

**COMUNE DI SORAGNA**

Relazione tecnico illustrativa progetto di affidamento:  
“Servizi energetici per edifici: servizio di  
riscaldamento/raffrescamento”

25/07/2020

**Relazione tecnico illustrativa progetto di affidamento:  
SERVIZI ENERGETICI PER EDIFICI:  
SERVIZIO DI RISCALDAMENTO/RAFFRESCAMENTO,**

**COMUNE DI SORAGNA**

Relazione tecnico illustrativa progetto di affidamento:  
“Servizi energetici per edifici: servizio di  
riscaldamento/raffrescamento”

25/07/2020

## **01 - Premessa**

Gli sviluppi della legislazione italiana nel settore degli appalti pubblici fanno osservare, negli ultimi anni, una crescente attenzione alla sostenibilità ambientale di tutte le attività della pubblica amministrazione. L'ultimo importante decreto legislativo di recepimento della più recente direttiva europea per il settore dell'efficienza energetica è stato il “Decreto legislativo 4 luglio 2014, n. 102 Attuazione della direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica ...” in cui il cosiddetto EPC - Energy Performance Contract è stato recepito con il già conosciuto termine di “contratto di rendimento energetico”. In questo decreto, l'equivalente dell'europeo Energy Performance Contract, viene definito come un accordo contrattuale tra il beneficiario o chi per esso esercita il potere negoziale e il fornitore di una misura di miglioramento dell'efficienza energetica, verificata e monitorata durante l'intera durata del contratto, dove gli investimenti (lavori, forniture o servizi) realizzati sono pagati in funzione del livello di miglioramento dell'efficienza energetica stabilito contrattualmente o di altri criteri di prestazione energetica concordati, quali i risparmi finanziari; allegato allo stesso decreto viene indicato un elenco di “Elementi minimi che devono figurare nei contratti di rendimento energetico sottoscritti con il settore pubblico o nel relativo capitolato d'appalto” contenente indicazioni che, se in alcuni casi possono apparire ovvi o comunque generici, hanno avuto lo scopo di indirizzare un settore completamente in fermento verso un'evoluzione più ordinata.

L'introduzione del nuovo codice degli appalti (“Decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 Attuazione delle direttive 2014/23/UE, 2014/24/UE e 2014/25/UE sull'aggiudicazione dei contratti di concessione, sugli appalti pubblici e sulle procedure d'appalto degli enti erogatori nei settori dell'acqua, dell'energia ...”), ha finalmente indicato con chiarezza la forma contrattuale che la pubblica amministrazione deve seguire nelle forniture e affidamenti connessi agli usi finali di energia. In particolare, per la categoria dei servizi energetici per gli edifici, il nuovo codice (art. 34) richiama le specifiche tecniche e le clausole contrattuali contenuti nei “Criteri minimi ambientali adottati con decreto del Ministero e dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare” (vedi D.M. 7 marzo 2012); queste riportano, al Servizio Energia e Servizio Energia Plus definito nel D.Lgs. 115/08.

Queste forme contrattuali, se correttamente predisposte e gestite, consentono non solo la realizzazione degli interventi attraverso una società dotata delle qualifiche ed esperienze richieste dalla recente normativa del settore, ma anche di affidare alla stessa l'esecuzione e la responsabilità della corretta gestione e manutenzione delle apparecchiature installate per tutta la durata del contratto; tutto questo al fine di poter garantire che l'obiettivo di risparmio energetico dell'intervento, su cui si basa l'equilibrio finanziario del progetto, sia realmente raggiunto e mantenuto nel tempo.

Quindi, al momento, il Servizio Energia e il Servizio Energia Plus rimane per gli enti pubblici l'unico riferimento chiaro ed affidabile per la tipologia di “contratto di rendimento energetico” conforme sia ai requisiti indicati nell'Allegato 8 del D.Lgs. n. 102 del 2014, sia alla disciplina dei contratti pubblici e alle procedure tecniche del settore.

In conformità con i criteri minimi ambientali (CAM) del settore, con il termine di “SERVIZI ENERGETICI PER EDIFICI” si vuole intendere un affidamento che interessa un insieme eterogeneo di servizi energetici dedicati agli edifici, nel caso dell'affidamento descritto nella presente relazione, si dividono prevalentemente in servizi riferiti ad impianti di riscaldamento e

**COMUNE DI SORAGNA**

Relazione tecnico illustrativa progetto di affidamento:  
“Servizi energetici per edifici: servizio di  
riscaldamento/raffrescamento”

25/07/2020

produzione di acqua calda sanitaria e servizi riferiti agli impianti di illuminazione e impianti elettrici degli edifici.

Nel caso dei servizi riconducibile ai servizi di riscaldamento/raffrescamento (terminologia usata nei CAM), la maggior parte degli edifici saranno interessati dal “Servizio energia” (secondo Allegato II del D.Lgs. 115/08 e quanto meglio specificato nel CSA dell’affidamento), con due casi in cui gli impianti saranno associati anche da interventi di riqualificazione energetica, mentre per altri edifici minori, caratterizzati da consumi molto bassi, sarà richiesto un semplice servizio di fornitura di gas associato con la gestione e manutenzione degli impianti di climatizzazione e produzione di acqua calda sanitaria.

## **02 – Descrizione situazione attuale**

Gli edifici/impianti comunali interessati all’affidamento, ospitano attività di tipo scolastico, sportivo, amministrativo e sociale. Attualmente gli edifici non sono serviti da un “servizio energia”, ma lo sono stati fino alla scorsa stagione termica.. Come si può evincere dalle descrizioni contenute nelle diagnosi energetiche, gli edifici analizzati sono caratterizzati da indici di efficienza abbastanza in linea con la media nazionale degli edifici simili, quindi non siamo in presenza di un patrimonio edilizio inefficiente dal punto di vista energetico.

## **03 – Oggetto e durata dell’affidamento**

Gli impianti oggetto del futuro servizio interessano il riscaldamento/raffrescamento, saranno interessati gli impianti di riscaldamento degli edifici, oltre agli impianti di produzione di acqua calda sanitaria ubicati negli edifici.

Per gli edifici per cui è richiesto il *Servizio Energia* (D.Lgs. 115/08), è richiesta la fornitura di energia-combustibile vincolata al rispetto degli obiettivi di contenimento del consumo annuale, la manutenzione e la conduzione degli impianti di riscaldamento al fine di mantenere le condizioni di comfort negli edifici nel rispetto delle vigenti leggi in materia di uso razionale dell'energia, di sicurezza e di salvaguardia dell'ambiente, oltre a quanto dettagliatamente indicato nel capitolato speciale d’appalto.

In un caso è richiesto, quale obiettivo primario, la riqualificazione energetica degli edifici come è descritto nell’allegato D. Tale intervento ha ricevuto un contributo pubblico da parte della Regione Emilia-Romagna, all’interno dell’Allegato D sono riportati i documenti relativi il contributo concesso e le modalità di rendicontazione. Tale miglioramento dovrà essere verificato e monitorato durante l’intera durata del contratto. Gli “interventi iniziali” realizzati saranno pagati anche in funzione del livello di miglioramento dell’efficienza energetica stabilito per il periodo contrattualmente

All’aggiudicatario del servizio sarà richiesto anche di procedere in qualità di Soggetto Responsabile per ottenere direttamente gli incentivi statali del “Conto Termico 2.0” (D.M. 16 febbraio 2016) al fine di finanziare una parte degli interventi iniziali che saranno richiesti nell’ appalto. Al fine dell’ottenimento dell’incentivo AESS ha predisposto un capitolato tecnico-contrattuale conforme con i requisiti del “Contratto di Rendimento Energetico” previsti dall’Allegato 8 del decreto

**COMUNE DI SORAGNA**

Relazione tecnico illustrativa progetto di affidamento:  
“Servizi energetici per edifici: servizio di  
riscaldamento/raffrescamento”

25/07/2020

legislativo 4 luglio 2014, n. 102; si ricorda che il perfezionamento contrattuale necessario per l'accesso al finanziamento del “Conto Termico 2.0” sarà perfezionato sia con l'offerta di gara che con la stipula contrattuale tra le parti.

L'oggetto dell'affidamento sarà quindi un servizio specializzato su attività necessariamente complementari di cui una prima parte, da eseguirsi nei primi mesi dell'esecuzione contrattuale, consistenti nella progettazione esecutiva degli interventi di efficienza energetica e della loro realizzazione, nella richiesta degli incentivi del Conto Termico 2.0 al GSE, nel finanziamento degli interventi, mentre la seconda parte, complementare alla prima e che interessa tutta la durata contrattuale, consisterà nella gestione degli impianti, la loro manutenzione e servizio di pronto intervento sui guasti al fine di garantire agli utenti il livello di confort richiesto, infine, nella verifica periodica del mantenimento degli obiettivi contrattuali di contenimento dei consumi e di risparmio energetico.

#### **04 – Sostenibilità economica dell'affidamento**

La caratteristica degli interventi di efficienza energetica è quella di autosostenersi economicamente in funzione della loro attitudine a produrre un miglioramento rispetto alla situazione precedente.

Questo aspetto caratteristico permette di sostenere i costi delle installazioni impiantistiche attraverso il beneficio economico generato dagli interventi stessi, beneficio che si riscontra oggettivamente nella diminuzione dei consumi di energia e nella conseguente riduzione degli importi economici necessari per il suo acquisto. A questi aspetti si aggiunge il contributo al benessere ambientale conseguente alla diminuzione di richiesta di energia da parte degli impianti e quindi il progetto contribuirà direttamente ad una riduzione delle emissioni anidride carbonica in atmosfera.

In allegato alla presente relazione è riportato lo schema che indica le risorse economiche che permettono sia l'affidamento dei servizi energetici, sia la realizzazione degli interventi di la riqualificazione energetica ed impiantistica (individuata in diagnosi energetica e nello studio di fattibilità)

Questi interventi generano un risparmio annuale di energia primaria per gli usi termici (riscaldamento) e per gli usi elettrici (illuminazione – forza motrice).

Gli interventi di riqualificazione energetica, saranno finanziati sia dall'incentivo “Conto Termico 2.0”, sia dalla società affidataria del contratto (ESCo); quest'ultima sarà ripagata dall'Amministrazione con un corrispettivo, previsto alla fine della messa in opera degli interventi (presumibilmente all'inizio del 2° anno contrattuale), calcolato in funzione del risparmio energetico ottenibile dagli interventi stessi nel periodo contrattuale.

#### **05 – Garanzia sul raggiungimento degli obiettivi per 10 anni**

Gli interventi di riqualificazione energetica previsti dovranno essere realizzati dall'affidatario entro la scadenza del primo anno contrattuale dell'affidamento e comunque compatibilmente con l'utilizzo della scuola, ovvero nel periodo estivo 2021.

Dal secondo anno gli impianti funzioneranno quindi nel nuovo assetto impiantistico e successivamente, dall'inizio del terzo anno potrà essere verificato l'effettivo raggiungimento degli obiettivi contrattuali di risparmio energetico.

**COMUNE DI SORAGNA**

Relazione tecnico illustrativa progetto di affidamento:  
“Servizi energetici per edifici: servizio di  
riscaldamento/raffrescamento”

25/07/2020

Al fine di garantire l'Amministrazione che l'obiettivo di risparmio energetico ed economico sia rispettato effettivamente per tutta la durata contrattuale in cui gli impianti funzioneranno nell'assetto “riqualificato” (9 anni), il contratto prevede delle specifiche verifiche annuali, a cui tra l'altro è vincolata l'emissione annuale del certificato di regolare svolgimento del servizio, basate sul principio comune a tutti i progetti attinenti al settore del “risparmio energetico”, cioè che l'unica verifica possibile per dimostrare il raggiungimento della prestazione attesa dagli “interventi di risparmio energetico” è la misura di un consumo energetico ridotto rispetto un consumo energetico riferito alla situazione precedente. Nell'Allegato C al capitolato speciale d'appalto sono indicati i valori di obiettivo da rispettare e i fattori di aggiustamento necessari per rendere confrontabili i valori che saranno misurati nel periodo contrattuale.

Per quanto riguarda invece gli edifici per cui non sono previsti interventi di risparmio energetico, cioè gli edifici in “Servizio energia”, è garantito il rispetto degli obiettivi di contenimento dei consumi energetici per l'intera durata contrattuale. Questi obiettivi sono verificati con le stesse modalità di quelle precedentemente descritte, ma a partire dalla conclusione del primo anno contrattuale. In ogni caso il rispetto dell'obiettivo e la complementare verifica sono previsti per ogni singolo edificio-impianto.

## **06- Rispondenza ai requisiti del contratto EPC**

Il Capitolato Speciale d'Appalto (CSA) comprensivo di tutti i suoi allegati, il Disciplinare di gara e relativi allegati e tutti i documenti inerenti al bando, sono da considerarsi parte integrante del contratto che sarà stipulato tra Comune e società affidataria del servizio.

Al fine di trovare una rapida corrispondenza tra requisiti richiesti dall'ente erogatore degli incentivi e contratto, sono stati inseriti dei riferimenti nella documentazione del CSA. A tal fine si riportano a seguito quelli da indicare nella dichiarazione di rispondenza del contratto ai requisiti del contratto di rendimento energetico (EPC) richiesti dal GSE per l'erogazione degli incentivi destinati agli edifici oggetto di intervento:

<b>Requisiti contratto di rendimento energetico</b>	<b>Riferimento nell'articolato del contratto</b>
a) un elenco chiaro e trasparente delle misure di efficienza da applicare o dei risultati da conseguire in termini di efficienza;	CSA Art. 3, Allegato Diagnosi
b) i risparmi garantiti da conseguire applicando le misure previste dal contratto;	CSA Art. 3, Allegato C 2/3 Allegato Diagnosi
c) la durata e gli aspetti fondamentali del contratto, le modalità e i termini previsti;	CSA Art. 1.4
d) un elenco chiaro e trasparente degli obblighi che incombono su ciascuna parte contrattuale;	CSA Artt. 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10
e) data o date di riferimento per la determinazione dei risparmi realizzati;	CSA Art. 11.3.2
f) un elenco chiaro e trasparente delle fasi di attuazione di una misura o di un pacchetto di misure e, ove pertinente, dei relativi costi;	CSA Art. 9
g) l'obbligo di dare piena attuazione alle misure previste dal contratto e la documentazione di tutti i cambiamenti effettuati nel corso del progetto;	CSA Art. 9
h) disposizioni che disciplinino l'inclusione di requisiti equivalenti in eventuali concessioni in appalto a terze parti;	CSA Art. 19
i) un'indicazione chiara e trasparente delle implicazioni finanziarie del progetto e la quota di partecipazione delle due parti ai risparmi pecuniari realizzati (ad esempio, remunerazione dei prestatori di servizi);	CSA Art. 3 All. AF

**COMUNE DI SORAGNA**

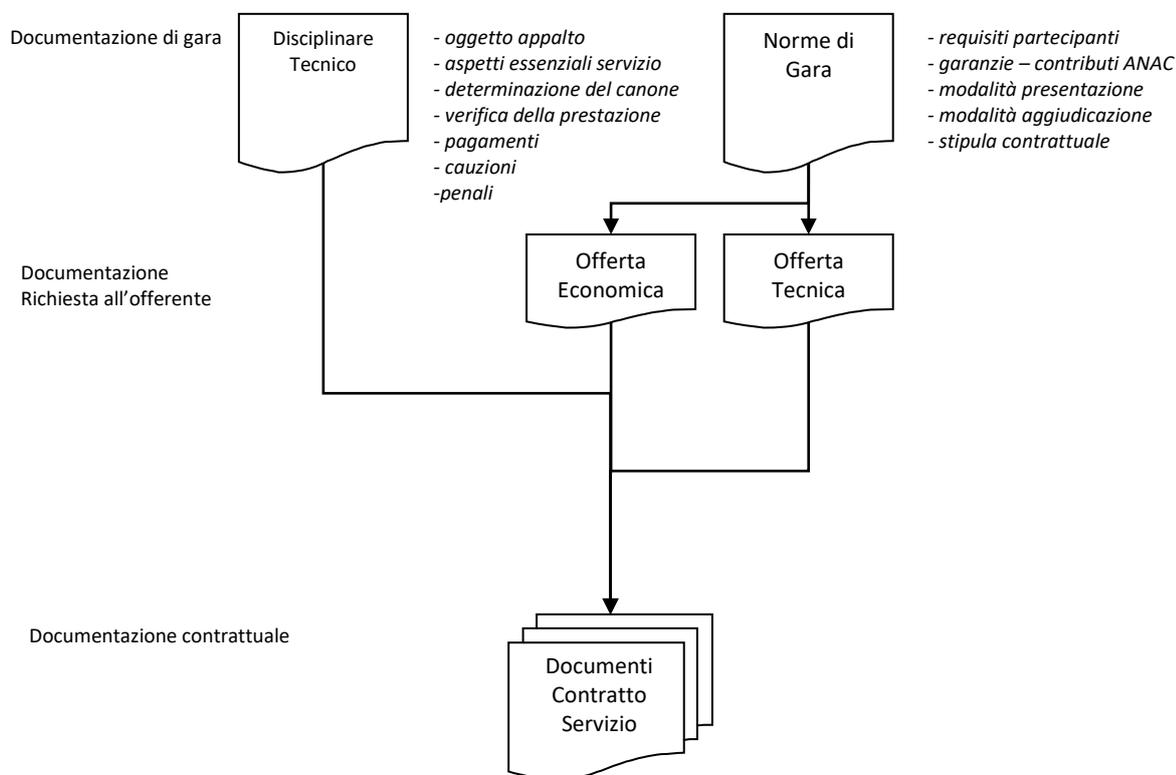
Relazione tecnico illustrativa progetto di affidamento:  
“Servizi energetici per edifici: servizio di  
riscaldamento/raffrescamento”

25/07/2020

j) disposizioni chiare e trasparenti per la quantificazione e la verifica dei risparmi garantiti conseguiti, controlli della qualità e garanzie;	CSA Artt. 11.3.2, 11.3.2.2 CSA Art. 3, Allegato C 2/3
k) disposizioni che chiariscono la procedura per gestire modifiche delle condizioni quadro che incidono sul contenuto e i risultati del contratto (a titolo esemplificativo: modifica dei prezzi dell’energia, intensità d’uso di impianto);	CSA Art. 11
l) informazioni dettagliate sugli obblighi di ciascuna delle parti contraenti e sulle sanzioni in caso di inadempienza.	CSA Art. 17

### **07 – Modalità di selezione dell’affidatario (ESCo)**

La procedura di selezione dell’affidatario è basata sull’offerta economicamente più vantaggiosa in cui saranno attribuiti 80 punti per il punteggio riferito all’offerta tecnica e 20 punti all’offerta economica; questo permetterà all’Amministrazione sia di beneficiare della miglior proposta che il mercato potrà offrire, sia di ottenere un risparmio economico rispetto le risorse attualmente impiegate.



### **08 – Aspetti legati all’avvio dei lavori**

**COMUNE DI SORAGNA**

Relazione tecnico illustrativa progetto di affidamento:  
“Servizi energetici per edifici: servizio di  
riscaldamento/raffrescamento”

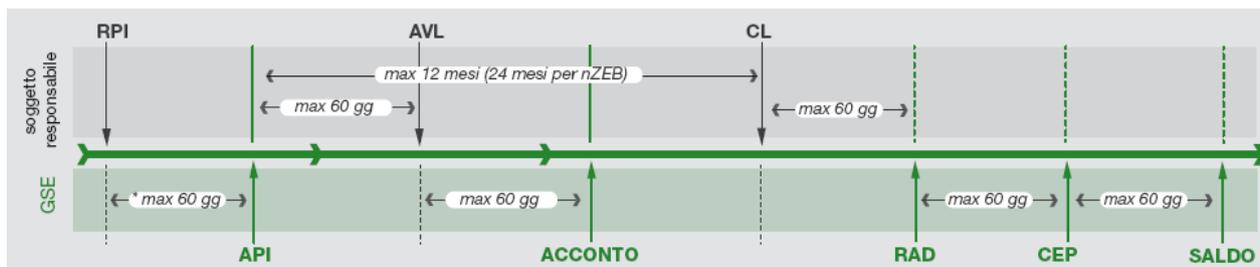
25/07/2020

Nel caso ipotetico di un affidamento con avviato in tempo per la prossima stagione termica, il primo periodo utile per la realizzazione degli interventi iniziali sarà quello dell'interruzione estiva delle attività scolastiche dell'anno 2021.

A seguito è riportato lo schema del GSE con indicate le tempistiche che l'affidatario (ESCo), in qualità di Soggetto Responsabile, dovrà rispettare per la richiesta di prenotazione dell'incentivo e per l'avvio dei lavori.

Nel caso di un affidamento avviato in data 1 novembre 2020, il primo periodo utile per la realizzazione degli interventi iniziali sarà quello dell'interruzione estiva delle attività scolastiche dell'anno 2021.

A seguito è riportato lo schema del GSE con indicate le tempistiche che l'affidatario (ESCo), in qualità di Soggetto Responsabile, dovrà rispettare per la richiesta di prenotazione dell'incentivo e per l'avvio dei lavori.



**RPI:** richiesta prenotazione incentivo

**API:** accettazione prenotazione incentivo

**AVL:** avvio lavori

**CL:** conclusione lavori

**ASL:** avvenuta assegnazione lavori

**RAD:** richiesta accesso diretto

**CEP:** comunicazione esito positivo

\* comunicazione di esito GSE (API)

Indipendentemente dalla data di avvio dell'affidamento, per poter realizzare gli interventi nel periodo estivo dell'anno 2021 è necessario considerare le tempistiche indicate sopra. È da tener presente che per eseguire la “richiesta di prenotazione incentivo” (RPI), la Esco aggiudicataria ha necessità del contratto perfezionato; successivamente il GSE concluderà la fase di “accettazione prenotazione incentivo” (API) in un tempo massimo di 60 giorni.

## **09 - Conclusioni**

A seguito sono elencati i principali vantaggi legati alla realizzazione del progetto illustrato nella presente relazione:

1. Pianificazione di specifici interventi di riqualificazione impiantistica ed energetica basata su concrete esigenze tecniche, economiche ed amministrative dell'Amministrazione.
2. Progettazione esecutiva degli interventi di riqualificazione eseguita a cura della società aggiudicataria del servizio;
3. Realizzazione degli interventi di riqualificazione energetica e ammodernamento degli impianti entro un anno dall'affidamento del servizio;
4. Garanzia dei materiali e apparecchiature installati per tutta la durata contrattuale;

**COMUNE DI SORAGNA**

	Relazione tecnico illustrativa progetto di affidamento: “Servizi energetici per edifici: servizio di riscaldamento/raffrescamento”	25/07/2020
--	--	------------

5. Servizio di gestione e manutenzione degli impianti fornito da una società specializzata nel settore per la durata contrattuale;
6. Finanziamento degli interventi di riqualificazione e richiesta dell’incentivo del Conto Termico 2.0 da parte della ESCo aggiudicataria (\*).
7. Selezionare la miglior offerta tra quelle disponibili sul mercato;
8. Esercitare direttamente la forza contrattuale attraverso la predisposizione del capitolato tecnico e le clausole contrattuali;
9. Ottenere un significativo risparmio economico alla scadenza del contratto o utilizzare le risorse per un futuro ammodernamento degli impianti;
10. Contribuire alla riduzione di emissione di gas climalteranti.