato D "Istruzioni Trattamento Dati";
8. Relazione illustrativa del PEF;
9. Linee guida per la redazione del PEF;
10. Analisi Value for Money – Public Sector Comparator (PSC);
11. Diagnosi energetiche.

2. Modifica dei requisiti per la partecipazione dei concorrenti alla gara:

Si è proceduto a una revisione dei requisiti richiesti ai concorrenti per partecipare alla gara, modificando in particolare i requisiti relativi all'iscrizione SOA e quelli per i progettisti. Pertanto, l'insieme dei requisiti richiesti ai concorrenti è ora il seguente:

"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. In caso di raggruppamento temporaneo di imprese, tale requisito deve essere posseduto dalla ESCO individuata quale capogruppo.

Le ESCO devono aver svolto, negli ultimi 5 anni antecedenti la data di pubblicazione del bando, servizi affini a quelli oggetto del contratto, relativamente all'efficientamento energetico di edifici e/o a "servizi energia" come definiti dal D.lgs. 115/2008, gestendo contratti per un importo complessivo non inferiore ad euro 675.000,00.

In caso di r.t.i., il requisito può essere posseduto cumulativamente dai membri del raggruppamento, fermo restando che la ESCO capogruppo deve possedere il requisito in misura maggioritaria.

Per l'esecuzione dei lavori è richiesta adeguata qualificazione SOA ai sensi dell'art. 92 del DPR 207/2010, con riferimento alle categorie di lavorazioni risultanti dal progetto di fattibilità presentato in sede di offerta dal concorrente.

E' richiesto il possesso di attestazione S.O.A. con riferimento alla categoria prevalente e alle categorie scorporabili per i relativi importi. I requisiti relativi alle categorie scorporabili non posseduti dall'impresa devono da questa essere posseduti con riferimento alla categoria prevalente. Ai sensi dell'art. 61 comma 2 del DPR 207/2010, la qualificazione in una categoria abilita l'impresa a partecipare alla gara e ad eseguire i lavori nei limiti della propria classifica incrementata di un quinto.

Nel caso di r.t.i. i requisiti sono posseduti dalle imprese raggruppate secondo quanto previsto dall'art. 92, commi 2 e 3 del D.P.R. 207/2010.

I soggetti incaricati della progettazione (interni alla ESCO, raggruppati o individuati), da indicarsi nominativamente, devono essere iscritti al pertinente albo professionale e devono altresì possedere le ulteriori abilitazioni professionali previste dalla legge, se ed in quanto richiesto dalla mansione effettivamente svolta.

Per la progettazione si richiede di aver svolto, negli ultimi dieci anni antecedenti la data di pubblicazione del bando, servizi di progettazione per le seguenti categorie e importi di lavori:

- categoria EDILIZIA, E.06, per un importo pari a 1.300.000,00 Euro;
- categoria IMPIANTI, IA.01 per un importo pari a 100.000,00 Euro;
- categoria IMPIANTI, IA.02 per un importo pari a 700.000,00 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.

Il requisito è cumulabile dai soggetti individuati o raggruppati ai fini della progettazione.

E' richiesta l'iscrizione al Registro delle Imprese o equivalente registro/albo professionale o commerciale del paese di stabilimento, per attività adeguata a quella oggetto del contratto (qualora non sia tenuta all'iscrizione dovrà specificare i motivi, indicando eventuale altra documentazione che legittima l'operatore economico all'esecuzione della prestazione).

In caso di r.t.i., il requisito deve essere posseduto da tutti gli operatori economici raggruppati (e, eventualmente, individuati ai fini della progettazione)."

3. Avvalimento

È stato ammesso il ricorso all'istituto dell'avvalimento ai sensi e nei limiti dell'art. 89 del D.Lgs. 50/2016, che nel provvedimento dello scorso 18 luglio non era stato citato.

4. Subappalto

A seguito delle modifiche normative intervenute negli ultimi mesi in materia di subappalto, si è scelto di indicare, in accordo con APAC, la possibilità che tutte le prestazioni e lavorazioni,

appartenenti a qualsiasi categoria, siano interamente subappaltabili e affidabili in cottimo. Tale indicazione è stata inserita nel Disciplinare Tecnico.

5. Revisione dei prezzi unitari dei vettori energetici

I valori dei prezzi unitari dei vettori energetici, assunti come riferimento iniziale e inseriti nel PEF posto a base di gara, sono stati revisionati in base agli ultimi dati disponibili:

- per energia elettrica: **0,304020** €/kWh_e;
- per energia termica: **0,064211** €/kWh_t.

Con la revisione dei prezzi dei vettori energetici, il PEF evidenzia che l'equilibrio economico finanziario dell'operazione si raggiunge ancora in **12 anni** di durata del Contratto, con i seguenti indicatori di redditività e bancabilità, che risultano tuttavia, modificati rispetto a quelli evidenziati nel provvedimento dello scorso 18 luglio:

- Valore Attuale Netto (VAN) dell'investimento pari ad **Euro 22.158,69**
- Tasso Interno di Rendimento (TIR) dell'investimento pari a **6,7%** (da confrontare con il WACC)
- **TIR Equity** ante dividendi pari al **9,1%**
- **DSCR** (Debt Service Cover Ratio) **medio** pari all'**1,58x**, con un **valore minimo** pari all'**1,22x**.

6. Revisione del valore complessivo del Contratto

Con la revisione dei prezzi unitari dei vettori energetici, il **valore complessivo del Contratto** risulta ora stimato in complessivi **Euro 4.078.314,24** pari alla somma del **Prezzo** (Euro 1.260.755,49), del **Conto Termico** (Euro 1.005.135,00), del **Canone di Disponibilità** (Euro 849.222,46), del **Canone di Gestione e Manutenzione** (Euro 117.329,99) e del **Canone Fornitura/Energia** (Euro 845.871,30). Gli importi si intendono comprensivi di oneri per la sicurezza.

7. Rielaborazione della Value for Money

Con la revisione dei prezzi unitari dei vettori energetici si è resa necessaria una revisione anche del documento della Value for Money, per verificare che il risultato dell'analisi elaborata nel marzo 2018 sia ancora coerente.

La prof. Veronica Vecchi e il prof. Niccolò Cusumano della SDA Bocconi, che hanno rielaborato il documento in data 19 novembre 2019, hanno evidenziato che "sulla base delle simulazioni condotte, il PSC ha una probabilità compresa tra il 62% e il 69% (a seconda della distribuzione dei rischi) di essere superiore al costo del PPP. In termini assoluti il PPP, tenuto conto della *fiscal neutrality*, risulta essere in media più conveniente del PSC di 459.574,20 €". Risulta pertanto migliorata la convenienza del ricorso al PPP.

8. Verifica della disponibilità su CONSIP

La recente verifica della disponibilità su CONSIP di un servizio analogo a quello oggetto della presente delibera ha dato nuovamente 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 4 (SIE4) di CONSIP, tuttora in fase di aggiudicazione, 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 SIE4 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.

9. Modifiche al documento Criteri e Parametri di Valutazione delle Offerte

Gli elementi di valutazione dell'offerta sono i seguenti:

ELEMENTI DI VALUTAZIONE		
CODICE DI RIFERIMENTO	ELEMENTO DI VALUTAZIONE	PUNTI
5.2	OFFERTA TECNICA	
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
	TOTALE OFFERTA TECNICA	70
5.3	OFFERTA ECONOMICA	
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
	TOTALE OFFERTA ECONOMICA	30
	TOTALE GENERALE	100

In merito all'elemento "Qualità Architettonica" il punteggio sarà attribuito valutando, non più un'unica relazione, come era previsto nel precedente documento, ma due relazioni che il Concorrente dovrà presentare in sede di offerta, una per gli edifici di Melta e una per gli edifici di Povo.

Per l'offerta economica temporale, invece, si è scelto di valutare un ribasso unico per l'offerta sui prezzi unitari dell'energia termica, all'interno dell'elemento "Offerta sui prezzi unitari dei vettori energetici utilizzati per il corrispettivo di fornitura (CF) e per il corrispettivo di energia (CE)", laddove in precedenza era previsto un ribasso distinto per ciascun vettore energetico.

10. Impegno di Spesa

Per l'operazione in oggetto e in relazione al Piano Economico Finanziario (PEF) nella sua ultima versione, si dà atto che l'impegno di spesa è ora pari ad **Euro 3.073.179,24** oltre agli oneri fiscali e quindi risulta inferiore all'importo di Euro 3.108.161,22 oltre agli oneri fiscali già impegnato con il precedente provvedimento di data 18 luglio 2019.

Tutto ciò premesso, il Presidente,

- vista la documentazione elaborata dagli uffici competenti, ampiamente illustrata e commentata nella Commissione Tecnica di data 11 giugno 2019 e presentata per la seduta del Consiglio di Amministrazione di data 18 luglio 2019, nella quale è stata approvata;
- preso atto delle informazioni riportate in premessa;
- preso atto che nel provvedimento a contrarre del 18 luglio 2019 si dava mandato alla struttura di

procedere ad eventuali modifiche della documentazione approvata ritenute necessarie, purché non sostanziali;

- considerato che alcune delle modifiche indicate in premessa, apportate alla documentazione nel corso della collaborazione intrapresa con APAC, assumono carattere sostanziale;
- vista la relazione conseguente all'analisi *Value for Money* con il metodo del *Public Sector Comparator* (PSC), rielaborata nel mese di novembre 2019, con la quale è stata confermata la convenienza del ricorso al partenariato pubblico privato per l'operazione in corso, in alternativa alla realizzazione diretta mediante l'appalto;
- visti in particolare i documenti "Criteri e Parametri di Valutazione delle Offerte", "Disciplinare Tecnico" e "Piano economico Finanziario", che presentano le modifiche sostanziali evidenziate in premessa;
- valutati nuovamente i contenuti della documentazione e condivisi gli assunti su cui poggia l'operazione di partenariato pubblico privato mediante Contratto di Prestazione Energetica in argomento;
- visti i nuovi 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;
- vista la delibera del Consiglio di amministrazione di data 19 settembre 2019, con la quale sono state conferite deleghe al Presidente, a un Consigliere Delegato e al Direttore Generale; considerato che il Presidente è stato delegato, tra l'altro, ad assumere, in caso di urgenza e previo parere del Direttore Generale, provvedimenti di competenza del Consiglio di amministrazione da presentarsi per la necessaria ratifica al Consiglio stesso nella prima riunione successiva;
- considerata l'urgenza di approvare la nuova documentazione per consentire ad APAC di pubblicare il bando di gara entro la prima decade di dicembre, consentendo così, prima delle festività natalizie, l'apertura al mercato e la programmazione delle riunioni con i residenti per organizzare i sopralluoghi presso gli edifici e gli alloggi. Considerato oltretutto che la Giunta Provinciale, nel conchiuso di data 4 ottobre 2019, ha individuato come prioritaria l'attivazione dell'operazione di Partenariato Pubblico Privato in argomento;
- considerato che la prima riunione del Consiglio di amministrazione è prevista per l'11 dicembre 2019;
- considerato che il Direttore Generale ha espresso parere favorevole in merito al presente provvedimento;

decide

1. di approvare i seguenti documenti, finalizzati alla imminente 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. "Tabelle dati di *baseline*"
- c. "Tabella di sintesi del PEF - Percentuali di Risparmio";
- d. "Tabella di sintesi del PEF in Offerta - Consumi offerti e risparmio garantito";
- e. "Criteri di Valutazione dell'Offerta"
- f. "Matrice dei Rischi";
- g. 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 "Linee guida per la redazione e la consegna di elaborati progettuali";
 - (3) Allegato C "Schema di Contratto";
 - (4) Allegato D "Istruzioni Trattamento Dati";
- h. Relazione illustrativa del PEF;
- i. Linee guida per la redazione del PEF;
- j. Analisi Value for Money – Public Sector Comparator (PSC) (revisione novembre 2019);
- k. Diagnosi energetiche

Detti documenti non vengono allegati al presente provvedimento, bensì risultano depositati agli atti presso il Settore Gestione Casa e Immobiliare competente in materia;

- 2. di approvare i requisiti di partecipazione dei concorrenti, di cui al punto 2 delle premesse, che saranno inseriti nel bando di gara.

Restano invariati gli altri punti del provvedimento a contrarre dello scorso 18 luglio 2019.

La presente decisione sarà sottoposta alla ratifica del Consiglio di amministrazione in occasione della prossima riunione prevista per il giorno 11 dicembre 2019.

ITEA S.p.A.

Il Direttore Generale

ITEA S.p.A.

Il Presidente

Salvatore Ghirardini
