

## COMUNE DI NOVI LIGURE



### PROJECT FINANCING

ai sensi del D.Lgs 163/06

### Attuazione P.A.E.S.

---

## SPECIFICAZIONE DELLE CARATTERISTICHE DEL SERVIZIO E DELLA GESTIONE

---



13 0 GIU. 2015

Rev. 00

**Finanza di progetto per la concessione per la gestione del Servizio Integrato Energia, conduzione e manutenzione degli impianti di climatizzazione estiva ed implementazione degli interventi di riqualificazione e di efficientamento energetico e per la progettazione, costruzione, gestione e sfruttamento di n. 2 impianti di teleriscaldamento**

**Specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione**

**1) Fondamenti normativi**

Il progetto, che ci si accinge a descrivere specificando le caratteristiche del servizio e della gestione, è stato elaborato e presentato ai sensi dell'art. 153, comma 19, D.Lgs. 163/2006.

La norma citata prevede, infatti, che *«gli operatori economici possono presentare alle amministrazioni aggiudicatrici proposte relative alla realizzazione in concessione di lavori pubblici o di lavori di pubblica utilità non presenti nella programmazione triennale di cui all'articolo 128 ovvero negli strumenti di programmazione approvati dall'amministrazione aggiudicatrice sulla base della normativa vigente»*.

**2) Pubblica utilità delle prestazioni e delle opere oggetto del progetto**

La pubblica utilità delle prestazioni e delle opere oggetto del progetto, in quanto requisito indicato dal citato art. 153, D.Lgs. 163/2006, si rinviene sia nella tipologia di servizi che il proponente si offre di erogare – in primo luogo il servizio di gestione del Servizio Integrato Energia – sia nelle opere di riqualificazione degli edifici, di proprietà della Città di Novi Ligure, che saranno oggetto di riqualificazione termica che, unitamente alla realizzazione degli impianti di teleriscaldamento; alla riqualificazione illuminotecnica con tecnologia a LED e alla realizzazione di un parco dell'energia (cui associare eventi formativi ad hoc) – interventi anch'essi meglio descritti nel progetto preliminare – consentiranno alla Città di Novi Ligure, da un lato, di rendere gli edifici anzidetti maggiormente efficienti da un punto di vista termico oltre che energetico; da un altro lato di centrare alcuni obiettivi, in punto riduzione delle emissioni in atmosfera di CO<sub>2</sub>, che la Città medesima ha fissato nel Piano d'Azione per l'Energia Sostenibile (PAES); da un altro lato ancora, di responsabilizzare i cittadini ad un corretto utilizzo dell'energia; da un altro lato, infine, di usufruire dell'aliquota IVA agevolata per le utenze intestate alla Città medesima che saranno oggetto di allacciamento ad una rete di teleriscaldamento e di percepire un canone di gestione per il rilascio della concessione finalizzata alla progettazione, costruzione, gestione e sfruttamento di impianti di teleriscaldamento oltre al corrispettivo per la concessione, ex artt. 952 e s.s. c.c., del diritto di superficie su immobili di proprietà della Città di Novi Ligure, nonché alla TOSAP in virtù dell'occupazione di suolo pubblico delle realizzande reti di teleriscaldamento.

**3) Oggetto della Finanza di Progetto**

**3.1) Servizio Energia verso impianti comunali; assunzione qualifica di terzo responsabile; riqualifica edifici comunali**

Il presente progetto ha ad oggetto l'affidamento ad un soggetto del Servizio Energia, ossia di tutte le attività di gestione, conduzione e manutenzione degli impianti termici, compresa l'assunzione del



ruolo di Terzo Responsabile, e di tutti gli impianti ad essi connessi degli edifici di proprietà della Città di Novi Ligure meglio identificati nel Capitolato Tecnico.

Al Servizio Energia è aggiunta l'erogazione dell'acqua calda sanitaria nella stagione estiva (da intendersi come il periodo in cui gli impianti di riscaldamento non sono in funzione) e la gestione, conduzione e manutenzione degli impianti di climatizzazione estiva a servizio dei luoghi di fornitura.

Il Servizio prevede, inoltre, la fornitura del combustibile e/o del vettore energetico termico necessari al funzionamento delle centrali termiche oltre all'implementazione degli interventi di riqualificazione e di efficientamento energetico del sistema edificio/impianto meglio identificati nel Progetto Preliminare e nel Capitolato Tecnico.

### **3.2.1) Progettazione, realizzazione e gestione impianti di teleriscaldamento**

Il progetto ha, altresì, ad oggetto, in generale, la concessione, a favore del Concessionario, sul territorio della Città di Novi Ligure, finalizzata alla progettazione, costruzione e gestione di impianti di teleriscaldamento a partire dai n. 2 impianti di teleriscaldamento di cui al progetto preliminare, al quale, espressamente, si rimanda.

Prima dell'inizio dei lavori di realizzazione degli impianti di teleriscaldamento, qualora, in ragione dell'approvazione del progetto esecutivo, si confermasse la necessità di realizzare uno o più impianti su terreni di proprietà del Concedente, il Comune, con uno o più atti separati, concederà al Concessionario il diritto di superficie su di essi, ai sensi e per gli effetti degli artt. 952 e s.s. c.c..

Il predetto diritto di superficie verrà a scadere nel medesimo termine di seguito individuato e sarà concesso in via onerosa dietro la corresponsione dell'importo di € /mq al mese, come individuato all'esito della procedura ad evidenza pubblica di cui al citato art. 153, D.Lgs. 163/2006, ciascun anno assoggettato a rivalutazione ISTAT al 75%.

Le spese necessarie a convertire in sottostazioni di teleriscaldamento le centrali termiche, serventi uno o più impianti tra quelli rientranti nel progetto preliminare e/o per il quale il Concedente abbia fatto e/o farà pervenire richiesta di allacciamento a una rete di teleriscaldamento gestita dall'odierno concessionario, saranno a carico del Concessionario.

### **3.2.2) Proprietà degli impianti e devoluzione della rete alla scadenza della concessione**

Per tutta la durata della Concessione, il Concessionario manterrà la proprietà di ogni impianto di teleriscaldamento che sarà realizzato nel periodo di vigenza della presente concessione.

Fatta salva la norma di cui all'art. 952 c.c., per "impianto" si intende un insieme di beni (mobili e/o immobili, di ogni genere e specie, anche se realizzati e/o collocati su aree del Concedente concesse in diritto di superficie) utilizzati e/o destinati dal Concessionario al fine di produrre, trasportare e fornire calore ricorrendo ai metodi e alle procedure meglio individuate nel Progetto Preliminare e nei suoi successivi sviluppi. Rientrano nel novero dei beni anzidetti tutte le strutture, i mezzi, gli strumenti e le condutture che, da ciascuna centrale termica (inclusa e da intendersi in ogni sua parte, componente e pertinenza) corrono fino alla flangia (esclusa), allocata a valle dello scambiatore a valle del contabilizzatore a servizio di ciascun utente.

Strutture, mezzi, strumenti e condutture situati oltre la predetta flangia (inclusa) saranno di proprietà del singolo utente, da essi servito, e sottoposti all'esclusiva responsabilità di quest'ultimo.

La definizione da ultimo specificata sarà inserita anche nei contratti di fornitura di calore mediante impianti di teleriscaldamento che il Concessionario potrà stipulare con soggetti terzi.

Al termine della concessione, la proprietà degli impianti, da intendersi nell'accezione sopra definita, sarà trasferita dal Concessionario al Concedente e/o ad altro soggetto da questi selezionato ai sensi di Legge. In ragione di ciò, il Concedente (e/o il soggetto terzo da ultimo menzionato) corrisponderà al Concessionario (e/o al suo eventuale avente causa), un prezzo pari al costo che dovrebbe essere sostenuto per la ricostruzione a nuovo di ciascun impianto (come sopra meglio definito), decurtato del valore del degrado fisico, includendo anche le immobilizzazioni in corso risultanti dai libri contabili.

Diversamente, al termine della concessione le aree che il Concedente, nel periodo di vigenza della concessione e/o in ragione di quest'ultima, avrà ceduto al Concessionario in diritto di superficie saranno retrocesse al Concedente affinché assuma su di essa ogni opportuna determinazione.

### **3.3) Interventi di illuminotecnica**

Il progetto ha, altresì, ad oggetto, gli interventi di illuminotecnica mediante tecnologia a LED meglio descritti nel Progetto Preliminare.

Detti interventi saranno effettuati a favore di edifici di proprietà della Città di Novi Ligure.

### **3.4) Parco dell'Energia ed eventi formativi**

Il progetto ha, infine, ad oggetto, la realizzazione di un Parco dell'Energia e l'organizzazione degli eventi formativi in ambito energetico meglio individuati e descritti nel Progetto Preliminare al quale si rimanda.

Detti eventi si prefiggono l'obiettivo di formare e/o educare cittadini e tecnici ad un consapevole ed efficiente utilizzo dell'energia e al rispetto per l'ambiente,

### **4) Durata della concessione**

La concessione avrà inizio con la presa in consegna degli impianti comunali oggetto di gestione calore.

La concessione verrà a scadere al 30 giugno del Ennesimo anno (ossia quello risultante dalla procedura di gara) successivo a quello della data del primo allacciamento della prima utenza, sia essa pubblica e/o privata, ad uno degli impianti di teleriscaldamento individuati al progetto preliminare.

### **5) Piano Economico-Finanziario**

Relativamente agli aspetti economico-finanziari della presente Concessione, vale quanto meglio indicato nel piano economico-finanziario, di cui all'offerta di gara, al quale si rimanda per intero.

### **6) Termini per l'esecuzione delle prestazioni**

#### **6.1) Servizio Energia**

Gli impianti e gli interventi tutti (nessuno escluso) oggetto di Servizio Energia, saranno presi in gestione dal Concessionario dalla data di presa in consegna e dovranno essere condotti, mantenuti e/o implementati in ossequio al contenuto del Capitolato Tecnico.



Per gli stessi impianti ed interventi, al termine della gestione nulla sarà dovuto all'aggiudicatario a qualsivoglia titolo e forma da parte dell'Amministrazione che tornerà nel pieno possesso degli impianti mantenuti in stato di buon funzionamento salvo il normale deterioramento d'uso.

## **6.2) Teleriscaldamento**

Relativamente alla progettazione, realizzazione e gestione degli impianti di teleriscaldamento, meglio individuati nel Progetto Preliminare, l'allaccio della prima utenza, sia essa pubblica e/o privata, dovrà avvenire entro 36 (trentasei) mesi dalla data di consegna.

## **6.3) Riqualificazione illuminotecnica con tecnologia a LED**

Le forniture e le pose in opera di cui all'art. 1.3, saranno eseguite dal Concessionario entro i limiti e nei termini indicati nel Progetto Preliminare.

Al termine della riqualifica nulla sarà dovuto all'aggiudicatario a qualsivoglia titolo e forma da parte dell'Amministrazione che resterà proprietaria esclusiva di tali beni.

## **6.4) Parco dell'Energia ed eventi formativi**

La realizzazione del Parco dell'energia e l'organizzazione degli eventi formativi di cui all'art. 1.4 saranno a carico del Concessionario entro i limiti e nei termini indicati nel Progetto Preliminare.

Al termine della concessione nulla sarà dovuto all'aggiudicatario a qualsivoglia titolo e il Concedente avrà la facoltà di richiedere la rimozione delle relative attrezzature che dovessero essere installate sul suolo pubblico.

## **7) Corrispettivo per il Concessionario**

Il finanziamento dell'investimento e di ogni altro onere relativo alla progettazione e alla gestione degli impianti e delle opere di cui al Progetto Preliminare e al Capitolato Tecnico è totalmente a carico del Concessionario.

### **7.1) Servizio Energia**

Relativamente alla gestione del servizio energia nonché alla realizzazione degli investimenti necessari ai fini dell'esecuzione delle opere di riqualificazione e/o adeguamento degli impianti e/o degli edifici, la controprestazione, a titolo di compenso, a favore del Concessionario consisterà nel diritto alla corresponsione della relativa tariffa secondo quanto meglio sia nella bozza di Convenzione (art. 8.1) sia nel Capitolato Tecnico (Par. 6 – Modalità di remunerazione) nonché nell'offerta che sarà formulata in sede di gara.

La medesima tariffa sarà applicata al Concedente per le utenze intestate a quest'ultimo che si avvarranno del servizio di teleriscaldamento erogato attraverso uno degli impianti realizzandi e/o di uno degli eventuali nuovi impianti, che saranno realizzati, in attuazione dell'art. 15 della presente Convenzione.

### **7.2) Altre opere, forniture e/o servizi di cui al progetto**

Relativamente alla progettazione, realizzazione e gestione degli impianti di teleriscaldamento; alla fornitura e alla messa in posa dei beni necessari alla riqualificazione illuminotecnica degli edifici di cui al Progetto Preliminare; alla realizzazione del Parco dell'energia e all'organizzazione degli

eventi formativi sopra menzionati; e a tutto ciò che non sia riconducibile a quanto descritto nel precedente punto 7.1), la controprestazione, a titolo di compenso, a favore del Concessionario consisterà nel diritto allo sfruttamento degli impianti di teleriscaldamento per il periodo di durata della concessione.

## **8) Tariffe**

### **8.1) Servizio Energia e Teleriscaldamento a favore del Concedente**

Relativamente alle prestazioni derivanti dalla gestione del servizio energia nonché al servizio di teleriscaldamento prestato dal Concessionario a favore del concedente il corrispettivo del servizio comprensivo di combustibile, del servizio di manutenzione ordinaria e straordinaria, del ruolo di terzo responsabile dell'esercizio e conduzione degli impianti e di quant'altro oggetto della presente convenzione, nulla escluso, si richiama quanto anticipato al precedente punto 7.1).

La fatturazione di tali corrispettivi avverrà nei tempi e nei modi previsti nel Capitolato Tecnico.

Pur con applicazione dell'aliquota IVA agevolata, tempo per tempo vigente, la tariffa troverà applicazione anche nei confronti delle utenze intestate al Concedente che si allacceranno ad uno dei realizzandi impianti di teleriscaldamento e/o ad uno degli eventuali impianti che saranno realizzati nel periodo di vigenza della concessione.

### **8.2) Teleriscaldamento a favore di terzi**

Relativamente all'attività di gestione degli impianti di teleriscaldamento, i corrispettivi del servizio, erogato nei confronti di utenze diverse da quelle intestate al Concedente, saranno determinate dal Concessionario il quale sottoscriverà gli opportuni accordi con le diverse controparti contrattuali.

## **9) Canone di concessione per la Gestione e lo sfruttamento di impianti di teleriscaldamento**

In ragione della Gestione e dello sfruttamento di impianti di teleriscaldamento, il Concessionario verserà all'Amministrazione un canone annuale di concessione, per un importo pari alla somma delle seguenti voci:

- a1) una quota fissa, per ciascun anno di concessione determinata in sede di gara;
- a2) una quota variabile, per ciascun anno di concessione per ciascun MWh vettoriato dalla rete di teleriscaldamento nell'anno di riferimento determinato in sede di gara.

In ogni caso, oltre a TOSAP ai sensi di Legge.

## **10) Ampliamento della rete di teleriscaldamento**

Il Concessionario potrà, a propria cura e spese, estendere le n. 2 reti di teleriscaldamento di cui al Progetto Preliminare nonché realizzare ulteriori impianti e/o reti di teleriscaldamento oltre a quelli del menzionato Progetto.

Per il caso in cui intenda procedere alla realizzazione delle estensioni e/o delle nuove realizzazioni di cui agli alinea precedenti, il Concessionario dovrà richiedere il nulla osta preventivo del Concedente trasmettendo a quest'ultimo copia del progetto preliminare e del piano economico finanziario che ne attestino la fattibilità tecnica e la sostenibilità economica.

Qualora il Concedente ritenesse opportuno e/o intendesse procedere alla realizzazione di nuovi impianti di teleriscaldamento, diversi da quelli meglio individuati nel Progetto Preliminare, dovrà richiederne la progettazione e la realizzazione all'odierno Concessionario al quale sarà, altresì,



demandata la gestione fino alla data di scadenza della convenzione. Per il caso in cui il Concessionario rifiutasse e/o non fosse nelle condizioni di accogliere detta richiesta, il Concedente sarà libero di richiedere la progettazione, realizzazione e gestione di detti nuovi impianti a soggetti terzi diversi dall'odierno Concessionario.

Allorché soggetti terzi dovessero richiedere, al Concedente, il rilascio di concessioni e/o autorizzazioni, di ogni genere e specie, finalizzate (a) e/o aventi ad oggetto la progettazione realizzazione e gestione di reti di teleriscaldamento sul territorio di Novi Ligure, il Concedente medesimo, prima di rilasciare le predette concessioni e/o autorizzazioni, dovrà richiedere l'impegno dell'odierno Concessionario a provvedere in tal senso. Qualora l'odierno Concessionario rifiutasse e/o non fosse nelle condizioni di accogliere detta richiesta, il Concedente sarà libero di accordare ai terzi le concessioni e/o autorizzazioni richieste. Diversamente, tali richieste dovranno essere rigettate e la progettazione, realizzazione e gestione di reti di teleriscaldamento proposte da terzi dovranno essere di pertinenza dell'odierno Concessionario.

### **11) Riconsegna delle Opere**

Le opere e gli impianti di cui al Progetto Preliminare e al Capitolato Tecnico, di proprietà del Concedente ab origine e/o che lo diventino al termine del periodo concessorio, alla scadenza della concessione saranno riconsegnati all'Amministrazione in buono stato di manutenzione, salvo la normale usura del tempo (fatta salva la previsione di cui al precedente punto 3.2.2, quarto alinea).

### **12) Penali**

Sia per quanto attiene alle prestazioni rientranti nel novero della Gestione Calore prestata a favore degli edifici di proprietà della Città di Novi Ligure sia per quanto concerne le tempistiche di allaccio della prima utenza, sia essa pubblica e/o privata, ad una rete di teleriscaldamento, la convenzione prevede penali volte a tutelare il Concedente e a responsabilizzare il Concessionario.

### **13) Cessione della Concessione – Subconcessione**

Nel periodo di vigenza della stessa sarà vietata la cessione totale o parziale della concessione e/o la subconcessione senza autorizzazione dell'Amministrazione salvo che ciò avvenga in ragione di operazioni societarie effettuate ai sensi e per gli effetti dell'art. 1, commi 609 e s.s., Legge 190/2014.

In applicazione dell'art. 116, comma 1, D.Lgs. 163/2006, saranno, altresì, fatte salve, le cessioni derivanti da cessioni di azienda e/o atti di trasformazione, fusione e scissione purché l'odierno concessionario, ovvero il soggetto risultante dall'avvenuta trasformazione, fusione o scissione, proceda nei confronti del Concedente alle comunicazioni previste dall'articolo 1 del decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 11 maggio 1991, n. 187, e alla documentazione del possesso dei requisiti di qualificazione previsti per il rilascio della presente concessione.

*Novi Ligure, lì*