

# DECRETI E DELIBERE DI ALTRE AUTORITÀ

## COMITATO INTERMINISTERIALE PER LA PROGRAMMAZIONE ECONOMICA E LO SVILUPPO SOSTENIBILE

DELIBERA 30 gennaio 2025.

**Parere ai sensi dell'articolo n. 175, comma 3, del decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36, sulla proposta di Partenariato Pubblico-Privato (PPP) per la gestione unificata dei servizi di manutenzione del patrimonio edilizio ed impiantistico del Comune di Bologna. (Delibera n. 1/2025).**

## IL COMITATO INTERMINISTERIALE PER LA PROGRAMMAZIONE ECONOMICA E LO SVILUPPO SOSTENIBILE

NELLA SEDUTA DEL 30 GENNAIO 2025

Vista la legge 27 febbraio 1967, n. 48, recante «Attribuzioni e ordinamento del Ministero del bilancio e della programmazione economica e istituzione del Comitato dei Ministri per la programmazione economica» e, in particolare, l'art. 16, concernente l'istituzione e le attribuzioni del Comitato interministeriale per la programmazione economica, di seguito CIPE, nonché le successive disposizioni legislative relative alla composizione dello stesso Comitato, e, in particolare, il decreto-legge 14 ottobre 2019, n. 111, recante «Misure urgenti per il rispetto degli obblighi previsti dalla direttiva 2008/50/CE sulla qualità dell'aria e proroga del termine di cui all'art. 48, commi 11 e 13, del decreto-legge 17 ottobre 2016, n. 189, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 dicembre 2016, n. 229», convertito, con modificazioni, dalla legge 12 dicembre 2019, n. 141, il quale all'art. 1-bis ha previsto che dal 1° gennaio 2021, per «rafforzare il coordinamento delle politiche pubbliche in vista del perseguitamento degli obiettivi in materia di sviluppo sostenibile indicati dalla risoluzione A/70/L.I adottata dall'Assemblea generale dell'Organizzazione delle Nazioni Unite il 25 settembre 2015», il CIPE assuma «la denominazione di Comitato interministeriale per la programmazione economica e lo sviluppo sostenibile» e che «a decorrere dalla medesima data, nella legge 27 febbraio 1967, n. 48, e in ogni altra disposizione vigente, qualunque richiamo al» CIPE «deve intendersi riferito al Comitato interministeriale per la programmazione economica e lo sviluppo sostenibile (CIPESS)»;

Vista la legge 23 agosto 1988, n. 400, recante «Disciplina dell'attività di Governo e ordinamento della Presidenza del Consiglio dei ministri», e successive modificazioni e, in particolare, l'art. 5, comma 2;

Vista la legge 7 agosto 1990, n. 241, recante «Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi» e successive modificazioni;

Viste le delibere CIPE 24 aprile 1996, n. 65, recante «Linee guida per la regolazione dei servizi di pubblica utilità», che, tra l'altro, ha previsto l'istituzione, presso

questo stesso Comitato, del nucleo di consulenza per l'attuazione delle linee guida per la regolazione dei servizi di pubblica utilità, di seguito NARS, e 8 maggio 1996, n. 81, recante «Istituzione del Nucleo di consulenza per l'attuazione delle linee guida per la regolazione dei servizi di pubblica utilità»;

Visto il decreto legislativo 5 dicembre 1997, n. 430, recante «Unificazione dei Ministeri del tesoro e del bilancio e della programmazione economica e riordino delle competenze del CIPE, a norma dell'art. 7 della legge 3 aprile 1997, n. 94» che, all'art. 1, comma 1, lettera e), demanda a questo Comitato la definizione delle linee guida e dei principi comuni per le amministrazioni che esercitano funzioni in materia di regolazione dei servizi di pubblica utilità, ferme restando le competenze delle autorità di settore;

Visto il regolamento del Parlamento europeo e del Consiglio del 21 maggio 2013, n. 549/2013, relativo al Sistema europeo dei conti nazionali e regionali nell'Unione europea;

Visto il decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36, recante «Codice dei contratti pubblici in attuazione dell'art. 1 della legge 21 giugno 2022, n. 78», di seguito anche «Codice», e, in particolare, l'art. 174, comma 1, secondo cui «il partenariato pubblico-privato è un'operazione economica in cui ricorrono congiuntamente le seguenti caratteristiche: a) tra un ente concedente e uno o più operatori economici privati è instaurato un rapporto contrattuale di lungo periodo per raggiungere un risultato di interesse pubblico; b) la copertura dei fabbisogni finanziari connessi alla realizzazione del progetto proviene in misura significativa da risorse reperite dalla parte privata, anche in ragione del rischio operativo assunto dalla medesima; c) alla parte privata spetta il compito di realizzare e gestire il progetto, mentre alla parte pubblica quello di definire gli obiettivi e di verificarne l'attuazione; d) il rischio operativo connesso alla realizzazione dei lavori o alla gestione dei servizi è allocato in capo al soggetto privato» e comma 3, secondo cui «il partenariato pubblico-privato di tipo contrattuale comprende le figure della concessione, della locazione finanziaria e del contratto di disponibilità, nonché gli altri contratti stipulati dalla pubblica amministrazione con operatori economici privati che abbiano i contenuti di cui al comma 1 e siano diretti a realizzare interessi meritevoli di tutela»;

Visto, altresì, l'art. 175, comma 3 del sopra citato decreto legislativo n. 36 del 2023, che, tra l'altro, prevede «Nei casi di progetti di interesse statale oppure di progetti finanziati con contributo a carico dello Stato, per i quali non sia già previsto che si esprima il CIPESS, gli enti concedenti interessati a sviluppare i progetti secondo la formula del partenariato pubblico-privato, il cui ammonitare dei lavori o dei servizi sia di importo pari o superiore a 250 milioni di euro, richiedono parere, ai fini della valutazione preliminare di cui al comma 2, al CIPESS, sentito il Nucleo di consulenza per l'attuazione delle linee guida per la regolazione dei servizi di pubblica utilità (NARS). Il CIPESS si pronuncia entro quarantacinque giorni dalla richiesta»;



Visto il decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 26 settembre 2023, recante «Regolamento interno del nucleo di consulenza per l'attuazione delle linee guida per la regolazione dei servizi di pubblica utilità e disposizioni concernenti la struttura tecnica di esperti a supporto del NARS e del DIPE»;

Visto il decreto legislativo 31 dicembre 2024, n. 209, recante «Disposizioni integrative e correttive al codice dei contratti pubblici, di cui al decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36»;

Vista la richiesta del direttore generale del Comune di Bologna prot. DIPE n. 13993 del 16 dicembre 2024, di iscrizione all'ordine del giorno del CIPESSE dell'espressione del parere per l'operazione in partenariato pubblico privato, di seguito PPP, per la gestione unificata dei servizi di manutenzione del patrimonio edilizio ed impiantistico comunale di Bologna, ai sensi del citato art. 175, comma 3, del decreto legislativo n. 36 del 2023, con la relativa documentazione;

Vista la nota, prot. DIPE n. 136 del 7 gennaio 2025 con cui il RUP del Comune di Bologna ha specificato che la procedura non beneficia e non prevede utilizzo di fondi PNRR;

Vista la nota prot. DIPE n. 662 del 21 gennaio 2025, con la quale il sindaco del Comune di Bologna ha richiesto l'iscrizione all'ordine del giorno del CIPESSE dell'espressione del parere per l'operazione in PPP, in relazione alla nota già inviata con prot. DIPE n. 13993 del 2024;

Vista la nota del Ministero della cultura prot. n. 2032 del 21 gennaio 2025, che ha richiesto l'evidenziazione nel parere del CIPESSE che «nella fase di approvazione delle opere resta sempre fermo l'obbligo di acquisire ogni autorizzazione eventualmente necessaria ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, codice dei beni culturali e del paesaggio»;

Visto il parere del NARS n. 1 del 29 gennaio 2025, con raccomandazioni e osservazioni;

Preso atto delle risultanze dell'istruttoria e, in particolare, che:

sotto il profilo tecnico-procedurale:

1. la competenza del CIPESSE è prevista dall'art. 175, comma 3, del decreto legislativo n. 36 del 2023, *pro tempore* vigente;

2. con decreto legislativo 31 dicembre 2024, n. 209, recante «Disposizioni integrative e correttive al codice dei contratti pubblici, di cui al decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36» è stato modificato l'art. 175, comma 3, del decreto legislativo n. 36 del 2023;

3. tale modifica non prevede più la manifestazione del parere del CIPESSE, sentito il NARS, ma solo l'espressione del parere del NARS, previa valutazione del Ministero dell'economia e delle finanze - Dipartimento della Ragioneria generale dello Stato;

4. per l'espressione del parere sulla proposta di PPP in questione, il Comitato ha applicato la normativa vigente al momento della richiesta di parere da parte del Comune di Bologna (16 dicembre 2024), essendo stata la suddetta richiesta avanzata, acquisita agli atti ed essendo stata conseguentemente avviata la relativa tempestiva istruttoria prima dell'entrata in vigore del decreto legisla-

tivo di modifica (31 dicembre 2024), ciò per «il principio di economicità dei mezzi giuridici che impone la conservazione, ove possibile, dell'attività già posta in essere», richiamato nella sentenza del Consiglio di Stato, sezione VI, n. 1097/2015;

5. sussistono i presupposti di cui all'art. 175, comma 3, del decreto legislativo n. 36 del 2023, *pro tempore* vigente per l'espressione del parere del CIPESSE:

5.1. l'operazione oggetto di parere si configura come operazione in PPP ai sensi di quanto previsto dall'art. 174 del decreto legislativo n. 36 del 2023; realizzata attraverso la procedura di finanza di progetto regolata ai sensi degli articoli 193 e seguenti del medesimo decreto legislativo;

5.2. l'operazione ha un valore complessivo stimato superiore alla soglia dei 250 milioni di euro, considerando che il valore dei servizi ammonta complessivamente a circa 436 milioni di euro;

5.3. è presente un contributo pubblico a carico dello Stato, attraverso incentivi in quota percentuale sulle spese sostenute a scopo di efficientamento energetico (cosiddetto «Conto termico», erogato dal Gestore servizi energetici, di seguito GSE);

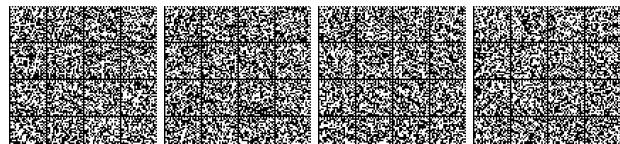
5.4. il CIPESSE non si è precedentemente espresso sul medesimo progetto;

6. con propria delibera n. 439053/2023 del 27 giugno 2023, il Comune di Bologna, ai sensi dell'art. 193, comma 11, del decreto legislativo n. 36 del 2023, ha dato approvazione agli indirizzi finalizzati all'avvio delle procedure di partenariato pubblico-privato di cui al medesimo art. 193 per la gestione unificata dei servizi di manutenzione del patrimonio edilizio ed impiantistico comunale e ha disposto la pubblicazione di un avviso pubblico esplorativo volto alla sollecitazione di proposte di iniziativa privata;

7. con determinazione dirigenziale del 14 novembre 2023 (PG. 760124/2024) il Comune di Bologna ha approvato lo schema di avviso per la presentazione di manifestazioni di interesse per un PPP di cui all'art. 193 del decreto legislativo n. 36 del 2023 per la gestione unificata dei servizi di manutenzione del patrimonio edilizio ed impiantistico comunale. L'avviso della procedura e i suoi allegati sono stati pubblicati, a far data dal 15 novembre 2023, nella sezione amministrazione trasparente, sezione «Bandi e Gare-Avvisi Pubblici-Individuazione soggetti Operatori Economici» del Comune di Bologna, all'albo pretorio, nonché nella piattaforma Sistema acquisti telematici Emilia-Romagna, di seguito SATER;

8. il progetto si inserisce in un contesto di rilevanza strategica per la città, che mira a raggiungere gli obiettivi di neutralità climatica entro il 2030, di sostenibilità ambientale e di risparmio energetico, nell'ambito del progetto Bologna Missione Clima; migliorare l'efficienza e l'efficacia della gestione del patrimonio pubblico; promuovere lo sviluppo economico e sociale del territorio;

6. tra le proposte pervenute a seguito della pubblicazione dell'avviso esplorativo il Comune di Bologna ha individuato la proposta del raggruppamento temporaneo di imprese tra il «Consorzio Innova società cooperativa» e «Enel X Italia S.r.l» come maggiormente corrispondente alle esigenze dell'amministrazione;



7. la proposta prevede una durata della concessione di quindici anni, inclusi i tempi legati alle attività di progettazione, costruzione e gestione;

8. il decreto legislativo n. 36 del 2023 prevede l'espressione del parere CIPESSENTO sentito il NARS;

9. il NARS, con parere del 29 gennaio 2025, n. 1, ritenendo di adottare il parere sulla base della normativa vigente nel momento in cui la richiesta di parere al CIPESSENTO è stata avanzata (16 dicembre 2024) ed acquisita agli atti e conseguentemente avviata la relativa tempestiva istruttoria, ha formulato alcune osservazioni e raccomandazioni che suggeriscono, tra l'altro, di:

considerare che l'operazione ha un'articolazione particolarmente complessa e presenta una natura mista, avendo ad oggetto - nell'ambito del rapporto concessorio - anche elementi e servizi riconducibili al contratto di rendimento energetico «EPC» di cui all'allegato 8 del decreto legislativo 4 luglio 2014, n. 102, concernente l'attuazione della direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica, e all'art. 200 del Codice e conseguentemente di allineare la disciplina contrattuale con quella prevista dalle regole Eurostat, con riferimento all'allocazione dei rischi, ai fini della classificazione *off-balance* dell'operazione;

di espungere dal PEF i costi ed i connessi canoni per interventi in opzione, considerando anche l'avviso pubblico e la procedura, trattando gli eventuali successivi affidamenti come variazioni contrattuali (nel rispetto di quanto previsto dall'art. 189, comma 1, del Codice e nei limiti di quanto previsto al comma 6 del medesimo art. 189);

adottare, con riferimento alla penale relativa al mancato raggiungimento dei risparmi minimi garantiti, nel rispetto del principio «zero risparmi = zero canone», la formulazione prevista dal «Capitolato tecnico EPC» annesso al «Contratto standard EPC», approvato con delibera ANAC n. 349/2024, prevedendo una penale che comporti la «decurtazione automatica del canone relativo al servizio di prestazione energetica dovuto dall'ente concedente nella stessa misura della percentuale del mancato risparmio energetico garantito»;

verificare, nell'ambito contrattuale e del PEF, tutte le forme di contribuzione a carico della finanza pubblica, non solo in ordine al conto termico e ai certificati bianchi, ma anche in ordine agli incentivi per gli interventi di produzione di energia termica da fonti rinnovabili realizzati su edifici scolastici (art. 48-ter del decreto-legge 14 agosto 2020, n. 104, recante «Misure urgenti per il sostegno e il rilancio dell'economia» convertito, con modificazioni, dalla legge 13 ottobre 2020, n. 126) e alle CER (tariffa incentivante dall'art. 1, comma 2, del decreto del Ministero dell'ambiente e della sicurezza energetica n. 414/2023), tenendo conto in ogni caso del limite del 50% di contribuzione sull'investimento previsto dalle regole Eurostat per la contabilizzazione *off balance*;

Sotto l'aspetto progettuale, l'operazione include:

1. riqualificazione energetica di edifici: trasformazione in edifici ad emissioni energetiche quasi nulle (NZEB), interventi su isolamento, impianti di climatizzazione e illuminazione;

2. installazione di impianti fotovoltaici: potenza complessiva di 11.641 kWp, creazione di Comunità energetiche rinnovabili (CER);

3. interventi su impianti a rete (illuminazione pubblica, semaforici, videosorveglianza e infrastrutture sportive);

4. sistema di gestione immobiliare integrata: uso di piattaforme informatiche avanzate per il monitoraggio e l'ottimizzazione dei servizi.

Sotto l'aspetto dei servizi, l'operazione prevede:

1. gestione energetica e manutenzione degli immobili e relativi impianti;

2. gestione energetica e manutenzione degli impianti a rete e del Tunnel Ravone;

3. servizi accessori (vigilanza degli immobili, gestione, presidio e pulizia dei bagni).

Sotto l'aspetto economico-finanziario:

1. Le principali caratteristiche del progetto e della concessione in esame comprendono i seguenti costi:

1.1 l'importo totale stimato nella fase di costruzione è pari a circa 101,5 milioni di euro (IVA esclusa) per un costo complessivo di investimento di circa 122,8 milioni di euro (IVA compresa);

1.2 tra le principali voci di costo si rilevano i costi per lavori e per l'attività di progettazione pari a circa 94,4 milioni di euro, le spese tecniche, pari a circa 2,1 milioni di euro e gli oneri connessi alle *performance bond*, per un importo pari a circa 326 mila euro. In particolare, tale macrocategoria di costi, il cui valore complessivo è pari a circa 97 milioni di euro, è così articolata:

1.2.1 trasformazione in edifici NZEB per 22,46 milioni di euro;

1.2.2 riqualificazione energetica e tecnologica illuminazione pubblica per 18,38 milioni di euro;

1.2.3 riqualificazione energetica e sicurezza degli edifici pubblici per 34,18 milioni di euro;

1.2.4 realizzazione impianto fotovoltaico per 18 milioni di euro;

1.2.5 riqualificazione impianti accessori (bagni pubblici, fontanelle, etc.) per 0,16 milioni di euro;

1.2.6 predisposizione della proposta, piattaforma e realizzazione anagrafica impianti per 3,85 milioni di euro;

2. le fonti di copertura per 122,8 milioni di euro sono così suddivise:

2.1. contributo pubblico pari a circa 42,8 milioni di euro, pari a circa il 42% del fabbisogno finanziario, così suddiviso:

18 milioni di euro erogato dal concedente Comune di Bologna in relazione alla realizzazione di impianti fotovoltaici;

24,8 milioni di euro netti proveniente dal «Conto termico», erogato dal Gestore servizi energetici (GSE), corrispondente ad una erogazione linda di 26,1 milioni di euro, di cui 1,3 milioni di euro retrocessi al concedente (pari al 5% del totale contributo da conto termico).

2.2. Capitale proprio (*Equity*) pari a circa 20,5 milioni di euro;



2.3. Finanziamento principale (Debito *senior*) pari a circa 38,2 milioni di euro;

2.4. Finanziamento IVA (*Vat facility*) pari a circa 21,3 milioni di euro.

3. il corrispettivo riconosciuto al proponente in relazione alle obbligazioni assunte nel contratto di concessione si compone di:

3.1 canone servizio energia integrato;

3.2 canone servizio manutenzione edilizia e affini;

3.3 canone servizio manutenzione impianti tecnologici;

3.4 canone servizio gestione e manutenzione bagni pubblici;

3.5 canone servizio gestione e manutenzione sistemi di allarme e vigilanza;

3.6 canone servizio gestione e manutenzione pubblica illuminazione e impianti semaforici;

3.7 canone servizio gestione e manutenzione impianti videosorveglianza;

3.8 canone servizio gestione e manutenzione altri oggetti;

3.9 canone disponibilità investimenti;

3.10 ricavi da produzione fotovoltaico e incentivo CER;

3.11 ricavi da utenza per bagni pubblici;

3.12 ricavi da certificati bianchi (o titoli di efficienza energetica, TEE).

4. Il PEF presenta i seguenti indicatori rappresentativi dell'equilibrio economico finanziario:

4.1 WACC medio pari al 5,70%;

4.2 TIR di progetto pari al 5,96%;

4.3 VAN di progetto di circa 868.000 euro;

4.4 TIR azionista pari al 6,61%;

4.5 VAN azionista pari a 0.

Tenuto conto dell'esame della proposta svolto ai sensi della delibera CIPE 28 novembre 2018, n. 82, recante «Regolamento interno del Comitato interministeriale per la programmazione economica», così come modificata dalla delibera CIPE 15 dicembre 2020, n. 79, recante «Regolamento interno del Comitato interministeriale per la programmazione economica e lo sviluppo sostenibile (CIPESS)»;

Vista la nota DIPE prot. n. 1215 del 30 gennaio 2025, predisposta congiuntamente dal Dipartimento per la programmazione e il coordinamento della politica economica della Presidenza del Consiglio dei ministri e dal Ministero dell'economia e delle finanze, di seguito MEF, posta a base dell'odierna seduta del Comitato, contenente le osservazioni e le prescrizioni da riportare nella presente delibera;

Considerato quanto descritto in premessa e quanto riportato nel citato parere NARS n. 1/2025, con riferimento alla valutazione della proposta di PPP per la gestione unificata dei servizi di manutenzione del patrimonio edilizio ed impiantistico comunale di Bologna;

Ritenuto di dover effettuare specifiche raccomandazioni ed osservazioni al fine di permettere all'ente concedente di completare la propria valutazione di convenienza e fattibilità della proposta;

Visto il decreto del Presidente della Repubblica del 31 ottobre 2022, con il quale il senatore Alessandro Morelli è stato nominato Sottosegretario di Stato alla Presidenza del Consiglio dei ministri;

Visto il decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 25 novembre 2022, con il quale il senatore Alessandro Morelli è stato nominato Segretario del CIPESS, e gli è stata assegnata, tra le altre, la delega ad esercitare le funzioni spettanti al Presidente del Consiglio dei ministri in materia di coordinamento della politica economica e di programmazione e monitoraggio degli investimenti pubblici, compresi quelli orientati al perseguimento dello sviluppo sostenibile, nonché quelli in regime di partenariato pubblico-privato;

Considerato che, ai sensi dell'art. 16 della legge 27 febbraio 1967, n. 48, e successive modificazioni, questo Comitato è presieduto «dal Presidente del Consiglio dei ministri e che in caso di sua assenza o impedimento temporaneo, è presieduto dal Ministro dell'economia e delle finanze in qualità di vice presidente di questo stesso Comitato»;

Considerato che il testo della delibera approvata nella presente seduta, ai sensi dell'art. 5, comma 7, del regolamento interno del CIPESS sarà trasmesso al Ministero dell'economia e delle finanze per le verifiche di finanza pubblica e successivamente sottoposto alla sottoscrizione del Segretario e del Presidente del Comitato;

Su proposta del sindaco del Comune di Bologna;

Considerato il dibattito svolto in seduta;

#### ESPRIME PARERE:

1. Ai sensi dell'art. 175, comma 3, del decreto legislativo n. 36 del 2023, sulla proposta descritta nelle premesse, relativa all'operazione in partenariato pubblico-privato per la gestione unificata dei servizi di manutenzione del patrimonio edilizio ed impiantistico comunale di Bologna, con le raccomandazioni e osservazioni di cui al parere NARS n. 1/2025, che il Comitato fa proprie, e raccomanda all'ente concedente:

con riferimento al Progetto di fattibilità tecnico-economica (PFTE)

1.1 che il progetto sia preliminarmente assoggettato alla verifica ai sensi dell'art. 42 del Codice e redatto con riferimento ai contenuti minimi di cui all'allegato I.7 del medesimo codice, ferme restando eventuali ulteriori indicazioni in merito alle caratteristiche, ai requisiti e agli elaborati progettuali fornite dall'amministrazione ai sensi dell'art. 41, comma 5, del Codice stesso;

1.2 di valutare con maggiore precisione, già nella presente fase, gli adempimenti procedurali da espletare per la progettazione, l'esecuzione e la messa in esercizio delle opere previste nel progetto di fattibilità;

1.3 di porre in essere tempestivamente tutte le attività procedurali e operative finalizzate all'ottenimento delle necessarie autorizzazioni, valutando la possibilità di indire, prima dell'eventuale approvazione del progetto di fattibilità, una conferenza di servizi semplificata ai sensi dell'art. 38 del Codice;



1.4 di progettare con un maggior grado di dettaglio le singole parti dell'opera, chiarendo alcuni aspetti e garantendo, al tempo stesso, la coerenza tra tutti i documenti costitutivi della proposta;

1.5 di verificare:

a. la sussistenza, o meno, del vincolo di cui all'art. 12 del decreto legislativo n. 42 del 2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) per gli edifici «CDE 858-860» (Scuola primaria «Mario Longhena» e relativa palestra) e «CDE 305» (Polizia municipale - Servizi territoriali quartiere Navile), posto che, al riguardo, si rileva una discrasia tra il «Quadro sinottico» accusato all'allegato «Uno» all'avviso pubblico e le corrispondenti relazioni tecniche degli impianti fotovoltaici;

b. la potenza nominale complessiva degli impianti fotovoltaici di progetto, posto che, al riguardo, si rileva una discrasia tra il quadro sinottico del 20 maggio 2024 (elaborato dal proponente in sede di chiarimenti resi al RUP) e la relazione illustrativa degli interventi di realizzazione dei nuovi impianti fotovoltaici;

c. la necessità, o meno, di procedere alla verifica di assoggettabilità alla procedura di valutazione dell'impatto ambientale di competenza regionale degli impianti fotovoltaici di progetto, accertando sia l'idoneità, ai sensi dell'art. 47, comma 11-bis, del decreto-legge 24 febbraio 2023, n. 13, recante «Disposizioni urgenti per l'attuazione del Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR) e del Piano nazionale degli investimenti complementari al PNRR (PNC), nonché per l'attuazione delle politiche di coesione e della politica agricola comune.», convertito, con modificazioni dalla legge 21 aprile 2023, n. 41, relativamente alle aree di installazione dei suddetti impianti, sia il rispetto delle soglie di potenza di cui al decreto-legge 9 dicembre 2023, n. 181 recante «Disposizioni urgenti per la sicurezza energetica del paese, la promozione del ricorso alle fonti rinnovabili di energia, il sostegno alle imprese a forte consumo di energia e in materia di ricostruzione nei territori colpiti dagli eccezionali eventi alluvionali verificatisi a partire dal 1° maggio 2023, convertito con modificazioni dalla legge 2 febbraio 2024, n. 11;

d. la categoria catastale degli istituti scolastici oggetto degli interventi di efficientamento energetico con standard «NZEB», posto che, ai sensi della «Relazione illustrativa edifici NZEB» (*cfr.* pagina 1), la proposta è stata redatta «sulla base dell'ipotesi che ciascuno degli edifici selezionati, [...], sia registrato al catasto edilizio del settore B/5» e che, in caso di mancata evidenza delle visure catastali atte a dimostrare la categoria sopra citata, «il concessionario si riserverà di riparametrare la selezione degli edifici NZEB»;

e. relativamente agli interventi previsti per gli impianti di illuminazione dei campi sportivi rientranti nel perimetro dell'operazione, eventuali interferenze con i contratti di concessione stipulati dall'amministrazione con le società sportive affidatarie della gestione e manutenzione dei suddetti campi sportivi, al fine di rimuovere ogni elemento di potenziale incertezza sia in fase di progettazione che in fase di gestione;

1.6 di acquisire tutti i necessari elementi di dimensionamento preliminare (strutturali, geotecnici e impiantistici) di natura quantitativa, al fine di verificare le scelte

progettuali operate dalla proposta e garantire sia il coerente sviluppo del successivo livello di progettazione, sia la coerenza delle previsioni di stima economica dell'opera;

1.7 di acquisire le «analisi prezzi» per tutte le voci di «Nuovo prezzo» (NP) considerate nel computo metrico estimativo, corredate dall'evidenza documentale delle corrispondenti indagini di mercato effettuate dal proponente, in modo tale da consentire la verifica di congruità dei prezzi unitari adottati;

1.8 di sviluppare il calcolo dei corrispettivi previsti per le attività professionali (c.d. «spese tecniche») di cui alle voci da «u4.1» a «u4.5» del Quadro economico (QE), allegandoli alla documentazione della proposta;

1.9 di verificare l'applicabilità della norma (art. 4, comma 12-bis, della legge 26 aprile 1989, n. 155 recante «Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 2 marzo 1985, n. 65 recante disposizioni in materia di finanza pubblica») citata nel quadro economico ai fini dell'applicazione dello sconto del 20% sui corrispettivi suindicati, ricalcolando, di conseguenza, i relativi importi;

1.10 di inserire nel quadro economico gli oneri per la verifica del PFTE e del successivo livello di progettazione (Progetto esecutivo) ai sensi dell'art. 42 del Codice;

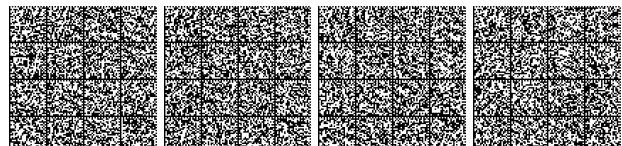
1.11 di risolvere la discrasia presente nella documentazione, in merito agli investimenti, tra gli importi inseriti nel quadro economico e nel piano economico-finanziario, di seguito PEF, da un lato, e gli importi inseriti nei computi metrici estimativi, dall'altro lato;

1.12 con riferimento agli interventi di riqualificazione energetica degli immobili, di acquisire, per ogni sistema edificio-impianto analizzato in proposta, maggiori dettagli sul calcolo dei benefici energetici attesi per ogni intervento di progetto (con riferimento, ad esempio, al contributo fornito dalla coibentazione delle pareti verticali e del sottotetto, alla sostituzione dei serramenti, etc.), associando ad ogni misura uno specifico obiettivo di risparmio energetico anche attraverso un esplicito richiamo ad eventuali allegati;

1.13 di adottare, ove possibile, il contratto «tipo» introdotto con la delibera ANAC n. 349 del 17 luglio 2024;

1.14 in relazione alle diagnosi energetiche rese disponibili dall'ente concedente e indicate all'avviso pubblico, di individuare, nel caso in cui si intenda dare corso alla successiva fase di gara, modelli energetici-matematici idonei a superare le criticità rimesse, in sede della esperita procedura di manifestazione di interesse, al «*know how*» e alla «expertise aziendale» del proponente. Si ricorda che nella citata delibera ANAC n. 349 del 2024 il livello di risparmio garantito normalizzato nel corso della durata dell'*Energy performance contract*, di seguito EPC, deve essere pari (o superiore) alla somma dei valori attuali (a) dei canoni per il servizio di prestazione energetica da erogare e (b) di qualsiasi importo di finanziamento pubblico, come indicato nel PEF. Ciò con riguardo esclusivamente agli interventi in efficientamento energetico e non anche a tutte quelle misure non produttive di efficientamento energetico o volte alla creazione di fonti alternative di energia come il fotovoltaico;

1.15 di acquisire una dettagliata analisi sulla risoluzione dei ponti termici, sia al fine di evitare il rischio di una errata valutazione degli interventi e, quindi, dei



risparmi energetici attesi, sia al fine di verificare l'effettiva riduzione dei consumi energetici a parità di condizioni ambientali;

1.16 di eseguire, già in sede di progetto di fattibilità, ai sensi dell'art. 6, comma 3, dell'allegato I.7 del Codice, adeguate analisi ed indagini sia sullo stato manutentivo e la classe di reazione al fuoco delle coperture degli edifici deputate all'installazione dei moduli fotovoltaici (prevedendo, in caso di necessità, l'applicazione di un ulteriore strato incombustibile) sia sulla verifica di idoneità statica dei sostegni (torri faro e pali conici) degli impianti di illuminazione dei campi sportivi, la cui sostituzione risulta economicamente molto onerosa e, pertanto, dovrebbe essere adeguatamente supportata da evidenze di calcolo;

1.17 di verificare attentamente lo stato dei luoghi, posto che il proponente è tenuto ad effettuare tutte le indagini necessarie dal punto di vista tecnico al fine di evitare il rischio di successive difficoltà di esecuzione;

1.18 di risolvere la discrasia relativa al numero di veicoli elettrici offerti al concedente per l'intera durata dell'operazione, posto che la relazione generale (*cfr.* pag. 140) indica numero sette veicoli, mentre la relazione di sintesi (*cfr.* pagina 33) indica numero cinque veicoli;

1.19 di adottare, ai fini della successiva fase di gara, specifiche tecniche di materiali, prodotti e forniture conformi all'allegato II.5 del Codice, evitando di menzionare - salvo adeguata motivazione - prodotti forniti da un operatore economico specifico o di fare riferimento a marchi e brevetti;

1.20 con riferimento all'istituzione delle sette Comunità energetiche rinnovabili, di seguito CER, previste nel progetto di fattibilità (e invece non menzionata nella bozza di convenzione), di acquisire maggiori dettagli in merito alla loro localizzazione e al contratto di servizio da attivare tra il proponente e i membri delle CER;

con riferimento alla bozza di convenzione e relativi allegati:

1.21 di integrare la bozza di convenzione (di seguito anche «Contratto») alla luce delle carenze di seguito riportate:

*a)* per la parte che disciplina il servizio EPC, il contratto non richiama l'art. 200 del Codice e non contiene gli elementi minimi indicati nell'allegato 8 del decreto legislativo n. 102 del 2014 per la qualificazione come contratto di rendimento energetico; inoltre, la disciplina contrattuale non risulta allineata con quella prevista dalle regole Eurostat per gli EPC;

*b)* sempre con riguardo alle parti che disciplinano il servizio EPC, mancano nel contratto i seguenti elementi informativi:

un elenco chiaro e trasparente delle misure di efficienza da applicare o dei risultati da conseguire in termini di efficienza;

i risparmi garantiti da conseguire applicando le misure previste dal contratto;

l'indicazione sulla necessaria connessione tra la determinazione dei ricavi di gestione (il canone al netto della fornitura dei vettori energetici, comprensivo quindi dei costi operativi e dell'ammortamento dell'investimento in efficientamento energetico) e il livello di risparmio energetico che verrà assicurato dalle misure di efficientamento;

la regolamentazione dei benefici provenienti da *performance* di risparmio energetico oltre l'obiettivo garantito, la c.d. *over performance*, da prevedere in coerenza con le regole Eurostat;

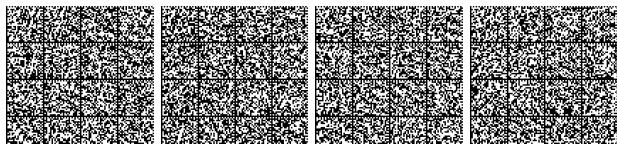
l'indicazione chiara delle tempistiche del monitoraggio (coerenti con le indicazioni all'uopo presenti nella relazione generale del progetto di gestione) e dei tempi e delle modalità di rientro delle mancate *performance* energetiche: si sottolinea che, ai fini delle regole Eurostat, il monitoraggio deve essere effettuato almeno con cadenza annuale e il rientro dal *deficit* di risparmio (che comporta l'automatica decurtazione del canone) deve avvenire entro un anno. L'indicazione di tempistiche predefinite per il rientro rappresenta una garanzia di mantenimento della *performance* energetica non secondaria per Eurostat, la cui mancata previsione è motivo di registrazione *on balance*.

1.22 di precisare in premessa l'ammontare dell'investimento, ripartito in costi di progettazione e costi di costruzione, anche al netto del contributo pubblico complessivo in conto capitale, la durata della concessione, con specificazione separata della durata stimata per la fase di realizzazione degli *assets* e fase di gestione e manutenzione successiva, e l'importo dei corrispettivi quali canone dalla P.A.;

1.23 di procedere a una revisione complessiva del contratto e in generale della proposta, al fine di rendere coerenti i richiami tra i vari documenti e di correggere, oltre al «titolo» della bozza di convenzione (che non dovrà fare riferimento all'avviso pubblico bensì all'oggetto del contratto), i numerosi richiami interni errati (es.: al numero 11 delle premesse nessuno degli articoli richiamati 21, 28, 29 e 30 fa riferimento a corrispettivi; all'art. 9 il richiamo errato agli articoli 28, 29 e 30), rilevandosi, altresì, l'utilizzo di molteplici termini ed espressioni con la lettera maiuscola, senza che gli stessi trovino corrispondenza nelle definizioni dell'allegato 2. Inoltre, affinché non risulti incerta la portata delle clausole negoziali, si raccomanda di implementare le definizioni introducendo quelle mancanti o, in alternativa, meglio circoscrivere la portata delle disposizioni contrattuali senza il richiamo a locuzioni sintetiche;

1.24 con riguardo all'oggetto del contratto disciplinato all'art. 4, di accompagnare la descrizione degli ambiti dell'operazione con lo specifico rinvio agli allegati che contengono la puntuale disciplina degli stessi in modo da rendere definito e preciso l'oggetto delle prestazioni contrattuali (ciò vale anche per la declinazione dei servizi di cui agli articoli 23 e seguenti del contratto); solo in tal modo può ritenersi sufficiente il richiamo in via esemplificativa ad alcune prestazioni ritenute maggiormente rappresentative (es.: manutenzioni civili e oggetto della gestione per l'ambito immobiliare di cui alla lettera A); sempre ai fini di una descrizione puntuale degli ambiti dell'operazione, di verificare e, se necessario, implementare il contratto, rispetto all'ambito CER, presente nella documentazione tecnica ed economica della proposta ma non menzionato nel contratto medesimo;

1.25 di evitare, in generale, l'utilizzo di espressioni che possono dare adito a dubbi interpretativi, come il richiamo a «gli interventi di upgrade tecnologico richiesti dal concedente, non necessari a garantire la funzionalità



del servizio» per delineare le prestazioni escluse dal canone per l'ambito immobiliare di cui alla lettera A, in cui l'individuazione degli interventi «non necessari a garantire la funzionalità del servizio» può risultare poco agevole. Contribuiscono a rendere incerto l'oggetto del contratto i costanti richiami alle manutenzioni con lettera minuscola (ciò vale anche per gli articoli 23 e seguenti che disciplinano i servizi), senza quindi una corrispondenza con le definizioni delle diverse forme di manutenzione contemplate nell'allegato 2 (o addirittura con rinvio a una generica e indeterminata «definizione» come per il servizio di EPC: vedi pag. 9; o all'«implementazione delle apparecchiature e dei sistemi di seguito indicati» nell'ambito delle prestazioni di cui alla lettera D senza che segua l'elencazione: vedi pag. 12) e introducendo concetti - quale la manutenzione civile - che non trovano corrispondenza nelle definizioni dell'allegato 2; per altro verso, l'impegno del concessionario a svolgere le sole «Manutenzione ordinaria» e «Manutenzione straordinaria» (vedi art. 4, comma 7) risulta limitativo;

1.26 di verificare, all'art. 4, a proposito di servizi e prestazioni opzionali (ambito di cui alla lettera F), la previsione di un accantonamento annuale di un importo pari a 500.000 euro destinato alla realizzazione e gestione delle prestazioni opzionali («quota A») nei limiti stabiliti dall'art. 189 del Codice (che sembra, oltretutto, identificare un'obbligazione piuttosto che l'oggetto del contratto), tenuto conto che tale previsione richiama la disciplina sulle modifiche contrattuali e appare quindi anomala la previsione di un accantonamento «anticipato» sul canone di cui all'art. 26.1 considerati gli effetti sul PEF. L'anomalia si riscontra anche per la previsione di cui alla quota B e la quota C, non riportati numericamente in convenzione, ma presenti nel PEF. Inoltre, la previsione di un accantonamento annuale contrasta con la garanzia dell'equilibrio economico finanziario del PEF e con la corretta allocazione dei rischi;

1.27 con riferimento all'art. 4, comma 15, di chiarire che la possibilità di affidare al concessionario, successivamente alla sottoscrizione del contratto, attività di sviluppo e gestione di impianti pubblicitari installati sugli impianti di illuminazione pubblica potrà avvenire nel rispetto dell'art. 189 del Codice;

1.28 di chiarire se il comma 2 dell'art. 4 del contratto si riferisca (anche) alle prestazioni opzionali di cui al comma 1, lettera f), del medesimo articolo (che, in base alla stessa lettera f), sono soggette ai limiti di cui all'art. 189 del codice) e comunque di integrare l'articolo in modo da conferirne certezza applicativa, tenuto conto del fatto che, da un lato, deve esserci certezza rispetto alle fattispecie alle quali deve essere applicato l'art. 189 del Codice e che, dall'altro lato, l'eventuale variazione dinamica del perimetro potrebbe, nella prospettazione del proponente, dare accesso alla procedura di riequilibrio del PEF. Si rileva, sul punto, come l'art. 4, richiamato al successivo art. 19, non definisca i limiti quantitativi e qualitativi del perimetro variabile (di cui oltretutto manca la definizione), per cui risulta incerta l'individuazione della variazione dinamica del perimetro contrattuale che non dovrebbe costituire, nelle intenzioni del proponente, modifica del contratto ai sensi dell'art. 189 del Codice;

1.29 rispetto alla durata ed efficacia (cfr. art. 5): a) di eliminare dal comma 1 le parole «e, comunque, una durata tale da consentire il rispetto delle previsioni di cui all'art. 178 del Codice», che introducono un elemento di incertezza nella definizione della durata del contratto, che è invece determinata ex art. 178 del codice; b) di specificare in convenzione la durata delle singole fasi che caratterizzano la concessione. Inoltre, in relazione al comma 3 va specificato che la durata del contratto può essere oggetto di variazione in corso di esecuzione solo in presenza di eventi straordinari, sopravvenuti ed eccezionali, tali da incidere significativamente sull'equilibrio economico finanziario ai sensi dell'art. 192 del Codice. In ogni caso, deve trattarsi di eventi straordinari individuati a monte nel contratto stesso;

1.30 ai fini di una corretta allocazione del rischio amministrativo, con riferimento alle autorizzazioni (cfr. art. 8), di predisporre un allegato alla bozza di convenzione all'interno del quale sia individuata con precisione l'attività di competenza dell'una e dell'altra parte del rapporto concessorio, ciò in quanto la convenzione pone in capo indistintamente al concedente e al concessionario le attività necessarie al rilascio e/o all'ottenimento delle autorizzazioni necessarie per la progettazione, costruzione e messa in esercizio dell'opera, come indicate nel progetto di fattibilità tecnico-economica, senza una chiara ripartizione di competenze;

1.31 rispetto a «Obblighi e attività del concedente» (cfr. art. 9), di correggere i richiami nei commi 1, 2 e 3 agli articoli 28, 29 e 30 (che non prevedono il pagamento di somme) e il richiamo alla «revoca» (ora recesso, ai sensi dell'art. 190 del codice) contenuto al comma 3, lettera d) e di precisare che il riconoscimento al concessionario della «possibilità di realizzare, a propria cura e spese, previo accordo con il concedente stesso, ulteriori interventi per l'intera durata della concessione, oltre quelli previsti nel progetto esecutivo, al fine di migliorare l'efficienza energetica degli impianti oggetto della concessione, anche in relazione a tutte le possibili evoluzioni tecnologiche che si dovessero riscontrare sul mercato» (lett. j) deve rispettare i termini di cui all'art. 189 del Codice;

1.32. con riguardo a «Dichiarazioni, obblighi e attività del concessionario» (cfr. art. 10), di chiarire l'impegno, al comma 4, di «redigere il progetto di fattibilità, approvato dal concedente e condiviso dal concessionario in sede di gara», considerato che il PFTE è posto a base di gara;

1.33. di rivedere quanto riportato nell'art. 9, nei punti c) e d), precisando che l'eventuale riequilibrio può avvenire solo in presenza di un'incidenza significativa sul piano;

1.34. di conformare il testo convenzionale alla previsione dell'art. 194 del codice, che prevede la costituzione obbligatoria della società di scopo per contratti di importo superiore alla soglia comunitaria, disciplinando anche la sostituzione dei soci della società di scopo che, nel corso dell'esecuzione del contratto, perdano i requisiti di qualificazione;

1.35. per una corretta definizione del rischio di progettazione e di costruzione: i) di richiamare all'art. 14, comma 1, in modo puntuale gli allegati che costituiscono il piano di presa in consegna e di chiarire le condizioni che



possono essere causa di riequilibrio; si rileva in proposito come il «mancato rispetto del piano di presa in consegna e il superamento della quota di tolleranza» possa costituire causa di riequilibrio del PEF - ai sensi dell'art. 192 del codice - soltanto ove rilevi come evento sopravvenuto straordinario e imprevedibile, purché non imputabile al concessionario, e si possa motivare la significativa incidenza in alterazione dell'equilibrio del PEF; *ii)* di eliminare il comma 3 dell'art. 14 in quanto ripetitivo della prima parte del comma 6; *iii)* di correggere il richiamo all'art. 14.1. contenuto nel comma 7 dell'art. 14, posto che in quell'articolo non viene disciplina la diagnosi energetica (prevista all'art. 14.2); *iv)* di indicare espressamente i «punti ad esso applicabili del decreto legislativo n. 36/2023» nell'art. 14.1.1 e 14.2.1; *v)* di esplicitare il risparmio minimo garantito rispetto alle prestazioni riferibili all'EPC; *vi)* rispetto all'art. 14, comma 4, di tenere distinte le ipotesi di modifiche/adeguamenti richiesti dall'ente concedente in sede di approvazione del progetto esecutivo e funzionali all'approvazione stessa, rispetto alle modifiche contrattuali di cui all'art. 189 del codice; per una corretta allocazione del rischio di costruzione, di chiarire, all'art. 20, comma 7, che l'eventuale proroga del termine di ultimazione dei lavori non comporta una dilazione della durata contrattuale. Inoltre, in merito alla sospensione dell'esecuzione del contratto relativamente ai lavori, di cui allo stesso art. 20, si precisa, ai fini della contabilizzazione *off balance* dell'operazione, che, come previsto dal paragrafo 6.1.3 della Guida EPEC-Eurostat per gli EPC: *i)* deve essere individuato un numero definito di eventi straordinari ed eccezionali che giustificano la sospensione in parola, nonché le ragioni di pubblico interesse o di necessità che sottostanno alla richiesta di sospensione da parte del RUP, *ii)* il contratto deve anche recare la specificazione delle modalità di compensazione della sospensione, trattandosi di circostanza non imputabile alle parti, neppure al concessionario e, in ogni caso, *iii)* l'importo della compensazione, ove dovuta, dovrà essere nettizzato di quanto recuperato dall'operatore economico attraverso gli indennizzi assicurativi (*full risk*);

1.36. di chiarire all'art. 21 del contratto la natura del contributo, le modalità e le tempistiche di corresponsione del medesimo e di procedere alle opportune verifiche/rettifiche con riferimento all'art. 21.1, tenuto conto che, nell'ambito delle fonti di copertura, il PEF prevede un contributo pubblico in conto impianti pari a 42,8 milioni di euro, di cui 18 milioni di euro erogati dal concedente in relazione alla realizzazione di impianti fotovoltaici e 24,8 milioni di euro relativi al conto termico ed erogati dal Gestore servizi energetici (GSE) in relazione agli interventi di efficientamento energetico;

1.37. con riguardo a «Decurtazioni e penali per ritardi in fase di progettazione e di costruzione» (art. 22), di valutare le previsioni del contratto alla luce della regola secondo cui, per un'effettiva assunzione del rischio operativo, decurtazioni del canone e penali devono poter incidere significativamente sui ricavi e profitti dell'operatore economico (ad es., a fronte dei ricavi attesi nel caso di specie, una penale di 50 euro per ogni giorno di ritardo in fase di progettazione appare eccessivamente bassa). Si rileva inoltre che il comma 1 dell'art. 22 richiama un inesistente comma 8 e che, in relazione al comma 7 dell'art. 14, una restituzione degli importi delle penali

comminate nel caso in cui il concessionario recuperi i ritardi maturati non appare coerente con la necessità di un rigoroso rispetto di quanto previsto negli atti contrattuali, in quanto trattasi comunque di un mancato raggiungimento di un obiettivo temporale;

1.38. di integrare gli articoli 9 e 10 del contratto con l'indicazione esplicita e completa (per ciascun ambito di servizio) dei risparmi energetici garantiti, sia in termini di TEP/anno (tonnellate di petrolio equivalenti annue) sia in termini di kWh/anno, in modo da rendere effettiva l'allocazione del rischio operativo sul concessionario non lasciando residuare dubbi interpretativi o lacune;

1.39. di procedere a una formulazione più analitica dell'art. 25 sugli interventi e reperibilità, con riferimento alla programmazione degli interventi a «breve», «medio», e «lungo» termine, atteso che la genericità delle espressioni usate potrebbe causare incertezze applicative;

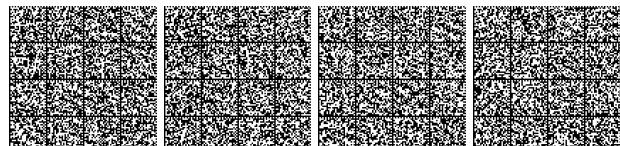
1.40. di riportare nel contratto, all'art. 26.1, i canoni indicati nell'ambito del PEF e nel documento «Sistema di remunerazione dei servizi, canoni, prezzi dei vettori energetici», mantenendo distinta, anche nell'ambito contrattuale, la remunerazione degli interventi in efficientamento energetico rispetto alla remunerazione di tutte gli altri interventi, in quanto tali elementi sono soggetti a criteri di monitoraggio delle *performance* differenti, tenendo conto anche delle differenti modalità di determinazione delle penali;

1.41. di valutare una modalità alternativa per l'adeguamento dei canoni per i servizi di manutenzione «CMi» e «CMip» di cui ai paragrafi 1.2.2 e 2.1.2.2 del documento «Sistema di remunerazione dei servizi, canoni, prezzi dei vettori energetici», adottando, per la loro revisione trimestrale, un coefficiente di adeguamento ponderato in base all'incidenza della manodopera e dei materiali sui costi di manutenzione, in luogo dell'indicizzazione alle variazioni del costo dei beni di consumo di cui all'indice ISTAT FOI (indice generale senza tabacchi);

1.42. di determinare inequivocabilmente, nell'ambito dell'art. 26.1 del contratto, il canone in funzione del raggiungimento degli obiettivi di risparmio energetico minimo garantito e del livello obiettivo degli indicatori di *performance*;

1.43. di specificare che il momento a partire dal quale il canone deve essere erogato coincide con l'effettiva disponibilità degli *asset* e che, pertanto, il canone riferito all'efficientamento energetico dovrà essere erogato a partire dal positivo collaudo dell'*asset* oggetto di efficientamento, in linea con le regole Eurostat sull'EPC ai fini della classificazione *off balance* e con quanto indicato dal Codice all'art. 177, comma 4;

1.44. di rettificare quanto riportato al comma 5 dell'art. 26.1 del contratto, precisando che per tutti gli *asset* remunerati sulla base della *performance* energetica, il canone va decurtato automaticamente in presenza del maggior consumo energetico registrato rispetto all'obiettivo di risparmio garantito - posto che il consumo oltre la soglia *target* è, economicamente e finanziariamente, a carico dell'operatore economico -, mentre per gli *asset* remunerati sulla base della disponibilità il canone va decurtato sulla base ai valori soglia individuati dagli indicatori di *performance*, di seguito KPI;



1.45. di adeguare l'art. 26.1.5 del contratto, che prospetta che i pagamenti non possano essere differiti o riconosciuti neanche in caso di contestazione. A tal proposito si evidenzia come una simile previsione rischi di vanificare il trasferimento del rischio operativo in capo al concessionario, tenuto oltretutto conto che la decurtazione automatica del canone annuo, prevista al successivo art. 27, sembra operare solo annualmente, così sminuendo l'effettività dello strumento e la sua portata deterrente;

1.46. di elencare, ai fini di contabilizzazione *off balance*, le fattispecie che motivano la sospensione della fornitura dei servizi: come previsto dal paragrafo 6.1.3 della Guida EPEC-Eurostat, deve essere individuato un numero definito di eventi eccezionali, straordinari, imprevisti e imprevedibili che risultano idonei ad alterare significativamente l'equilibrio economico finanziario del medesimo comportando la necessità di sospendere temporaneamente la fornitura dei servizi oggetto del contratto, e ciò anche in conformità all'art. 192 del Codice;

1.47. di adeguare l'art. 26, comma 7 tenuto conto che, proprio in forza dell'applicazione dell'art. 192, in assenza di eventi sopravvenuti straordinari e imprevedibili non imputabili al concessionario non può essere chiesta la proroga del contratto;

1.48. di verificare la coerenza interna della proposta relativamente agli indicatori di *performance* (KPI) che impattano sulla disponibilità di servizio, posto che dall'elaborato «5. Indicatori di *performance* SLA - KPI target - penali» si evince, per ciascuno di essi, la sussistenza di uno «SLA/soglia limite» inferiore al 100% e che, al contempo, la proposta dichiara, per ogni indice di utilizzo e di destinazione d'uso, una percentuale di disponibilità del 100%; di verificare altresì la coerenza del calcolo della penale per indisponibilità di servizio relativa ai *cluster* di immobili e agli impianti a rete, di cui alle pagine 7-8 dell'elaborato «5. Indicatori di *performance* SLA - KPI target - penali», con la relativa prescrizione formulata a pagina 53 dell'allegato «ZERO» all'avviso pubblico;

1.49. di risolvere, con riferimento al KPI di monitoraggio del risparmio energetico, le seguenti discrasie presenti nella proposta:

a. relativamente al servizio di climatizzazione invernale degli edifici (c.d. «Servizio B1») e con particolare riferimento ai valori di *baseline ante operam* afferenti alle componenti «B1.1 Impianti climatizzazione - quota metano e gas in servizio energia», «B1.2 Impianti climatizzazione - quota TLR» e «B1.5 Impianti climatizzazione - quota energia elettrica pompe di calore», la discrasia sussistente tra i valori dichiarati dal proponente nell'ambito del documento recante «Risposta alle richieste di carattere generale» e i valori presenti nel PEF; relativamente ai valori di *baseline ante operam* e *post operam* afferenti alle componenti al servizio «B.5 - Fornitura energia elettrica edifici», la discrasia tra i valori presenti nella «Risposta alle richieste di carattere generale», nel file «A\_Qadro riepilogo interventi - INNOVA ENELX\_DEF» e nel PEF;

b. relativamente alla formula di calcolo dell'indicatore «Rispetto del raggiungimento obiettivi risparmio energetico», la discrasia tra la tabella di cui a pag. 16

dell'elaborato «5. Indicatori di *performance* - SLA - KPI target - penali» e il meccanismo di decurtazione del canone illustrato a pag. 15 del medesimo elaborato, verificando, al tempo stesso, la congruità di una qualsivoglia tolleranza relativamente al raggiungimento degli obiettivi di risparmio energetico che si intende conseguire;

1.50. con particolare riferimento alla penale relativa al mancato raggiungimento dei risparmi minimi garantiti, nel rispetto del principio «zero risparmi = zero canone», evitando di lasciare invariata una parte del canone anche in caso di mancati risparmi totali, di adottare la formulazione prevista dal «Capitolato tecnico EPC» annesso al «Contratto standard EPC», approvato con delibera ANAC n. 349/2024, adottando una penale che comporti la «decurtazione automatica del canone relativo al servizio di prestazione energetica dovuto dall'ente concedente nella stessa misura della percentuale del mancato risparmio energetico garantito»;

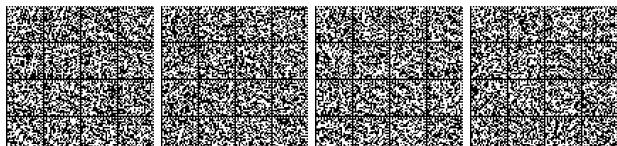
1.51. di risolvere, con riferimento alle penali per singole inadempienze da applicarsi in occasione del singolo evento, di cui ai KPI puntuali non oggetto di monitoraggio continuo, le discrasie in tema di penali applicabili in caso di ritardi sia nella consegna dei progetti esecutivi dei singoli lotti sia nella ultimazione dei lavori, posto che l'elaborato «5. Indicatori di *performance* - SLA - KPI target - penali» considera una penale pari a 5.000 euro, indipendentemente dal numero di giorni di ritardo, mentre lo schema di convenzione prevede, all'art. 22, una penale di 50 euro/giorno per ogni giorno di ritardo «rispetto al termine finale di consegna del progetto esecutivo», e una penale dello 0,3% dell'importo totale dei lavori, al netto dell'IVA, per ogni giorno di ritardo «rispetto al termine finale di consegna dell'opera»;

1.52. di verificare, relativamente alle penali applicabili in caso di mancato rispetto dei termini di consegna della progettazione e dei lavori, la coerenza dell'art. 22 dello schema di convenzione e dell'elaborato «5. Indicatori di *performance* - SLA - KPI target - penali» con la particolare articolazione «per lotti» della progettazione esecutiva e dei lavori;

1.53. relativamente al riequilibrio economico-finanziario (art. 29), di aggiungere che gli eventi, oltre a essere straordinari e imprevedibili, devono essere altresì «sopravvenuti» (cfr. art. 192, comma 1 del codice), di espungere al comma 3 dell'art. 29 il riferimento al «mancato guadagno», che non rientra fra le voci indennizzabili ai sensi delle lettere a) e b) dell'art. 190, comma 4, del codice e di specificare, rispetto alla lettera b), - conformemente al citato comma 4 - l'esclusione degli oneri derivanti dallo scioglimento anticipato dei contratti di copertura del rischio di fluttuazione del tasso di interesse;

1.54. di inserire, al comma 4 dell'art. 29 del contratto, la percentuale di tolleranza citata alle lettere a), b) e c), nonché di disciplinare la procedura di riequilibrio, mancante nella clausola in commento;

1.55. con riferimento alle cauzioni (art. 30) di introdurre l'obbligo, sancito dall'art. 193 del codice, di prestare «dalla data di inizio dell'esercizio del servizio da parte del concessionario [...] 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'art. 117», tenuto anche conto che «la mancata presentazione di tale cauzione costituisce grave inadempimento contrattuale»;

1.56. di verificare la disciplina della subconcessione di cui all'art. 40 (in base al quale «al fine del raggiungimento degli obiettivi perseguiti dal concedente, al concessionario è data facoltà di sub-concedere porzioni dell'opera nel rispetto dei limiti posti dal progetto gestionale presentato in sede di offerta, salvo modifiche espressamente autorizzate dal concedente, ad eccezione della parte di...»), tenuto conto che i limiti al coinvolgimento di terzi diversi dal concessionario nell'esecuzione dell'opera sono quelli posti dalla normativa vigente (con particolare riguardo al subappalto e all'affidamento ai soci della società di scopo). D'altra parte, diversamente la subconcessione si risolverebbe in una cessione del contratto vietata anche dallo stesso contratto all'art. 3.3;

1.57. di rivedere le previsioni circa le vicende relative allo scioglimento del rapporto concessorio, tenendo conto dell'impostazione adottata dal codice vigente; al riguardo si segnala, a titolo esemplificativo, come *i) la facoltà di risoluzione automatica sia espressamente disciplinata dal comma 1 del citato art. 190, ii) la risoluzione per inadempimento (del concessionario e del concedente) sia ora disciplinata, unitariamente, al successivo comma 2, con rinvio alla disciplina civilistica e con l'obbligo peraltro di inserire nell'articolato una clausola penale di predeterminazione del danno;*

1.58. con riferimento alla risoluzione per inadempimento del concessionario e del concedente, di cui all'art. 34, di definire in modo puntuale le ipotesi comportanti la risoluzione del contratto imputabile all'una o all'altra parte, adeguando il contratto a quanto previsto dall'art. 190, comma 2, del codice, pena la classificazione *on balance* del contratto in ragione delle regole Eurostat, laddove non viene esplicitamente indicato l'indennizzo a favore del concedente, tra cui i costi per l'indizione di una nuova procedura concorsuale;

1.59. rispetto all'art. 38 sul «Monitoraggio» e in particolare al suo comma 1, di integrare il richiamo all'art. 27, comma 1, del contratto relativo alla messa a disposizione di un sistema informativo per la gestione integrata del contratto, che deve consentire di potere vigilare in tempo reale sul rispetto degli obblighi contrattuali. Si rileva, inoltre, una disciplina carente circa le competenze e il funzionamento della cabina di regia, invece necessaria;

1.60. di adeguare l'art. 45 «Modalità di risoluzione alternativa, contenzioso e definizione delle controversie» alle norme del codice, tenendo anche conto della disciplina sul collegio consultivo tecnico di cui all'art. 215 del codice;

1.61. di rivedere la matrice dei rischi per tenere conto delle osservazioni che precedono;

1.62. affinché il controllo del concedente, anche contabile, sull'esecuzione del contratto e sul permanere della corretta allocazione dei rischi possa esplicarsi in maniera

effettiva - di inserire in bozza di convenzione l'obbligo per il concessionario della trasmissione di un periodico resoconto economico-gestionale sull'esecuzione del medesimo. Detto resoconto economico potrà mostrare i dati consuntivi confrontati con i relativi dati preventivati nel PEF; pertanto, appare opportuno che: *i) i dati previsionali, principalmente quelli di conto economico, siano quanto più dettagliati possibile, con riferimento alla loro composizione, alla loro effettiva inerenza al progetto ed alla metodologia della loro predisposizione (a titolo di esempio: quali principi contabili e assunzioni saranno adottati per la ripartizione dei costi generali, quale soggetto giuridico e organo di controllo contabile darà un eventuale parere sugli stessi); ii) i dati consuntivi del resoconto economico gestionale dovranno essere predisposti con lo stesso livello di dettaglio, medesimi principi contabili e dovranno essere riconducibili al progetto (i.e. inerenza) o quantomeno verificabili per tutti gli anni della convenzione;*

con riferimento al Piano economico-finanziario (PEF):

1.63. di rettificare la disomogeneità presente tra il computo metrico e quanto indicato nel QE e nel PEF;

1.64. con riferimento alla voce «spese tecniche» presente nel PEF e nel QE - considerato che da una parte con tale espressione è sovente chiamato il computo delle spese per «Predisposizione proposta, progettazione e costi gara» (*cfr. ex multis* relazione al PEF, pagina 4), dall'altra gli stessi lavori sono in taluni casi battezzati come «inclusivi di lavori e spese tecniche» - di verificare se si tratta di una duplicazione, o piuttosto di un uso disomogeneo le definizioni;

1.65. di valutare la congruità degli importi attualmente allocati al terzo anno (*cfr. PEF, foglio «Costruzione», riga n. 168*), conseguenti all'emissione del certificato di collaudo, al fine della migliore allocazione del rischio di costruzione sul concessionario;

1.66. di verificare che le esigenze di cassa del concessionario siano coperte individuando la soluzione finanziaria che presenta il minor livello di oneri, evitando, pertanto, di aggravare ulteriormente i costi del progetto;

1.67. di verificare, nell'ambito contrattuale e del PEF, tutte le forme di contribuzione a carico della finanza pubblica, non solo in ordine al conto termico e ai certificati bianchi, ma anche in ordine agli incentivi per gli interventi di produzione di energia termica da fonti rinnovabili realizzati su edifici scolastici (art. 48-ter del decreto-legge n. 104 del 2020 e alle CER (tariffa incentivante dall'art. 1, comma 2, del decreto del Ministero dell'ambiente e della sicurezza energetica n. 414/2023)), tenendo conto in ogni caso del limite del 50% di contribuzione sull'investimento previsto dalle regole Eurostat per la contabilizzazione *off balance*;

1.68. di effettuare le opportune verifiche con riferimento all'ammortamento presente nel PEF. Ciò in quanto la relazione al PEF specifica che l'ammortamento delle opere è realizzato in conformità alla disciplina civilistica e fiscale per le opere gratuitamente devolvibili, aggiungendo anche che «l'ammortamento è stato calcolato con il metodo delle quote variabili in linea con i risultati opera-



tivi della concessione», ma ciò non risulta dal piano, ove si evince invece un ammortamento a quote costanti ad eccezione degli ultimi due anni. Inoltre, nel PEF gli ammortamenti sono calcolati dal terzo anno, quando dovrebbero essere, pur *pro quota*, determinati dal primo anno, con un lieve impatto sugli indicatori economico-finanziari;

1.69. con riferimento ai ricavi da contributi CER, di meglio specificare la natura delle prestazioni svolte a favore delle CER, a fronte dei ricavi ipotizzati nel PEF e di specificare se il rischio connesso a tale voce di ricavo è da intendersi collocato sul concedente o sul concessionario, tenuto conto che il PEF considera tra i ricavi attesi anche i contributi da autoconsumo virtuale dei soggetti che aderiranno alle CER;

1.70. di verificare la discrasia derivante dal fatto che i dati di *input* dichiarano un margine nullo sulle forniture di energia elettrica e gas, quando invece emerge nel PEF una pur minima marginalità nel conteggio degli stessi;

1.71. considerando anche l'avviso pubblico e la procedura, di espungere dal PEF i costi ed i connessi canoni per interventi in opzione, trattando gli eventuali successivi affidamenti come variazioni contrattuali (nel rispetto di quanto previsto dall'art. 189, comma 1, del codice e nei limiti di quanto previsto al comma 6 del medesimo art. 189);

1.72. definita la questione dei servizi opzionali di cui sopra, di verificare la conseguente riduzione dei canoni fino a ripristinare il sostanziale allineamento dei Tassi di rendimento interno (TIR) ai tassi di attualizzazione come determinati nella proposta;

1.73. in materia di principi contabili, inoltre, di precisare il *set* di principi sulla base dei quali si redige il PEF. A pagina 3 della relazione, infatti, la fattispecie non è chiara; si richiede sul punto una maggiore precisione nel richiamo alle prescrizioni normative contabili;

1.74. di effettuare valutazioni in merito alla definizione dell'*additional risk premium*, il cui valore è fissato in 0.98%, senza che siano evidenti i criteri di calcolo impiegati nella sua individuazione;

ulteriori osservazioni:

1.75. rimane in ogni caso riservato all'ente concedente il potere di assumere le determinazioni ritenute necessarie, avendo come finalità ultima e preponderante il soddisfacimento dell'interesse pubblico, da intendersi come equo bilanciamento tra l'attività oggetto dell'operazione e la correlata convenienza economica;

1.76. l'ente concedente è tenuto a trasmettere, tramite accesso al portale sul monitoraggio dei contratti di partenariato pubblico privato messo a disposizione dalla Ragioneria generale dello Stato, in collaborazione con il DIPE (<https://ppp.rgs.mef.gov.it/>), le informazioni e i dati relativi al contratto qualora stipulato, ai sensi di quanto disposto in materia dall'art. 175, comma 7, del decreto legislativo n. 36 del 2023, ai sensi dell'art. 44, comma 1-bis, del decreto-legge 31 dicembre 2007, n. 248, recante «Proroga di termini previsti da disposizioni legislative e disposizioni urgenti in materia finanziaria.» convertito, con modificazioni, dalla legge 28 febbraio 2008, n. 31,

nonché ai sensi dell'art. 1, comma 626, della legge 27 dicembre 2019, n. 160 recante «Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2020 e bilancio pluriennale per il triennio 2020-2022».

2. Nella fase di approvazione delle opere dovrà essere acquisita ogni autorizzazione eventualmente necessaria ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, Codice dei beni culturali e del paesaggio.

3. Le raccomandazioni e le osservazioni riportate nella presente delibera, qualora recepite, non esonerano l'ente concedente dalle responsabilità connesse alla procedura in partenariato pubblico privato e restano, dunque, in capo al medesimo le valutazioni e le decisioni in ordine al prosieguo della medesima.

4. Si raccomanda che venga garantita la coerenza interna degli atti modificati nell'adottare le raccomandazioni ed osservazioni di cui alla deliberazione del Comitato.

5. Il Comune di Bologna provvederà ad assicurare, per conto di questo Comitato, la conservazione dei documenti relativi alla concessione in esame.

*Il Vice Presidente: GIORGETTI*

*Il Segretario: MORELLI*

**25A02673**

DELIBERA 30 gennaio 2025.

**Regione Sardegna - Assegnazione di risorse FSC 2021-2027 ai sensi dell'articolo 1, comma 178, lettera e), della legge n. 178 del 2020 e s.m.i. e assegnazione di risorse del fondo di rotazione di cui alla legge n. 183 del 1987, ai sensi dell'articolo 1, comma 54, legge n. 178 del 2020 e s.m.i.. (Delibera n. 5/2025).**

### **IL COMITATO INTERMINISTERIALE PER LA PROGRAMMAZIONE ECONOMICA E LO SVILUPPO SOSTENIBILE**

NELLA SEDUTA DEL 30 GENNAIO 2025

Vista la legge 27 febbraio 1967, n. 48, recante «Attribuzioni e ordinamento del Ministero del bilancio e della programmazione economica e istituzione del Comitato dei Ministri per la programmazione economica» e, in particolare, l'art. 16, concernente la costituzione e le attribuzioni del Comitato interministeriale per la programmazione economica, di seguito CIPE, nonché le successive disposizioni legislative relative alla composizione dello stesso Comitato, ed in particolare il decreto-legge 14 ottobre 2019, n. 111, recante «Misure urgenti per il rispetto degli obblighi previsti dalla direttiva 2008/50/CE sulla qualità dell'aria e proroga del termine di cui all'articolo 48, commi 11 e 13, del decreto-legge 17 ottobre 2016, n. 189, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 dicembre 2016, n. 229», convertito, con modificazioni, dalla legge 12 dicembre 2019, n. 141, il quale all'articolo 1-bis ha previsto che dal 1° gennaio 2021, per

