



PROVINCIA DI PESCARA

ATTIVAZIONE DI PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO MEDIANTE PROJECT FINANCING

(ART. 183 DEL D.LGS. 50/2016 e S.M.I.)

AFFIDAMENTO MEDIANTE PROCEDURA APERTA

(ART. 60 DEL D.LGS. 50/2016 e S.M.I.)

“Progettazione Esecutiva e CSP , relativamente alla realizzazione di opere di adeguamento funzionale, efficientamento energetico, manutenzione ordinaria e straordinaria, del Liceo “G. Galilei” sedi via Balilla e Via Vespucci e alla gestione del parcheggio interrato di via Balilla”.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA



L
I
C
E
O

G
A
L
I
L
E
I

Il R.U.P.

Il Gruppo di Lavoro

Il Dirigente del Settore

Pescara, febbraio 2020

Versione 01.01

PARTE PRIMA

INTRODUZIONE: LO SCOPO DEL PRESENTE PARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO (P.P.P.): - FINANZA DI PROGETTO.

Il presente Partenariato – Pubblico – Privato è proposto ai sensi dell'art. 183 del D.Lgs.vo 50/2016 (Finanza di Progetto) al fine di garantire, soprattutto a medio - lungo termine, la manutenzione del patrimonio attenzionato con il presente progetto.

Come noto gli Enti Locali, ivi incluse le Province, sono ormai in forte difficoltà per assicurare, tra l'altro, tutte le forme di manutenzione al patrimonio immobiliare per la carenza di risorse.

Il riferimento specifico è al patrimonio scolastico.

Infatti i tagli economici operati dal Governo centrale nei trasferimenti statali, e da ultimo, la Legge "Delrio" hanno fatto sì che le Province non dispongano più nei loro bilanci di fondi per azioni mirate al mantenimento ed alla cura degli immobili.

Il ricorso, pertanto, a forme di P.P.P. diventa una risorsa assolutamente vantaggiosa e, pertanto, da proporre, ove possibile e come proposto attraverso il presente progetto.

Il presente vuole essere anche uno "studio pilota" da estendere successivamente, nel caso di riscontro positivo sul mercato socio-economico, ad altre situazioni similari.

Oggetto della proposta è l'Istituto "Galileo Galilei", costituito dal complesso di Via Balilla e da quello di Via Vespucci. Il polo di Via Balilla consta di due corpi - di cui il primo, costituente la sede storica, fronteggia la stessa Via Balilla e la Via Tasso e si sviluppa su due livelli, il secondo corpo, di recente realizzazione, è costituito da un edificio pluriplano (piani n. 4) oltre piano interrato con destinazione a parcheggio con accesso dalla Via Tasso. Attualmente il parcheggio anzidetto non è in funzione.

Di converso il parcheggio può essere messo in funzione poiché risulta indipendente e autonomo dalla struttura scolastica e può generare proventi utilizzabili per fini manutentivi della stessa.

La succursale di via A. Vespucci è composta da altrettanti due edifici limitrofi. L'edificio più antico consta di 1.200 mq di superficie coperta ed è disposto su 3 livelli, con aule e laboratori. L'edificio più recente, che costeggia la Via Vespucci, consta di circa 760 mq di superficie coperta ed è disposto su due livelli, al suo interno sono presenti ambienti utilizzati per l'ordinaria didattica e per laboratori.

L'iniziativa "de quo" è poi finalizzata ulteriormente, sempre come "progetto pilota", ad efficientare le strutture scolastiche dal punto di vista energetico con contenimento dei consumi al fine di assicurare ulteriori risparmi da reinvestire sulle medesime strutture in oggetto e su altre similari.

Al fine di garantire l'iniziativa si intende quindi proporre, come anzidetto, l'attivazione di una finanza di progetto, individuando un partner privato che assicuri gli interventi di progetto, assicuri altresì gli interventi manutentori programmati sugli edifici sia di natura ordinaria che straordinaria, nonché gli interventi per l'efficientamento energetico degli immobili.

La prospettata finanza di progetto è volta, come detto, ad assicurare, più nel dettaglio, gli interventi di efficientamento energetico nella logica di "congelare" per un conveniente numero di anni la corresponsione degli importi per l'acquisto dell'energia, provvedendo a finanziare i suddetti interventi con i risparmi rivenienti dalle economie che si generano a seguito degli intervenuti lavori.

Pertanto è di rilievo all'interno del presente progetto di fattibilità tecnico economica un ragionato studio di efficientamento energetico opportunamente contestualizzato all'interno della finanza di progetto.

A monte di detti interventi il partner privato (aggiudicatario) garantirà anche la progettazione esecutiva, in quanto quella definitiva costituisce l'offerta in sede di gara, pertanto entrambe approvate dall'Amministrazione Provinciale.

In cambio di quanto obbligato a favore dall'Ente Provincia, l'aggiudicatario si vedrà riconosciuta una rata annuale come appresso definita, oltre a beneficiare dei ricavi intrinseci

alla presente operazione tecnico – finanziaria, quali gestione del servizio di parking e ricavi da impianto fotovoltaico.

LA PROCEDURA – I CONTENUTI DELLA F.P.

L'idea progettuale di cui al presente lavoro muove da due esigenze primarie. La prima, quella di completare efficacemente i lavori di messa in funzione del locale destinato a parcheggio al piano interrato della moderna palazzina di Via Balilla, mai funzionalizzato dall'Ente Provincia e lasciato allo stato grezzo. La seconda, quella di garantire il corretto programma di manutenzione programmata e straordinaria, ivi inclusi gli adeguamenti normativi, dell'intero complesso scolastico (sedi di Via Balilla e Via Vespucci), e gli auspicabili interventi di efficientamento energetico necessari ad aggiornare i locali ad uso scolastico alla tecnologia attuale. Detti fini sono difficilmente perseguibili con gli scarsissimi fondi attualmente nella disponibilità degli Enti Provinciali, dunque si rende auspicabile ricorrere all'istituto del Partenariato Pubblico Privato di cui all'art. 180 e successivi del D.Lgs 50/16 e s.m.i., dove *"i ricavi di gestione dell'operatore provengono da un canone riconosciuto dall'ente concedente e/o da qualsiasi altra forma di contropartita economica ricevuta dal medesimo operatore economico, anche sotto forma di introito diretto della gestione del servizio ad utenza esterna"*. Inoltre giova ricordare che *"il Partenariato Pubblico Privato può essere utilizzato dalle amministrazioni concedenti per qualsiasi tipologia di opera pubblica"*.

Stante la natura delle opere da eseguirsi, che contempla anche l'esecuzione di lavori di **pubblica utilità**, ossia le opere di funzionalizzazione e il servizio di gestione di un parcheggio interrato ubicato in posizione strategica all'interno del tessuto urbano della Città di Pescara, con evidente vantaggio a favore dei cittadini, si ritiene di far ricorso alla procedura della Finanza di Progetto o Project Financing, prevista all'art. 183 D.Lgs 50/16, ponendo a base di gara il presente studio di fattibilità, mediante pubblicazione di un bando che prevede un iniziale impegno economico a carico del proponente, da rifondere eventualmente, se del caso,

con i proventi della gestione del parcheggio e con integrazione di una quota fissa a carico dell'Ente Provincia.

I CONTENUTI DELLA FINANZA DI PROGETTO

L'operazione mira a garantire all'Ente Provincia, per il numero degli anni di seguito indicati, quanto appresso:

- gli interventi straordinari di recupero spazi per le esigenze didattiche della struttura scolastica;
- gli interventi atti a garantire la funzionalità e messa a norma del parcheggio;
- gli interventi per l'efficientamento elettrico – termico dell'intero complesso;
- gli adeguamenti normativi con particolare riferimento all'antincendio (*).
- le manutenzioni ordinarie e straordinarie di entrambi i poli didattici (via Balilla e Via Vespucci);

L'aggiudicatario del contratto è retribuito, tra l'altro, con il corrispettivo del canone definito nel paragrafo specifico della presente e soggetto ad adeguamento monetario secondo le previsioni del contratto, e precisamente:

- una **quota ente** da versare all'Operatore Economico (aggiudicatario) stabilito nell'importo fisso ed invariato che l'Amministrazione Provinciale esborsa per garantire il funzionamento energetico del complesso scolastico (costo storico acquisto energia termica ed elettrica).

L'O.E. affidatario assume il rischio di quanto stabilito nel capitolato prestazionale ivi incluso il rischio della gestione del parcheggio.

() Si precisa che per il fabbricato storico della succursale di Via Vespucci si dispone di un finanziamento MIUR, ricompreso negli elenchi di cui al DM 101/2019, per complessivi € 70.000,00, da utilizzare per lavori finalizzati all'adeguamento antincendio del suddetto fabbricato. I suddetti lavori, già assegnati alla ditta aggiudicataria, saranno a breve ultimati.*

IL PROGETTO NELLO SPECIFICO: CAPITOLATO PRESTAZIONALE

Tenuto conto delle esigenze specifiche dell'intero complesso (Via Balilla – Via Vespucci), il capitolato prestazionale consta di cinque parti:

- la prima parte è relativa ai lavori di recupero e ampliamento funzionale , sono altresì ricompresi ulteriori lavori indi specificati;
- la seconda parte è relativa agli interventi di funzionalità e messa a norma del parcheggio interrato con la relativa gestione (polo didattico di Via Balilla);
- la terza parte è relativa agli interventi di efficientamento dell'intero complesso (elettrico e termico);
- la quarta è relativa agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria indi ricompresi gli interventi manutentori dei sistemi tecnologici efficientati;
- la quinta parte è relativa ai lavori di adeguamento antincendio delle strutture non già adeguate.

Il capitolato prestazionale **fissa in maniera chiara ed inequivocabile le prestazioni, che sotto forma di obblighi contrattuali, saranno poi garantiti dall'O.E.** scelto quale partner privato aggiudicatario. Tra gli elaborati di progetto afferenti al procedimento, questi rappresenta **l'elaborato fondamentale** e pertanto è stata posta la massima cura ed attenzione alla stesura dello stesso.

Il Capitolato Prestazionale è strutturato quindi in cinque parti come di seguito:

la **PRIMA PARTE** è così definita:

comprende gli interventi di **adeguamento funzionale** per le esigenze didattiche anzidette.

Consta di interventi di realizzazione di nuove superfici (all'interno del complesso di Via Balilla prevalentemente), pur sempre in ampliamento e successivi interventi funzionali. Ulteriori lavori sono costituiti da:

- rifacimento di marciapiede esterno;

- ripristini e riparazioni varie nei locali seminterrato e piano terra;
- interventi di ripristino e impermeabilizzazione delle coperture;
- varie e minori.

La SECONDA PARTE è così definita:

riguarda l'indicazione dei lavori tesi a garantire la **funzionalità del parcheggio** al piano interrato in Via Balilla.

I lavori anzidetti sostanzialmente constano di una serie di interventi mirati alla produzione della SCIA antincendio come da previsione di Legge DPR 151/2011 e nello specifico potranno essere:

- installazione di porte tagliafuoco;
- posa in opera di sistema di spegnimento incendi del tipo fisso e/o estintori;
- adeguamento di superfici minime di aereazione;
- segnaletica di sicurezza;
- adeguamento impianto elettrico e realizzazione illuminazione di sicurezza;
- necessari sistemi di compartimentazione;
- lavori di recinzione atti ad eliminare le interferenze con l'attività scolastica;
- lavori di automazione cancello d'ingresso;
- installazione sistema di videosorveglianza;
- varie e minori.

La TERZA PARTE è così definita:

riguarda sostanzialmente gli interventi di **efficientamento termico ed elettrico**. Per il controllo della efficacia di queste operazioni di cui appresso si darà indicazione di massima, pertanto non esaustiva, e si farà ricorso al confronto dei consumi energetici (luce, combustibile gas/metano) pre e post-intervento. L'importo dei lavori previsti per efficientare gli immobili dovrà essere ragionevolmente ammortizzato con un numero di anni congruo, fisso restando l'impegno che l'Amministrazione Provinciale garantisce per l'acquisto dell'energia elettrica e

del combustibile. In altri termini con un numero di “n” anni l’importo per l’acquisto dell’energia elettrica e del combustibile dovrà compensare gli importi occorrenti per l’efficientamento. L’indicazione di massima dei lavori tesi al raggiungimento dell’efficientamento elettrico possono essere:

- sostituzione dei corpi illuminanti con sistemi LED a luce calda;
- regolazione delle altezze dei corpi illuminanti per la maggiore diffusione della luce sui relativi piani di lavoro;
- impiego di temporizzatori capaci di spegnere in automatico le luci negli ambienti di servizio e/o di disimpegno;
- eventuali installazioni di pannelli fotovoltaici in grado di produrre energia elettrica.

Le indicazioni di massima tese al raggiungimento dell’efficientamento termico possono essere:

- sostituzione e/o riduzione di elementi vetrati;
- installazione di pellicole antisolari basso emissive per vetri;
- coibentazioni orizzontali e se del caso verticali con “cappotti” eliminando almeno nelle facciate verticali i “ponti termici”;
- isolamento termico del terrazzo di copertura;
- adeguati sistemi capaci di regolare moti convettivi all’interno degli ambienti da riscaldare;
- installazione di valvole termostatiche;
- opportuno controllo e isolamento degli ambienti riscaldati da “vani scale” e da possibili ponti di ingresso di corrente di aria fredda dall’esterno;
- sostituzione/potenziamento della caldaia;
- sostituzione di infissi esterni con infissi a taglio termico e vetrocamera;
- varie e minori.

La QUARTA PARTE è così definita:

rappresenta l'insieme di tutti gli **interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria** che particolarmente necessitano per mantenere l'edificio perfettamente funzionale e rispondente alle esigenze richieste dall'uso proprio cui è destinato.

I lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria dovranno pertanto essere inerenti a :

- mantenimento della piena efficienza degli impianti tecnologici con l'esclusione di interventi a carattere "strutturale". A titolo esemplificativo non esaustivo gli interventi di manutenzione sia essi ordinari o straordinari dell'impiantistica tecnologica possono riguardare la sostituzione parziale della componentistica usurata o non più idonea, le riparazioni diffuse che si rendono necessarie a seguito degli utilizzi degli impianti ecc.... . Sono esclusi da tali interventi manutentori opere che trasformino radicalmente il sistema edilizio ed opere di adeguamento alla normativa. Così pure sono esclusi ampliamenti dell'impianto e radicali trasformazioni di esso a seguito di nuove intervenute esigenze;
- mantenimento nella piena efficienza di tutti i presidi antincendio presenti: estintori, rete di idranti e relativi accessori, uscite di sicurezza, illuminazione d'emergenza, il tutto secondo le previsioni della normativa di riferimento;
- mantenimento della piena efficienza generale delle strutture. Anche in tale ambito sono inclusi tutti gli interventi richiesti per l'efficienza delle strutture che possono comprendere piccole riparazioni localizzate di pavimenti, intonaci, impermeabilizzazioni, servizi igienici, sistemi di raccolta acqua, prestazioni igieniche relative a cicli di derattizzazione, trattamenti contro scarafaggi, formiche e simili, ecc..., restano esclusi da tali interventi quelli operati sulle strutture o quelli di integrali sostituzioni di servizi igienici. Sono inclusi altresì, in tali ambiti, gli interventi periodici di tinteggiatura;
- mantenimento della piena efficienza degli infissi -porte e finestre- al fine di mantenere costantemente efficienti i serramenti sia interni che esterni, incluse le uscite di

sicurezza. Sono pertanto esclusi da detti interventi quelli inerenti alla loro integrale sostituzione.

- manutenzione in efficienza delle strutture edilizie ed impiantistiche del locale interrato destinato a parcheggio, ivi incluso il sistema di gestione funzionale dello stesso;
- varie e minori.

la QUINTA PARTE è così definita:

comprende gli interventi necessari all'**adeguamento antincendio dei fabbricati** non già adeguati al fine di consentire la presentazione della SCIA antincendio per ciascun fabbricato scolastico. Consta di interventi di adeguamento da eseguirsi sugli immobili ivi incluse le centrali termiche.

A titolo esemplificativo non esaustivo gli interventi possono essere così individuati:

Adeguamento alla normativa antincendio delle superfici scolastiche:

- Adeguamento normativo delle scale di sicurezza esistenti
- Sostituzione di porte e chiusura di finestre non rispondenti;
- Compartimentazione di locali a destinazione specifica;
- Installazione di porte tagliafuoco REI60 con maniglione antipánico lungo le vie di esodo su tutti i piani e in locali vari ove richiesto;
- Realizzazione illuminazione di sicurezza nelle aule e laboratori;
- Realizzazione di impianto di allarme antincendio dove necessario;
- Sostituzione dei rilevatori di fumo non funzionanti;
- Revisione/sostituzione di presidi antincendio obsoleti/non idonei.

– Adeguamento alla normativa antincendio delle centrali termiche:

- Realizzazione vano di aerazione;
- Realizzazione di compartimentazione con parete REI120;
- Ripristini di intonaci e tinteggiatura con idropittura traspirante;
- Installazione di pulsante di emergenza a rottura di vetro con pressione, all'esterno della cabina centrale termica;
- Installazione di plafoniere di emergenza;
- Adeguamento impianto termico ed eventuale cablaggio del quadro elettrico.

LA "STRUTTURA" E I CONTENUTI DEL Q.T.E.

La prima sezione è relativa ai lavori con gli importi opportunamente distinti per tipologia mentre la seconda parte sarà dedicata alle somme a disposizione per l'appalto in parola ivi incluse le manutenzioni ordinarie e straordinarie.

La prima sezione del QTE sarà strutturata in quattro sub-parti di cui la prima riguarderà gli adeguamenti funzionali degli spazi didattici, la seconda riguarderà gli adeguamenti impiantistici e funzionali per la messa a norma del parcheggio, la terza sarà relativa agli interventi di efficientamento elettrico e termico, infine la quarta parte sarà relativa ai lavori di adeguamento antincendio da eseguirsi sui fabbricati non adeguati.

Resta precisato che la stima degli interventi per il conseguimento della **SCIA antincendio** è desunta dal progetto elaborato per una delle sedi di Via Vespucci, progetto in atti, il cui parametro unitario (costo intervento/mq) è esteso all'intero complesso. Le opere di cui al suddetto progetto di adeguamento sono attualmente in fase di esecuzione a cura dell'Ente Provincia e finanziati dal Ministero dell'Istruzione.

Dal capitolato prestazionale emergono le seguenti risultanze per il Q.T.E.:

QUADRO ECONOMICO				
INDICAZIONE DEI LAVORI		IMPORTI PARZIALI	IMPORTO+ONERI	TOTALE
A) LAVORI				
A1) INTERVENTI DI ADEGUAMENTO FUNZIONALE DEGLI SPAZI DIDATTICI E RIPRISTINI VARI	€	53.000,00		
A2) ONERI PER LA SICUREZZA	€	8.000,00		
A3) TOTALE INTERVENTI ADEGUAM.TO FUNZIONALE SPAZI DIDATTICI ED OPERE ULTERIORI	€		61.000,00	
A4) INTERVENTI PER LA FUNZIONALITA' E MESSA A NORMA DEL PARCHEGGIO INTERRATO	€	90.000,00		
A5) ONERI PER LA SICUREZZA	€	10.000,00		
A6) TOTALE INTERVENTI FUNZIONALITA' E MESSA A NORMA PARCHEGGIO INTERRATO	€		100.000,00	
A7) SUB TOTALE				161.000,00

A8) INTERVENTI DI EFFICIENTAMENTO ELETTRICO - TERMICO	€	226.000,00		
A9) ONERI PER LA SICUREZZA	€	20.000,00		
A10) TOTALE INTERVENTI DI EFFICIENTAMENTO			246.000,00	
A11) SUB TOTALE	€			246.000,00
A12) INTERVENTI DI ADEGUAMENTO ANTINCENDIO	€	100.000,00		
A13) ONERI PER LA SICUREZZA	€	10.000,00		
A14) TOTALE INTERVENTI DI ADEGUAMENTO ANTINCENDIO			110.000,00	
A15) TOTALE COMPLESSIVO LAVORI				517.000,00
B)SOMME A DISPOSIZIONE				
B1) ONERI PER MANUTENZIONE ORDINARIA	€	27.800,00		
B2) ONERI PER MANUTENZIONE STRAORDINARIA	€	14.500,00		
B3) SPESE TECNICHE	€	60.000,00		
B4) ALLACCI SPOST. PUBBLICI SERVIZI	€	4.000,00		
B5) IMPREVISTI, ANAC, PUBBLICITA' E VARIE	€	20.000,00		
TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE	€			126.300,00
C) ONERI RIFLESSI				
C1) IVA 22% SUI LAVORI A15)	€	113.740,00		
C2) IVA 22% SU MANUTENZIONI B1) E B2)	€	9.306,00		
C3) CASSA NAZIONALE SU B3)	€	2.400,00		
C4) IVA 22% SU (B3+C3)	€	13.728,00		
C5) IVA SU ALLACCI B4)	€	880,00		
C6) IVA SU IMPREVISTI ANAC, PUBBLICITA' E VARIE B5)	€	4.400,00		
TOTALE ONERI RIFLESSI				144.454,00
TOTALE GENERALE (A+B+C)	€			787.754,00 (*)

Dalla struttura del presente QTE e dagli elementi forniti preliminarmente emerge chiaramente che la sezione lavori del QTE rappresenta l'investimento iniziale a cui l'aggiudicatario partner

privato O.E., deve far fronte per il conseguimento degli obiettivi, la seconda parte del QTE rappresenta oneri occorrenti per il conseguimento degli obiettivi nonché oneri occorrenti per le manutenzioni ordinarie, straordinarie, al fine di mantenere efficiente il complesso dei fabbricati costituenti i plessi scolastici.

Sarà cura dell'aggiudicatario partner privato O.E. corrispondere anche le utenze in modo tale che lo stesso avrà il massimo stimolo ad efficientare gli immobili ed a garantire nel più breve tempo possibile il raggiungimento di detto efficientamento al fine di massimizzare i propri utili, nonché la convenienza economica dell'Amministrazione Provinciale appaltante. All'O.E. sarà riconosciuto il rimborso delle utenze definito sulla base dei costi pregressi delle stesse.

Inoltre si precisa che resta in capo all'O.E. la funzione di Terzo Responsabile dell'impianto termico ai sensi del DPR 74/2013.

() resta stabilito che del presente Piano Economico comunque l'O.E. sarà tenuto a rendicontare ogni voce, fermo restando il raggiungimento del livello prestazionale richiesto come da capitolato prestazionale.*

PROVENTI DEL PARCHEGGIO

Per il parcheggio interrato del polo didattico di Via Balilla, l'analisi sommaria degli spazi disponibili porta a definire la potenziale capacità di posteggio per 25 autovetture oltre a circa 10 motocicli o simili.

Orbene, atteso che l'operatore aggiudicatario sarà libero di organizzare la propria attività nell'area parcheggio al fine di massimizzare i profitti, anche in considerazione della favorevolissima ubicazione del medesimo, viene proposto ai fini dell'inserimento nel piano economico allegato agli atti la soluzione proposta che segue.

E' ipotizzato il fitto annuale delle 25 postazioni auto oltre le 10 postazioni per motocicli.

Il costo unitario stabilito per le automobili è di 150 € mensili, mentre per i motocicli di 50 € mensili.

Detti costi mensili sono stati valutati ottenendo informazioni presso Agenzie Immobiliari in relazione ad autorimesse presenti in centro città dalle caratteristiche simili a quelle in oggetto. Ne deriva che, mensilmente, il ricavo è stabilito in € 4.250,00 per un complessivo annuo in cifra tonda pari ad € 50.000,00 al lordo dell'IVA.

Si considera una spesa annua di gestione del parcheggio di € 6.000,00 IVA inclusa, comprendente manutenzione ordinaria e straordinaria sugli impianti installati (presidi antincendio, impianto di videosorveglianza, sistema automatizzato di gestione ingresso/uscita), oltre al costo stimato per la gestione dei contratti d'affitto.

Ne consegue che l'utile a vantaggio del gestore è valutato in € 44.000,00 anno al lordo dell'IVA e al netto dell'IVA pari ad e 36.065,57 in c.t. € 36.000,00.

E' bene anche precisare che la seguente soluzione, in linea con il mercato dell'area, seppur semplicistica e apparentemente riduttiva, è una soluzione che può essere gestita totalmente in automatico, ovvero, senza il ricorso a personale deputato ai controlli.

Infatti, con l'ausilio di strutture fisse che regolano il flusso in entrata ed in uscita e relativo badge di accesso/uscite rilasciato agli utenti alla corresponsione del canone mensile, questi sono totalmente liberi di usufruire dei posti loro assegnati nell'arco delle 24 ore.

Resta precisato che una diversa proposta di utilizzazione del parcheggio che potrebbe risultare più vantaggiosa in termini di entrata non è preclusa all'O.E., che però dovrà gestire senza vedersi riconosciuti agli economici oltre quanto già fissato nel presente capitolato prestazionale ed economico.

LE POSSIBILI ECONOMIE RIVENIENTI DALL'EFFICIENTAMENTO

Altra fonte di agio per l'O.E., discende sicuramente dall'efficientamento e conseguente riduzione del consumo di energia elettrica e termica, che deriva dagli interventi messi in atto dall'O.E. stesso. Infatti opportuni interventi mirati possono abbattere di oltre il 50% i consumi oggi garantiti dalla Provincia.

L'eventuale vantaggio economico generato dal risparmio nei consumi energetici non è contemplato nel piano economico in quanto discende direttamente dalla capacità imprenditoriali dell'O.E.

I RICAVI DA IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Ulteriore fonte di ricavo per l'O.E. sarà costituito dalla produzione di energia elettrica generata dai realizzandi impianti fotovoltaici.

Sede di Via Balilla

L'impianto ipotizzato ha la potenza di 58 kW, esposizione a sud est ed inclinazione di circa 15°. Considerando un consumo annuo medio di 66.600 kWh/anno (energia attualmente utilizzata e prelevata dalla rete), si ottengono i seguenti risultati, nell'ipotesi di un contratto con il GSE del tipo "scambio sul posto":

<i>Energia prodotta:</i>	71.253 kWh/anno	(produttività da zona 1228 kWh/anno x 58 kWp)
<i>Energia autoconsumata:</i>	21.375 kWh/anno	(autoconsumo pari al 30% della produzione)
<i>Eccedenza:</i>	4.653 kWh/anno	(immissioni – prelievi. Le eccedenze nello scambio su posto vengono pagate al costo puro dell'energia)

Assumendo un costo per l'energia autoconsumata pari a 0,26 €/kWh, di 0,14 €/kWh per l'energia immessa in rete e poi prelevata in fasce orarie di minore produttività (valore attualmente riconosciuto dal GSE), ed un costo di 0,05 €/kWh per l'energia immessa in rete in eccedenza rispetto ai prelievi, si ottiene il seguente prospetto economico annuo:

Ricavo energia immessa: $0,14 \times (66.600 - 21.375) + 0,05 \times 4.653 = 6.563 \text{ €/anno}$

Risparmio in bolletta: $0,26 \times 21.375 = 5.557 \text{ €/anno}$

Il vantaggio economico annuo è dato dalla somma dei ricavi e dei risparmi, arrotondati annualmente ad € 12.000,00 IVA compresa, che al netto dell'IVA al 10% è pari ad € 10.909,19.

Sede di Via Vespucci

Il consumo annuo della sede di Via Vespucci è pari a 67.500 kW/anno, pertanto si ipotizza un impianto dalle medesime caratteristiche di quello studiato per la sede di Via Balilla, con una potenza di 58 kW.

Il vantaggio economico annuo è dato dalla somma dei ricavi e dei risparmi, arrotondati annualmente ad € 12.000,00, in analogia a quanto detto per l'impianto di Via Balilla.

Nel complesso i n. 2 impianti fotovoltaici assicureranno un vantaggio economico annualmente pari ad € 24.000,00 IVA compresa e al netto dell'IVA pari ad € 21.818,18, in c.t. € 21.800,00.

Resta inteso che il computo dell'economia per i consumi così pure quello relativo ai ricavi da pannelli fotovoltaici è indicativo e minimale, infatti interventi di efficientamento elettrico e termico mirati e un calcolo specifico sugli utili del fotovoltaico faranno conseguire all'O.E. maggiori vantaggi. Cautelativamente il vantaggio economico generato dai risparmi sui consumi termici ed elettrici, fatti salvi quelli ricavati da impianto fotovoltaico, non è contemplato nel piano economico.

LA "STRUTTURA" DELLA QUOTA ENTE

La quota annua a carico dell'Ente semplicisticamente è costituita solo dai costi storici sostenuti per garantire l'energia elettrica e termica (acquisto combustibile). Infatti, come chiarito nel seguito la Provincia non ha ulteriori esborsi economici. D'altra parte, detta quota, vista dal lato dell'O.E., contempla in effetti ulteriori componenti, ossia i proventi della gestione del parcheggio e quelli derivanti dalla funzionalità dell'impianto fotovoltaico, tutti a vantaggio dell'O.E. .

Pertanto, in linea teorica la quota ente risulterà costituita dalla spesa storica sostenuta per garantire all'intero complesso le forniture di energia elettrica e termica, così definita:

- Sedi di Via Balilla: ENERGIA ELETTRICA, costo medio annuale riferito agli ultimi 3 anni € 14.680,00 al lordo dell'IVA, ossia 13.345,00 al netto dell'IVA (10%), ENERGIA

TERMICA (*), costo medio annuale riferito agli ultimi 3 anni €. 12.370,00 al lordo dell'IVA ossia 10.139,34 (al netto dell'IVA 22%), sommano, al netto dell'IVA € 23.584,80, ossia 23.600,00 in cifra tonda.

- Sedi di Via Vespucci: ENERGIA ELETTRICA, costo medio annuale riferito agli ultimi 3 anni €. 12.980,00 al lordo dell'IVA ossia 11.800 (al netto dell'IVA 10%), ENERGIA TERMICA (*), costo medio annuale riferito agli ultimi 3 anni €. 14.800,00 al lordo dell'IVA (22%) ossia 12.131,14 (al netto dell'IVA 22%), sommano, al netto dell'IVA € 23.931,14, ossia 24.000,00 in cifra tonda.
- Pertanto, la rata annuale, quale onere a carico dell'ente per tutta la durata del progetto, è pari ad **€ 55.000,00 (quota dovuta al lordo dell'IVA ed accise)**, al netto dell'IVA per gli sviluppi successivi la detta quota è pari **ad € 47.600,00 in cifra tonda**.

() La spesa annua relativa all'Energia Termica, in quanto riveniente già da appalto per la gestione calore, comprende fornitura combustibile, conduzione e manutenzione degli impianti di climatizzazione invernale, incluse le operazioni di manutenzione ordinaria. Tuttavia il presente progetto implementa le manutenzioni straordinarie e quota di quelle ordinarie per meglio assicurare gli standard qualitativi richiesti.*

LE ENTRATE ATTIVE A FAVORE DELL'O.E.

Saranno costituite, al netto dell'Iva in cifra tonda, rispettivamente dai proventi del parcheggio, per € 36.000,00, per € 55.000,00 quale quota garantita dall'Ente a titolo di oneri per l'energia termica ed elettrica, e per € 21.800,00 quali proventi derivanti dagli impianti fotovoltaici previsti per la presente iniziativa.

In definitiva gli introiti annuali in entrata a favore dell'O.E. possono essere fissati per **€ 112.800,00** (oltre IVA).

PARTE SECONDA

L'APPALTO

La procedura di gara sarà esperita ponendo a base di gara il capitolato prestazionale richiamato al paragrafo specifico, sarà altresì una procedura aperta ed avrà per oggetto la redazione della "Progettazione Esecutiva e CSP, relativamente alla realizzazione di opere di

adeguamento funzionale, efficientamento energetico, manutenzione ordinaria e straordinaria, del Liceo "G. Galilei" sedi via Balilla e Via Vespucci e alla gestione del parcheggio interrato di via Balilla".

Per le pubblicazioni e le modalità da seguire si farà riferimento agli articoli specifici del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.

Ai sensi dell'art. 169 DLgs 50/2016 e s.m.i. il presente contratto si configura quale contratto misto di concessioni con prevalenza sia funzionale che economica di lavori (settore ordinario).

Come anticipato all'introduzione, l'attuazione dell'iniziativa sarà garantita mediante lo strumento del Project Financing definito all'art. 183 del DLgs 50/2016 e s.m.i. i cui contenuti si riportano nel seguito:

"1. Per la realizzazione di lavori pubblici o di lavori di pubblica utilità, ivi inclusi quelli relativi alle strutture dedicate alla nautica da diporto, inseriti negli strumenti di programmazione formalmente approvati dall'amministrazione aggiudicatrice sulla base della normativa vigente, ivi inclusi i Piani dei porti, finanziabili in tutto o in parte con capitali privati, le amministrazioni aggiudicatrici possono, in alternativa all'affidamento mediante concessione ai sensi della [parte III](#), affidare una concessione ponendo a base di gara il progetto di fattibilità, mediante pubblicazione di un bando finalizzato alla presentazione di offerte che contemplino l'utilizzo di risorse totalmente o parzialmente a carico dei soggetti proponenti. In ogni caso per le infrastrutture afferenti le opere in linea, è necessario che le relative proposte siano ricomprese negli strumenti di programmazione approvati dal Ministero delle infrastrutture e dei trasporti.

2. Il bando di gara è pubblicato con le modalità di cui all'[articolo 72](#) ovvero di cui all'[articolo 36, comma 9](#), secondo l'importo dei lavori, ponendo a base di gara il progetto di fattibilità predisposto dall'amministrazione aggiudicatrice. Il progetto di fattibilità da porre a base di gara è redatto dal personale delle amministrazioni aggiudicatrici in possesso dei requisiti soggettivi necessari per la sua predisposizione in funzione delle diverse professionalità coinvolte nell'approccio multidisciplinare proprio del progetto di fattibilità. In caso di carenza in organico di personale idoneamente qualificato, le amministrazioni aggiudicatrici possono affidare la redazione del progetto di fattibilità a soggetti esterni, individuati con le procedure previste dal presente codice. Gli oneri connessi all'affidamento di attività a soggetti esterni possono essere ricompresi nel quadro economico dell'opera.

3. Il bando, oltre al contenuto previsto dall'[allegato XXI](#) specifica:

a) che l'amministrazione aggiudicatrice ha la possibilità di richiedere al promotore prescelto, di cui al [comma 10, lettera b\)](#), di apportare al progetto definitivo, da questi presentato, le modifiche eventualmente intervenute in fase di approvazione del progetto, anche al fine del rilascio delle concessioni demaniali marittime, ove necessarie, e che, in tal caso, la concessione è aggiudicata al promotore solo successivamente all'accettazione, da parte di quest'ultimo, delle modifiche progettuali nonché del conseguente eventuale adeguamento del piano economico-finanziario;

b) che, in caso di mancata accettazione da parte del promotore di apportare modifiche al progetto definitivo, l'amministrazione ha facoltà di chiedere progressivamente ai concorrenti successivi in graduatoria l'accettazione delle modifiche da apportare al progetto definitivo presentato dal promotore alle stesse condizioni proposte al promotore e non accettate dallo stesso.

4. Le amministrazioni aggiudicatrici valutano le offerte presentate con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa [individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo](#).

5. Oltre a quanto previsto dall'[articolo 95](#), l'esame delle proposte è esteso agli aspetti relativi alla qualità del progetto definitivo presentato, al valore economico e finanziario del piano e al contenuto della bozza di convenzione. Per quanto concerne le strutture dedicate alla nautica da diporto, l'esame e la valutazione delle proposte sono svolti anche con riferimento alla maggiore idoneità dell'iniziativa prescelta a soddisfare in via combinata gli interessi pubblici alla valorizzazione turistica ed economica dell'area interessata, alla tutela del paesaggio e dell'ambiente e alla sicurezza della navigazione.

6. Il bando indica i criteri, secondo l'ordine di importanza loro attribuita, in base ai quali si procede alla valutazione comparativa tra le diverse proposte. La pubblicazione del bando, nel caso di strutture destinate alla nautica da diporto, esaurisce gli oneri di pubblicità previsti per il rilascio della concessione demaniale marittima.

7. Il disciplinare di gara, richiamato espressamente nel bando, indica, in particolare, l'ubicazione e la descrizione dell'intervento da realizzare, la destinazione urbanistica, la consistenza, le tipologie del servizio da gestire, in modo da consentire che le proposte siano presentate secondo presupposti omogenei.

8. 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](#).

9. Le offerte devono contenere un progetto definitivo, una bozza di convenzione, un piano economico-finanziario asseverato da un istituto di credito o da società di servizi costituite dall'istituto di credito stesso ed iscritte nell'elenco generale degli intermediari finanziari, ai sensi dell'[articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385](#), o da una società di revisione ai sensi dell'articolo 1 della legge 23 novembre 1939, n. 1966, nonché la specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione, e dare conto del preliminare coinvolgimento di uno o più istituti finanziari nel progetto. Il piano economico-finanziario, oltre a prevedere il rimborso delle spese sostenute per la predisposizione del progetto di fattibilità posto a base di gara, comprende l'importo delle spese sostenute per la predisposizione delle offerte, comprensivo anche dei diritti sulle opere dell'ingegno di cui all'[articolo 2578 del codice civile](#). L'importo complessivo delle spese di cui al periodo precedente non può superare il 2,5 per cento del valore dell'investimento, come desumibile dal progetto di fattibilità posto a base di gara. Nel caso di strutture destinate alla nautica da diporto, il progetto definitivo deve definire le caratteristiche qualitative e funzionali dei lavori ed il quadro delle esigenze da soddisfare e delle specifiche prestazioni da fornire, deve contenere uno studio con la descrizione del progetto ed i dati necessari per individuare e valutare i principali effetti che il progetto può avere sull'ambiente e deve essere integrato con le specifiche richieste dal Ministero delle infrastrutture e dei trasporti con propri decreti.

10. L'amministrazione aggiudicatrice:

a) prende in esame le offerte che sono pervenute nei termini indicati nel bando;
b) redige una graduatoria e nomina promotore il soggetto che ha presentato la migliore offerta; la nomina del promotore può aver luogo anche in presenza di una sola offerta;
c) pone in approvazione il progetto definitivo presentato dal promotore, con le modalità indicate all'[articolo 27](#), anche al fine del successivo rilascio della concessione demaniale marittima, ove necessaria. In tale fase è onere del promotore procedere alle modifiche progettuali necessarie ai fini dell'approvazione del progetto, nonché a tutti gli adempimenti di legge anche ai fini della valutazione di impatto ambientale, senza che ciò comporti alcun compenso aggiuntivo, né incremento delle spese sostenute per la predisposizione delle offerte indicate nel piano finanziario;
d) quando il progetto non necessita di modifiche progettuali, procede direttamente alla stipula della concessione;
e) qualora il promotore non accetti di modificare il progetto, ha facoltà di richiedere progressivamente ai concorrenti successivi in graduatoria l'accettazione delle modifiche al progetto presentato dal promotore alle stesse condizioni proposte al promotore e non accettate dallo stesso.

11. La stipulazione del contratto di concessione può avvenire solamente a seguito della conclusione, con esito positivo, della procedura di approvazione del progetto definitivo e della accettazione delle modifiche progettuali da parte del promotore, ovvero del diverso concorrente aggiudicatario. Il rilascio della concessione demaniale marittima, ove necessaria, avviene sulla base del progetto definitivo, redatto in conformità al progetto di fattibilità approvato.

12. Nel caso in cui risulti aggiudicatario della concessione un soggetto diverso dal promotore, quest'ultimo ha diritto al pagamento, a carico dell'aggiudicatario, dell'importo delle spese di cui al comma 9, terzo periodo.

13. Le offerte sono corredate dalla garanzia di cui all'[articolo 93](#) e da un'ulteriore cauzione fissata dal bando in misura pari al 2,5 per cento del valore dell'investimento, come desumibile dal progetto di fattibilità posto a base di gara. Il soggetto aggiudicatario è tenuto a prestare la cauzione definitiva di cui all'[articolo 103](#). Dalla data di inizio dell'esercizio del servizio, da parte del concessionario è dovuta una cauzione a garanzia delle penali relative al mancato o inesatto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali relativi alla gestione dell'opera, da prestarsi nella misura del 10 per cento del costo annuo operativo di esercizio e con le modalità di cui all'[articolo 103](#); la mancata presentazione di tale cauzione costituisce grave inadempimento contrattuale.

14. Si applicano, ove necessario, le disposizioni di cui al [decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327](#), e successive modificazioni.

18. Al fine di assicurare adeguati livelli di bancabilità e il coinvolgimento del sistema bancario nell'operazione, si applicano in quanto compatibili le disposizioni contenute all'articolo 185."

Resta tra l'altro precisato quanto appresso.

Per criterio di aggiudicazione, sarà adottato quello che si basa sul miglior rapporto qualità prezzo (offerta economicamente più vantaggiosa).

Il progetto definitivo sarà proposto in sede di offerta e approvato dall'Ente Provincia, il progetto esecutivo e le eventuali varianti in corso d'opera saranno redatti a cura dell'affidatario che potrà introdurre eventuali varianti finalizzate a perseguire sempre l'interesse pubblico e pur sempre condivise dall'Ente Provincia.

In ogni caso le progettazioni e le varianti devono essere approvate dall'Ente appaltante.

L'attività di collaudo sarà a cura dell'Ente affidatario.

Le opere così come previste nel capitolato prestazionale e nei successivi atti a cura dell'affidatario saranno pertanto proposte ed attuate a rischio e a spese dell'affidatario che dovrà garantire all'Amministrazione aggiudicatrice il costante rispetto di quanto stabilito negli atti ed in particolare:

- l'adeguamento di spazi funzionali per la migliore fruibilità e funzionalità delle attività didattiche;
- la messa a norma e la funzionalità del parcheggio interrato con l'annessa gestione;
- l'efficientamento energetico dell'intero complesso;
- gli interventi di adeguamento antincendio necessari ai fabbricati non adeguati;
- la corretta manutenzione degli immobili (via Balilla e Via Vespucci), comprendente l'ordinaria e la straordinaria;
- la gestione del servizio energia sui fabbricati scolastici garantendo la corretta tenuta in esercizio degli impianti termico ed elettrico;
- quant'altro previsto nello specifico capitolato prestazionale.

A fronte dell'impegno dell'aggiudicatario, allo stesso verrà garantito una quota annua nell'arco della durata del contratto (Quota Ente).

Detta quota Ente potrà essere interrotta, ovvero decurtata solo nel caso di interruzione e/o riduzione della prestazione che dovrà essere costantemente garantita dall'affidatario e dalle opere da esso affidatario attuate.

LA GARA DI APPALTO - I CONTENUTI DELLA PROPOSTA

L'affidamento e quindi l'individuazione dell'O.E. avverrà mediante procedura aperta ai sensi dell'art. 60 del D.Lgs.vo 50/16 e s.m.i. ed avrà ad oggetto la "Progettazione Esecutiva e CSP, relativamente alla realizzazione di opere di adeguamento funzionale, efficientamento

energetico, manutenzione ordinaria e straordinaria, del Liceo "G. Galilei" sedi via Balilla e Via Vespucci e alla gestione del parcheggio interrato di via Balilla".

E' premesso che l'O.E. in sede di gara dovrà produrre l'offerta che dovrà contenere:

- Progettazione definitiva che dovrà affrontare esaustivamente tutte le problematiche illustrate nella presente relazione (obiettivi della finanza di progetto) ai fini del raggiungimento prestazionale degli edifici trattati e fissati nel Capitolato Prestazionale.
- Il Progetto definitivo osserverà quanto disposto all'art. 23 del DLgs 50/2016 e s.m.i.;
- Schema di convenzione regolante i rapporti tra l'O.E. e l'Ente Provincia;
 - Piano Economico Finanziario asseverato a termine di legge;
 - Quant'altro previsto all'Art. 183 del DLgs 50/2016 e s.m.i.

Nello specifico il **progetto definitivo** dovrà rispettare i contenuti minimi previsti all'art. 24 del DPR 207/2010, ossia, salvo diversa motivata determinazione del RUP: relazione generale, relazioni tecniche e specialistiche, elaborati grafici, calcoli delle strutture e degli impianti, disciplinare descrittivo e prestazionale degli elementi tecnici, censimento e progetto di risoluzione delle interferenze, elenco prezzo unitari ed eventuale analisi, computo metrico estimativo, aggiornamento del documento contenente le prime indicazioni e disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza, quadro tecnico economico.

Lo **schema di convenzione** proposto in sede di offerta dovrà definire i rischi trasferiti, le modalità di monitoraggio della loro permanenza entro il ciclo di vita del rapporto contrattuale e le conseguenze derivanti dalla anticipata estinzione della convenzione, tali da comportare la permanenza dei rischi trasferiti in capo all'operatore economico tenuto conto delle Linee Guida di ANAC n. 9/2018 in materia di "Monitoraggio delle amministrazioni aggiudicatrici sull'attività dell'operatore economico nei contratti di partenariato pubblico privato".

Il **P.E.F. (Piano Economico Finanziario)**, proposto in sede di offerta dovrà essere asseverato da un istituto di credito o da una società di servizi costituita dall'istituto di credito stesso ed

iscritta nell'elenco generale degli intermediari finanziari, ai sensi dell'art. 106 TUB o da una società di revisione ai sensi dell'art. 1 della legge 23 novembre 1939, n. 1966. Il PEF comprende l'importo delle spese sostenute per la predisposizione della Proposta, comprensivo anche dei diritti sulle opere dell'ingegno di cui all'art. 2578 del codice civile. Tale importo non può superare il 2,5% del valore dell'investimento come desumibile nella Proposta. Inoltre il PEF dovrà essere dotato di una Relazione illustrativa al PEF, in cui inquadrare l'operazione sotto i seguenti aspetti: oggetto della Proposta e relativa tempistica, indicazione di tutte le assunzioni di base utilizzate per l'elaborazione del PEF, rispondenza ai fabbisogni dell'Amministrazione e benefici per la stessa, nonché dimostrazione che la soluzione proposta presenta il miglior rapporto tra costi e benefici per la collettività, in relazione alle specifiche esigenze da soddisfare e prestazioni da fornire, localizzazione e principali dati / caratteristiche tecniche, concept gestionale, eventuale intervento pubblico (prezzo o canone di disponibilità) richiesto a sostegno della Proposta e relativa modalità di erogazione.

All'offerta dovranno inoltre essere allegati i seguenti elaborati:

- matrice dei rischi e analisi Value for Money, con l'indicazione della tipologia di rischio per ogni fase dell'iniziativa, i possibili eventi ad essi correlati, la probabilità di accadimento, i possibili effetti, l'allocazione in capo all'Affidatario e/o Concedente nonché il riferimento allo/agli articoli dello Schema di convenzione e i sistemi di mitigazione del rischio predisposti dall'Affidatario;
- un documento contenente un'analisi di convenienza comparata per l'Amministrazione, in cui si evidenzia l'effettivo vantaggio per l'Amministrazione nel ricorrere al PPP in luogo della procedura di appalto tradizionale (in termini di esborso finanziario complessivo nell'intero periodo di concessione e di rischio trasferibile in capo al privato);
- le autodichiarazioni relative al possesso da parte dei soggetti proponenti dei requisiti di cui al comma 17 dell'art. 183 del Codice;

- la cauzione di cui all’art. 93 del Codice;
- l’impegno, nel caso di indizione di gara, a prestare una cauzione nella misura del 2,5 % del valore dell’investimento, come desumibile dal progetto di fattibilità posto a base di gara;
- la dichiarazione di essere a conoscenza del fatto (e la previsione espressa nella cauzione presentata) che, nel caso in cui la Proposta sia messa a base della Gara, la mancata partecipazione del Promotore alla Gara o l’assenza dei prescritti requisiti in capo allo stesso, comporteranno l’immediata escussione della garanzia prestata dal medesimo ai sensi dell’art. 93 del Codice. La completezza ed esaustività della documentazione presentata dal Proponente è condizione necessaria per avviare il procedimento di valutazione tecnico-operativa, di sostenibilità economico-finanziaria e dei profili di rischio da parte dell’Organo competente.

LA GARA DI APPALTO - I CRITERI PER LA VALUTAZIONE DELL’OFFERTA

L’aggiudicazione sarà effettuata secondo i criteri di valutazione e la relativa ponderazione esplicitata di seguito.

A. Offerta Tecnica: punti 70

a1)	qualità del progetto complessivo	punti 15
a2)	pregio architettonico strutturale, funzionale degli adeguamenti spazi didattici	punti 20
a3)	adeguamenti per la funzionalità e messa a norma del parcheggio interrato	punti 10
a4)	soluzioni per l’efficientamento termico - elettrico	punti 10
a5)	soluzioni per le manutenzioni ordinarie e straordinarie (ivi inclusi adeguamenti antincendio)	<u>punti 15</u>
		punti 70

ATTRIBUZIONE DEI PUNTEGGI

L’attribuzione dei punteggi da parte della Commissione di gara avverrà nel modo seguente:

- punto a1): La qualità del progetto nel complesso verrà valutata con riferimento alla completezza ed efficacia del progetto generale, al suo grado di definizione, alla sua

efficienza, ossia alla capacità dello stesso di raggiungere gli obiettivi minimi con il minor dispendio di risorse, ed alla sostenibilità dell'intervento, ossia della possibilità di conservare nel tempo i benefici attuati al termine del programma. Alle soluzioni che conseguano i suddetti obiettivi in maniera eccellente sarà attribuito il punteggio massimo pari a 15. A discrezione dei Commissari saranno attribuiti punteggi inferiori ove le soluzioni proposte non raggiungano gli obiettivi prefissati, distinguendo ulteriori due valutazioni e rispettivamente: ai progetti che risultano sufficienti nel complesso punti 7, alle soluzioni ritenute inadeguate dalla Commissione punti 0. La Commissione attribuirà punteggi intermedi, 0,1 – 6,99 e 7,01 – 14,99 alle diverse proposte sempre sulla base della propria insindacabile valutazione;

- punto a2): il pregio architettonico strutturale e funzionale delle soluzioni proposte per l'adeguamento degli spazi didattici verrà valutato con riferimento alla coerenza estetica con l'esistente, alla idonea funzionalità degli spazi ottenuti, alla risoluzione efficace delle interferenze con l'attività scolastica anche in termini dei tempi di esecuzione. Alle soluzioni che conseguano i suddetti obiettivi in maniera eccellente sarà attribuito il punteggio massimo pari a 20. A discrezione dei Commissari saranno attribuiti punteggi inferiori ove le soluzioni proposte non raggiungano gli obiettivi prefissati, distinguendo ulteriori due valutazioni e rispettivamente: ai progetti che risultano sufficienti nel complesso punti 10, alle soluzioni ritenute inadeguate dalla Commissione punti 0. La Commissione attribuirà punteggi intermedi, 0,1 – 9,99 e 10,01 – 19,99 alle diverse proposte sempre sulla base della propria insindacabile valutazione;
- punto a3): gli interventi di messa a norma e di adeguamento funzionale del parcheggio interrato saranno valutati in relazione alla loro efficacia, efficienza e sostenibilità, come sopra definita. In particolare, la valutazione terrà conto

dell'efficacia della soluzione architettonica proposta in termini di interventi edili con riferimento alla massimizzazione della capacità di parcheggio, dell'impiego di sistemi di gestione del sistema ingresso/uscita ad elevata connotazione tecnologica, comportanti sistemi adeguatamente automatizzati. Alle soluzioni che conseguano i suddetti obiettivi in maniera eccellente sarà attribuito il punteggio massimo pari a 10. A discrezione dei Commissari saranno attribuiti punteggi inferiori ove le soluzioni proposte non raggiungano gli obiettivi prefissati, distinguendo ulteriori due valutazioni e rispettivamente: ai progetti che risultano sufficienti nel complesso punti 5, alle soluzioni ritenute inadeguate dalla Commissione punti 0. La Commissione attribuirà punteggi intermedi, 0,1 – 4,99 e 5,01 – 9,99 alle diverse proposte sempre sulla base della propria insindacabile valutazione;

- punto a4): gli interventi di efficientamento energetico progettati saranno valutati in relazione alla loro *efficacia* (livello di riduzione dei consumi raggiunto), *efficienza* (miglior rapporto costi/benefici), *impatto* (compatibilità architettonica), *sostenibilità* (conservazione nel tempo dei benefici raggiunti, relativamente a sistemi tecnologici e materiali impiegati). Alle soluzioni che conseguano i suddetti obiettivi in maniera eccellente sarà attribuito il punteggio massimo pari a 10. A discrezione dei Commissari saranno attribuiti punteggi inferiori ove le soluzioni proposte non raggiungano gli obiettivi prefissati, distinguendo ulteriori due valutazioni e rispettivamente: ai progetti che risultano sufficienti nel complesso punti 5, alle soluzioni ritenute inadeguate dalla Commissione punti 0. La Commissione attribuirà punteggi intermedi, 0,1 – 4,99 e 5,01 – 9,99 alle diverse proposte sempre sulla base della propria insindacabile valutazione;
- punto a5): la metodologia di approccio alle manutenzioni dovrà essere esplicitata compiutamente nel “*Piano delle manutenzioni ordinarie e straordinarie*” proposto

dall' O.E. nella sua offerta. In linea generale il piano proposto, dovrà garantire la costanza nell'efficienza e nella conservazione dell'intero complesso, per mantenere costantemente adeguato il livello prestazionale degli edifici (efficienza dei servizi igienici, degli impianti tecnologici, mantenimento in del sistema edilizio in perfetto stato, etc...).

Detto piano, che dovrà indicare analiticamente gli interventi preventivati, verrà valutato in relazione alla periodicità degli stessi, che dovranno mirare a minimizzare episodi di perdita di funzionalità, in relazione al rispetto delle previsioni di legge per quanto attiene gli impianti e i presidi antincendio, nonché in relazione ad una efficace valutazione delle interferenze delle manutenzioni stesse con l'attività didattica, preferendo per gli interventi di maggior consistenza i periodi di sospensione delle attività. Quanto all'adeguamento antincendio, saranno particolarmente apprezzati progetti poco invasivi, che recuperano e tengono conto di quanto già esistente e rispettoso delle leggi in materia di antincendio, nonché l'utilizzo di componentistica di qualità e soluzioni tecnologiche compatibili con il contesto d'intervento. Alle soluzioni che conseguano i suddetti obiettivi in maniera eccellente sarà attribuito il punteggio massimo pari a 15. A discrezione dei Commissari saranno attribuiti punteggi inferiori ove le soluzioni proposte non raggiungano gli obiettivi prefissati, distinguendo ulteriori due valutazioni e rispettivamente: ai progetti che risultano sufficienti nel complesso punti 7, alle soluzioni ritenute inadeguate dalla Commissione punti 0. La Commissione attribuirà punteggi intermedi, 0,1 – 6,99 e 7,01 – 14,99 alle diverse proposte sempre sulla base della propria insindacabile valutazione.

B. Offerta Economica – Tempo : punti 30

- | | |
|---|-----------|
| a) Offerta economica, in termini di ribasso, sulla quota a carico dell'Ente | punti 12* |
| b) Offerta che minimizza i tempi a regime per l'attuazione dell'intero progetto | punti 6 |
| c) Offerta sulla durata della concessione | punti 12 |

(*) Il ribasso è applicato solo su € 55.000,00.

Nel dettaglio:

- **punto a)**: all’offerta che prevede il massimo ribasso sulla quota ente pari ad € 55.000,00 e quindi la rata minima da esborsare a cura dell’Ente prevederà l’attribuzione di punti 12. All’offerta costituita dal minimo ribasso sulla rata a cui corrisponde una rata più alta da esborsare a carico dell’Ente corrisponderà l’attribuzione di punti 0.

Con l’interpolazione lineare saranno attribuiti i punteggi intermedi alle ulteriori proposte.

- **punto b)**: all’offerta tempo che prevede l’attuazione del progetto e la messa a regime nel più breve tempo possibile saranno attribuiti punti 6. All’offerta che prevede tempi più lunghi per la messa a regime del progetto saranno attribuiti punti 0. Con l’interpolazione lineare saranno attribuiti i punteggi intermedi alle ulteriori proposte.

- **punto c)**: All’offerta sulla durata della concessione che prevede il massimo ribasso sulla durata della stessa saranno attribuiti punti 12. All’offerta che prevede minimo ribasso sulla durata della concessione con restituzione in tempi più lunghi all’Ente Provincia saranno attribuiti punti 0. Con l’interpolazione lineare saranno attribuiti i punteggi intermedi alle ulteriori proposte.

PARTE TERZA

GLI ASPETTI ECONOMICI ED IL CRONOPROGRAMMA

L'aspetto economico è sostanzialmente riassunto dalle risultanze del Q.T.E. di cui al paragrafo specifico.

Il cronoprogramma: il tempo per l'attuazione dell'intero progetto è inteso come il tempo massimo concesso per l'esecuzione chiavi in mano dell'opera oggetto dell'appalto. L'arco temporale di 20 anni massimo è conteggiato dalla stipula del contratto d'appalto tra l'O.E. e la Provincia. Vengono altresì definiti i seguenti tempi:

- per la progettazione esecutiva: giorni 30 a partire dell'avvenuta approvazione della progettazione definitiva;
- per l'esecuzione degli adeguamenti funzionali degli spazi didattici: giorni 90 dalla messa a disposizione delle aree;
- per la messa a regime dell'intero progetto massimo 270 giorni dalla messa a disposizione delle aree.

I tempi sono eventualmente sospesi ed automaticamente differiti per un periodo pari alla sospensione per:

- i tempi necessari all'Ente Provincia per la validazione e l'approvazione della progettazione;
- i tempi necessari all'acquisizione, da parte dell'O.E., dei pareri obbligatori di Autorità diverse dall'Ente Provincia ivi incluse eventuali istanze di variante, oltre quelli acquisiti in fase di definizione della progettazione definitiva (se richiesti).

Non sono causa di differimento i tempi necessari ai rimedi giuridici, alle eventuali prescrizioni imposte dall'Ente Provincia e da altre Autorità coinvolte, determinate da omissioni, negligenze o imprecisioni progettuali imputabili all' O.E.

Per l'O.E. resta fermo l'obbligo di corredare il progetto esecutivo, in coerenza con i termini di cui al cronoprogramma, con:

- a) il cronoprogramma (art. 40 del D.P.R. n. 207/2010);
- b) il programma esecutivo dettagliato dei lavori, in coerenza con il cronoprogramma di cui alla precedente lettera a) (art. 43, comma 10, del D.P.R. n. 207/2010).

PIANO ECONOMICO

Gli investimenti iniziali

Sono riepilogati in tabella gli investimenti per gli interventi in previsione, ossia lavori di adeguamento funzionale degli spazi didattici, lavori di adeguamento funzionale e messa a norma del parcheggio interrato, interventi di efficientamento energetico, interventi di adeguamento antincendio, oltre a spese di progettazione, IVA, Cassa nazionale.

La base temporale di riferimento è assunta in anni 20.

TIPO DI INTERVENTO	IMPORTI	SUBTOTALI
Adeguamento funzionale spazi didattici	€ 61.000,00	
Adeguamento funzionale e messa a norma parcheggio interrato	€ 100.000,00	
Interventi per efficientamento energetico	€ 246.000,00	
Adeguamento antincendio	€ 110.000,00	
Spese di progettazione al netto di oneri riflessi	€ 60.000,00	
TOTALE INVESTIMENTO		€ 577.000,00
IVA 22% sugli investimenti	€ 113.740,00	
Oneri riflessi su spese di progettazione	€ 16.128,00	
TOTALE IVA/ONERI RIFLESSI		€ 129.868,00

Tabella I

Le manutenzioni

Rappresentano tutti gli interventi che occorrono nell'arco del periodo di 20 anni per mantenere efficiente e funzionale il complesso.

Sono ovviamente esclusi da tali manutenzioni nuove forme di investimento che vanno oltre il mantenimento funzionale del complesso.

Si riepilogano in tabella i costi da sostenere per manutenzioni ordinaria e straordinaria, relativi alle sedi di via Balilla e di Via Vespucci.

MANUTENZIONI	IMPORTO	SUBTOTALI
Ordinaria	€ 27.800,00	
Straordinaria	€ 14.500,00	
TOTALE MANUTENZIONI AL NETTO IVA		€ 42.300,00
IVA 22% sulle manutenzioni	€ 9.300,00	
TOTALE MANUTENZIONI IVA INCLUSA		€ 51.600,00

Tabella II

Le fonti di finanziamento

Sono rappresentate dalle risorse economiche, con l'individuazione delle fonti, che necessitano all'attuazione del progetto. Possono essere distinte in:

- esterne all'O.E. ovvero: Banche, Istituti di Finanziamento, ecc...;
- proprie: rappresentano il capitale proprio che investe l'O.E.;
- proventi da eventuali gestioni: sono quelli rivenienti da gestione di servizi che generano utili;
- ricavi generati dall'installazione di un impianto fotovoltaico.

Dette fonti di finanziamento sono riepilogate nella tabella di seguito.

FONTE	CAPITALE	TIPOLOGIA DI RIFERIMENTO
Esterna	€ 577.000,00	Investimento iniziale
Propria	€ 42.300,00	Manutenzioni annue
Gestioni	*€ 36.000,00	Gestione parcheggio interrato
Impianto FV	** € 21.800,00	Ricavi e risparmi da impianto FV

Tabella III

*Si veda Parte Prima – Proventi del Parcheggio.

**Si veda Parte Prima – Ricavi da impianto Fotovoltaico

Il piano economico

Sezione A – L'ammortamento dell'investimento iniziale

Contiene l'ammortamento dell'investimento iniziale. Tale ammortamento sarà sviluppato con il "metodo alla francese", ossia considerando la rata costante ad un tasso di interesse pari al 4,0%, stimato sulla base di informazione acquisite presso Istituti Bancari locali per l'operazione in questione.

Tasso	4,00%	PIANO DI AMMORTAMENTO FRANCESE				
Scadenza	12 mesi					
Durata	20 anni					
Importo	577.000,00					
Data inizio	01/01/2020					
N. rata	Data	Quota interessi	Quota capitale	Rata	Capitale Residuo	Capitale Rimborsato
0	01/01/2020				577.000,00	
1	01/01/2021	23.080,00	19.376,67	42.456,67	557.623,33	19.376,67
2	01/01/2022	22.304,93	20.151,74	42.456,67	537.471,59	39.528,41
3	01/01/2023	21.498,86	20.957,81	42.456,67	516.513,79	60.486,21
4	01/01/2024	20.660,55	21.796,12	42.456,67	494.717,67	82.282,33
5	01/01/2025	19.788,71	22.667,96	42.456,67	472.049,71	104.950,29
6	01/01/2026	18.881,99	23.574,68	42.456,67	448.475,02	128.524,98
7	01/01/2027	17.939,00	24.517,67	42.456,67	423.957,35	153.042,65
8	01/01/2028	16.958,29	25.498,38	42.456,67	398.458,98	178.541,02
9	01/01/2029	15.938,36	26.518,31	42.456,67	371.940,67	205.059,33
10	01/01/2030	14.877,63	27.579,04	42.456,67	344.361,62	232.638,38
11	01/01/2031	13.774,46	28.682,21	42.456,67	315.679,42	261.320,58
12	01/01/2032	12.627,18	29.829,49	42.456,67	285.849,93	291.150,07
13	01/01/2033	11.434,00	31.022,67	42.456,67	254.827,25	322.172,75
14	01/01/2034	10.193,09	32.263,58	42.456,67	222.563,67	354.436,33
15	02/01/2035	8.902,55	33.554,12	42.456,67	189.009,55	387.990,45
16	03/01/2036	7.560,38	34.896,29	42.456,67	154.113,26	422.886,74
17	03/01/2037	6.164,53	36.292,14	42.456,67	117.821,12	459.178,88
18	04/01/2038	4.712,84	37.743,83	42.456,67	80.077,30	496.922,70
19	05/01/2039	3.203,09	39.253,58	42.456,67	40.823,72	536.176,28
20	06/01/2040	1.632,95	40.823,72	42.456,67	0,00	577.000,00
TOTALI		272.133,40	577.000,00	849.133,40		

La rata annuale di ammortamento dell'investimento, sviluppato il piano in un periodo di 20 anni, genera una rata costante pari in cifra tonda ad **€ 42.500,00** per complessivi interessi pari ad **€ 272.133,40** per un complessivo del montante pari ad **€ 849.133,40**.

Sezione B – Le manutenzioni e l'impegno economico complessivo

Fissate le manutenzioni di cui al paragrafo specifico per € 42.300,00 annue ne discende che l'O.E. annualmente dovrà far fronte all'impegno economico per **€ 103.840,00** che si rammenta contempla l'investimento iniziale, le manutenzioni periodiche annuali ordinarie e straordinarie, e una sola quota parte dei consumi pari al 40% dei consumi storici accertati. $(42.300,00 + 42.500,00 + 47.600 \times 0,40)$. (*)

L'O.E. per far fronte a tale impegno farà ricorso a fonti esterne e a fonti proprie come nel caso della manutenzioni.

() È chiarito che l'importo di stima per i consumi energetici è cautelativamente superiore a quello reale in quanto lo stesso importo, in particolare quello riferito al calore, contempla anche una quota delle manutenzioni. Ciò discende dal fatto che l'Ente da anni ha appaltato la gestione calore e unitamente alla detta gestione sono anche ricompresi oneri manutentivi di carattere ordinario. Il coefficiente 0,40 viene applicato in considerazione degli interventi di efficientamento energetico.*

Sezione C – La copertura dell'impegno economico complessivo

L'O.E., al fine di garantire la copertura degli impegni economici suddetti, si avvarrà:

- dei ricavi riveniente dalla gestione del parcheggio che è stato ipotizzato pari ad € 36.000,00/annui in cifra tonda (utile ottenuto detraendo le spese di gestione dal ricavo stimato al netto dell'IVA);
- dell'importo fisso ed invariato che l'Amministrazione Provinciale esborsa per garantire il funzionamento energetico del complesso, pari ad € 55.000,00/annui al lordo dell'IVA(*);
- dei ricavi rivenienti dall'installazione di impianto fotovoltaico per € 21.800,00/annui al netto dell'IVA;

per un totale pari **€ 112.800,00**.

Il saldo attivo a favore dell'O.E. sarà pari ad **€ 8.960,00**.

() Eventuali errori di stima sui risparmi o sulla crescita dei costi energetici a norma dell'art. 180 del Dlgs 50/2016 non potranno in alcun modo incidere sul canone riconosciuto dall'Ente Provincia a favore dell'O.E., viceversa la cattiva attività di gestione che dovesse generare disservizi o mancanza di interventi manutentivi, potranno essere motivo di applicazione di penali o di riduzione fino all'annullamento totale degli importi previsti da corrispondere per la gestione del complesso.*

Il valore stimato della concessione, ai sensi dell'art. 167 del DLgs 50/2016 e s.m.i. è stimato in € 2.256.000,00 (pari ad un importo annuo di € 112.800,00 per anni 20).

Conclusioni

Atteso che l'O.E. per 20 anni avrà un margine minimale di € 8.960,00, l'Ente Provincia, prevedendo nel Bilancio la voce relativa ai soli costi energetici del complesso pari ad € 55.000,00, avrà come vantaggi, nell'arco dei 20 anni di durata del contratto, quanto segue:

- risparmio delle manutenzioni previste pari ad € 42.300 oltre IVA e risparmio sui costi del personale preposto;
- non avrà alcuna incombenza per l'organizzazione delle manutenzioni, con risparmio di ulteriori risorse interne deputate;
- vedrà garantiti i dovuti adeguamenti funzionali per gli ampliamenti degli spazi didattici;
- otterrà un complesso scolastico adeguato, tra l'altro, alla normativa antincendio e al Dlgs 81/2008 e s.m.i.;
- riotterrà alla fine del periodo del contratto di finanza di progetto un complesso adeguato e recuperato nella sua piena funzionalità, ivi compresi gli spazi oggi inutilizzati per parcheggi;
- allo scadere del contratto avrà introiti economici ulteriori, rivenienti dalla gestione del parcheggio, dall'attuato efficientamento energetico e dalla produzione di energia elettrica degli impianti fotovoltaici;
- Infine sarà accresciuto il livello dei servizi destinati alla collettività.