



# ***Comune di Codogno***

*Provincia di Lodi*

26845 Via Vittorio Emanuele, 4

Tel. (0377) 3141

Cod. Fiscale e P.IVA: 02031600154

protocollo@pec.comune.codogno.lo.it

www.comune.codogno.lo.it

## **AVVISO PUBBLICO**

### **IMPIANTI TERMICI E SERVIZIO GESTIONE CALORE**

#### **MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER PROPOSTA DI FINANZA DI PROGETTO EX ARTICOLO 193, COMMA 16, D.LGS. 31 MARZO 2023, N. 36**

##### **Art. 1. Premessa**

Il Comune di Codogno intende migliorare l'efficienza energetica e ottimizzare la gestione elettrica e termica degli edifici contenuti nell'allegato A, per conseguire migliori prestazioni ambientali ed economiche. A tal fine il Comune ritiene necessario riqualificare gli impianti termici esistenti (inverno/estate), oltre che gli impianti di rete a essi connessi, e razionalizzarne la gestione.

Il Comune intende affidare in modo unitario l'attuazione degli interventi di riqualificazione, la successiva gestione, la manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti, nonché la fornitura dell'energia necessaria al loro funzionamento.

Con la pubblicazione del presente "Avviso di Manifestazione di Interesse" l'Amministrazione intende individuare operatori economici, in possesso di adeguata qualificazione, interessati a presentare proposte per l'affidamento della riqualificazione, manutenzione e gestione unitaria degli impianti termici, compresi gli impianti a rete a essi connessi e il servizio energia. Tali proposte saranno da attuarsi mediante finanza di progetto, ai sensi dell'articolo 193 del d.lgs. 31 marzo 2023, n. 36, c.d. Codice dei Contratti Pubblici (nel seguito anche solo "Codice").

Il presente avviso, unitamente alla documentazione allegata, è funzionale a illustrare agli operatori economici, in condizioni di massima trasparenza, imparzialità e concorrenza:

- le caratteristiche tecniche ed economico-finanziarie dell'operazione;
- gli elementi essenziali che la Proposta dovrà contenere al fine di valutarne la fattibilità e comunque la rispondenza alle esigenze di interesse pubblico dell'Amministrazione;
- le caratteristiche giuridico-amministrative e procedurali dell'operazione di finanza di progetto a iniziativa privata.

Con il presente Avviso non è indetta alcuna procedura di affidamento; si intende infatti sollecitare la presentazione, da parte di operatori economici, di Proposte relative a una concessione di servizi, da valutare sotto il profilo della sostenibilità e convenienza, sotto il profilo della rispondenza agli obiettivi di interesse pubblico previamente definiti e resi noti nei successivi paragrafi e con la documentazione richiamata dall'Avviso stesso messa a disposizione degli operatori.

Si specifica sin d'ora che la valutazione avrà luogo anche in presenza di una sola Proposta presentata da operatore economico in possesso dei requisiti di legge.

L'Amministrazione potrà comunque non ritenere di pubblico interesse alcuna delle Proposte pervenute, non dando corso alla successiva fase di gara per l'aggiudicazione della concessione. Anche nel caso in cui l'Amministrazione individui una Proposta di pubblico interesse, la stessa dovrà ritenersi comunque libera di non procedere all'indizione della gara per l'aggiudicazione della concessione. In entrambi i casi, gli operatori economici non potranno vantare alcun diritto, a qualsiasi titolo o ragione, nei confronti della stessa Amministrazione.

Uguualmente, le Proposte che saranno presentate non vincolano in alcun modo l'Amministrazione, che, a valle delle risultanze dell'Avviso stesso, si riserva la facoltà di seguire anche altre procedure, in funzione del soddisfacimento dell'interesse pubblico.

La presente fase procedurale non ha infatti natura di proposta contrattuale per cui l'Amministrazione Comunale non assume alcun vincolo in ordine alla prosecuzione della stessa, né i soggetti che presenteranno Proposte potranno vantare alcuna pretesa e ad alcun titolo in conseguenza della presentazione di una Proposta in riscontro al presente avviso.

## **Art. 2. Finalità di pubblico interesse**

Con il presente avviso, l'Amministrazione intende sollecitare la presentazione di Proposte di concessione di servizi da porre eventualmente a base di gara, ai sensi dell'articolo 193, comma 8 del Codice.

L'eventuale gara avrà la finalità di ricercare un partner contrattuale per perseguire gli obiettivi di risparmio energetico e implementare un nuovo modello di collaborazione pubblico-privato per

l'accorpamento in un unico sistema di gestione in concessione di tutti i servizi di manutenzione attivi su edifici e impianti comunali, tra cui: gli impianti a rete, come meglio declinato all'articolo 3, il servizio energia integrato, l'efficientamento energetico degli immobili e altri servizi accessori. La gestione unitaria di detti servizi è funzionale alla produzione diretta di "energia pulita", all'intervento sugli stabili con soluzioni di efficientamento energetico, alla significativa riduzione delle emissioni di CO<sub>2</sub>, ottimizzando i consumi e le modalità gestionali delle risorse.

L'Amministrazione fornisce pertanto gli elementi essenziali per la conoscenza delle attuali caratteristiche di gestione dei servizi nonché indicazioni, sulla cui base, partendo dal quadro di obiettivi di partenza - illustrato più nel dettaglio nell'allegato A - il Proponente potrà sviluppare ed integrare, applicando il proprio *know how* tecnico ed *expertise*, la Proposta. Tali indicazioni, sinteticamente sotto riportate, costituiranno le direttrici in relazione alle quali l'amministrazione orienterà la propria preferenza:

- a) prospettiva di neutralità climatica al 2030: implementazione di una strategia che preveda il superamento delle fonti fossili e l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, la produzione di "energia pulita" anche da impianti fotovoltaici con l'obiettivo di una drastica e consistente riduzione delle emissioni di CO<sub>2</sub>;
- b) riduzione reale del consumo e del fabbisogno energetico degli edifici-oggetti-impianti oggetto dell'iniziativa di partenariato mediante la realizzazione di interventi di efficientamento energetico (ad esempio: pompa di calore, sostituzione infissi, sistemi di Building Automation and Control System, illuminazione intelligente con sensoristica per gli edifici, ecc.);
- c) sistemi di gestione dei servizi inseriti nell'oggetto dell'iniziativa di partenariato mirati all'implementazione di tecniche e sistemi innovativi in grado di comportare la riduzione dei consumi, economie di scala e miglioramento degli attuali standard in uso.

### **Art. 3. Oggetto della Proposta**

L'elenco degli edifici e degli impianti oggetto della Proposta è indicato nell'allegato A.

Sono da ricomprendere nella Proposta le seguenti attività:

#### **Gestione energetica degli immobili**

- a) Manutenzione impiantistica degli immobili. La gestione deve comprendere le opere edili e impiantistiche accessorie strettamente necessarie alla realizzazione e all'esercizio degli interventi di efficientamento e degli impianti.
- b) Servizio Energetico Integrato. Comprende la fornitura dei vettori energetici entranti nell'edificio (energia elettrica, gas, ecc.), la riqualificazione dei sistemi edificio impianto, la gestione, l'esercizio e la "totale manutenzione" degli impianti stessi nella logica del full risk

declinata nel seguito del presente documento. Per gli impianti di Climatizzazione il servizio è equiparabile al Servizio Energia.

- c) Impianti fotovoltaici esistenti e quelli di nuova installazione. Comprende la gestione e la manutenzione.

### **Impianti a rete**

- d) Impianti di illuminazione pertinenziale.
- e) Impianti elettrici a servizio degli edifici e delle pertinenze, oltre che connessi e funzionagli agli impianti termici e di climatizzazione.
- f) Impianti idrici e sanitari, compresa la produzione e la distribuzione di acqua calda sanitaria.

### **Altri oggetti**

Non ricompresi nella gestione di cui al punto precedente, ma elencati nell'allegato A di definizione del perimetro:

- g) Altre tipologie di impianti collegate agli impianti principali sopra descritti.

e comunque tutto quanto specificato nell'Allegato A.

Il tutto come meglio descritto nei seguenti allegati al presente avviso:

- a) Allegato A - Elenco edifici con visione strategica, condizioni, obiettivi e aspettative;
- b) Allegato B - Consumi energetici e costi di manutenzione;

### **Art. 4. Durata:**

La Concessione avrà una durata compresa tra i 15 e 20 anni, con decorrenza dalla data di sottoscrizione del Contratto.

### **Art. 5. Valore stimato della concessione:**

La Proposta dovrà indicare il Valore Stimato della concessione calcolato ai sensi dell'articolo 179 del Codice e quindi tenendo conto degli elementi ivi indicati, tra cui:

- a) Il canone annuo stimato non potrà essere superiore alla spesa prevista dal Comune di Codogno negli strumenti di programmazione economico finanziaria e pari a netti euro 570.000,00.
- b) Nel contratto di concessione dovrà essere prevista la fatturazione mensile distinta per ciascun plesso, in proporzione alla potenza termica installata o ai consumi rilevati.

Stante la durata della Concessione, qualora si renda necessario individuare altri lavori e/o servizi non previsti nel Contratto iniziale ma in grado di migliorare le prestazioni dell'operazione e/o la sua sostenibilità per il Concedente, anche tenendo conto delle innovazioni tecnologiche e/o delle misure incentivanti e/o dei finanziamenti che dovessero rendersi disponibili nel corso della sua durata, il Concedente e il Concessionario potranno convenirne l'inserimento, previa individuazione delle fonti di finanziamento eventualmente disponibili e/o necessarie nel Contratto, cui saranno apportate le relative variazioni con rideterminazione delle nuove condizioni di equilibrio del piano economico finanziario dell'operazione. Ciò, comunque, nel rispetto dei limiti posti dall'articolo 189 del Codice, senza alterazione delle condizioni contrattuali originarie e ferma restando l'allocazione del rischio operativo correlato a tali lavori e servizi in capo al Concessionario.

#### **Art. 6. Soggetti ammessi e requisiti e partecipazione:**

Possono presentare Proposte in risposta al presente Avviso tutti gli operatori economici, in forma singola o associata, di cui all'articolo 65 del Codice, nonché i soggetti di cui all'articolo 193, comma 1, secondo periodo dello stesso Codice. Ai fini della presentazione della Proposta, il proponente dovrà essere in possesso dei requisiti di ordine generale, di cui agli articoli 94 e 95 del Codice, per partecipare a procedure di affidamento di contratti pubblici.

Assume un'importanza fondamentale la possibilità di individuare, tramite la presente procedura, operatori economici dotati di:

- a) Capacità economico-finanziaria proporzionata al valore annuo del contratto tale da garantire la congruità della capacità produttiva dell'impresa fornitrice con l'impegno prescritto dal contratto aggiudicato;
- b) Capacità tecniche e organizzative idonee a garantire un adeguato ed elevato livello qualitativo e quantitativo dei servizi, in considerazione anche del numero e della tipologia dei siti coinvolti.

#### **Capacità economica e finanziaria**

In relazione al punto a), al fine di garantire un'adeguata capacità economico-finanziaria proporzionata alla complessità tecnica e gestionale dell'opera, la partecipazione alla presente selezione è subordinata al possesso di un requisito minimo di fatturato aziendale.

In esito a un supporto specialistico da parte di consulenti di settore e alla valutazione preliminarmente condotta, relativa alla convenzione SIE 4 presente su CONSIP/acquisti in rete, è stato determinato il requisito di fatturato specifico indicato nel seguito, ritenuto adeguato a perseguire la finalità di cui sopra e tale da garantire comunque la più ampia partecipazione alla selezione da parte degli operatori economici che competono nel settore dei servizi che saranno eventualmente oggetto di gara.

Nella quantificazione del requisito è stato utilizzato un metodo di calcolo integralmente rispettoso dei criteri individuati e indicati al riguardo dalla giurisprudenza amministrativa e dalla prassi di riferimento.

Sono ammessi alla presentazione di Proposte gli operatori economici che, negli ultimi tre esercizi finanziari approvati alla data di pubblicazione del presente Avviso, abbiano maturato un fatturato complessivo non inferiore a € 5.000.000,00 (cinque milioni di euro) per la prestazione di servizi analoghi a quelli oggetto dell'appalto.

A tal fine, si precisa inoltre che ai fini del raggiungimento del requisito di fatturato specifico indicato nel paragrafo precedente, per "servizi analoghi a quelli oggetto dell'appalto", si intendono quelli di seguito elencati:

- a) gestione, conduzione e manutenzione degli impianti di climatizzazione invernale e di quelli termici integrati alla climatizzazione invernale atti alla produzione di fluidi caldi (impianti di produzione Acqua Calda Sanitaria, Acqua Surriscaldata e Vapore e impianto Idrico-Sanitario) comprensivo dei relativi combustibili da riscaldamento/energia termica necessari per lo svolgimento di tale attività (per es. Servizio Energia come definito dall'articolo 1, comma 1, lettera p) del d.P.R. 412/93 e dal d.lgs. 115/2008, Allegato II);
- b) fornitura di combustibili da riscaldamento/energia termica;
- c) gestione, conduzione e manutenzione degli impianti di climatizzazione invernale;
- d) gestione, conduzione e manutenzione degli impianti di produzione acqua calda sanitaria,
- e) acqua surriscaldata e vapore;
- f) gestione, conduzione e manutenzione dell'impianto idrico-sanitario;
- g) fornitura di energia elettrica;
- h) gestione, conduzione e manutenzione degli impianti di climatizzazione estiva;
- i) gestione, conduzione e manutenzione degli impianti elettrici;
- j) interventi di riqualificazione energetica; per es. interventi che:
  - o siano finalizzati all'utilizzo delle fonti rinnovabili e assimilate;
  - o riducano il fabbisogno di energia primaria e le emissioni climalteranti nel rispetto delle normative vigenti;
- k) servizi di Governo:
  - o Costituzione e Gestione dell'Anagrafica Tecnica;
  - o Costituzione del Sistema Informativo;
  - o Call Center;
  - o Programmazione e controllo operativo;
- l) diagnosi e certificazione energetica;
- m) costituzione e gestione del sistema di controllo e monitoraggio degli impianti e dei consumi/risparmi energetici;

n) costituzione e gestione del sistema di telegestione e telecontrollo degli impianti.

A quanto fin qui brevemente esposto, si aggiunga che, al fine di permettere la partecipazione in forma associata alla gara da parte degli operatori economici del mercato di riferimento e, conseguentemente, di consentire anche la partecipazione delle piccole e medie imprese di settore potenzialmente interessate, nella presente procedura è ammessa la partecipazione di R.T.I. o Consorzi. A tal fine il requisito di fatturato può essere soddisfatto dal R.T.I. nel suo complesso e non è prescritto, per la partecipazione alla gara in forma di R.T.I., il possesso da parte delle relative Imprese Mandanti di percentuali minime del requisito di fatturato specifico in questione.

### **Capacità tecnica**

Al fine di selezionare operatori in possesso di adeguate capacità tecniche e organizzative (punto b), la partecipazione alla presente procedura è subordinata al possesso dei requisiti di seguito illustrati. Nello specifico, possono presentare Proposta gli operatori economici in possesso di:

- a) Possiedono la qualificazione in corso di validità, rilasciata da una SOA regolarmente autorizzata, ai sensi e per gli effetti del d.P.R. 207/2010, per la categoria OG 1 "Edifici civili e industriali"; la suddetta qualificazione dovrà sussistere per la classifica corrispondente agli importi massimi dei lavori (importi SOA OG 1), così come determinata all'articolo 61, comma 4 del d.P.R. 207/2010; per l'importo dei lavori l'operatore deve garantire di avere almeno un importo SOA OG 1 pari a € 400.000,00 (quattrocentomila euro), la classifica richiesta è la II;
- b) Possiedono la qualificazione in corso di validità, rilasciata da una SOA regolarmente autorizzata, ai sensi e per gli effetti del d.P.R. n. 207/2010, per la categoria OG 11 "Impianti tecnologici". La suddetta qualificazione dovrà sussistere per la classifica corrispondente agli importi massimi dei lavori (importi SOA OG 11), così come determinata all'art. 61, comma 4 del d.P.R. n. 207/2010; per l'importo dei lavori l'operatore deve garantire di avere almeno un importo SOA OG11 pari a € 2.000.000,00 (due milioni di euro) e la classifica richiesta è la IV;
- c) Possiedono le abilitazioni professionali previste dal D.M. n. 37/2008 per tutte le attività inerenti agli impianti indicati nell'art. 1 comma 2, lettere a), c), d) ed e) del medesimo decreto;
- d) Possiedono i requisiti per l'esercizio, la conduzione, il controllo e la manutenzione degli impianti termici per la climatizzazione invernale ed estiva previsti dal d.P.R. 412/1993, con particolare riferimento alle prescrizioni di cui all'articolo 1, comma 1, lettera o) del suddetto decreto, e di cui all'articolo 6 del d.P.R. 74/2013 (Terzo Responsabile).

In caso di partecipazione in forma associata, i requisiti di cui alle precedenti lettere dovranno essere posseduti dal Raggruppamento o Consorzio, non per forza dalle Imprese Mandanti o da alcuna delle singole consorziate.

## **Art. 7. DOCUMENTAZIONE A DISPOSIZIONE E SOPRALLUOGO**

La documentazione allegata al presente Avviso è costituita da:

- a) Fac simile - Manifestazione di interesse
- b) Dichiarazione sostitutiva requisiti generali
- c) Allegato A - Perimetro del PPP, Condizioni e Obiettivi Operativi
- d) Allegato B - Consumi Energetici e costi di manutenzione

ed è disponibile nella sezione "Novità" del sito istituzionale del Comune di Codogno:

<https://comune.codogno.lo.it/novita/>

L'avviso è pubblicato:

- sul sito dell'Amministrazione Comunale
- all'Albo Pretorio

Il sopralluogo non è obbligatorio. Sarà possibile, in via facoltativa, effettuare un sopralluogo nelle strutture edilizie individuate dall'Amministrazione e riportate nell'Allegato A. Sarà comunicato successivamente, nella sezione "Novità" del sito istituzionale, il calendario effettivo dei sopralluoghi.

## **Art. 8. ACCESSO ALLE INFORMAZIONI E CHIARIMENTI**

Tutte le informazioni e gli aggiornamenti relativi alla presente manifestazione di interesse, incluse le informazioni relative ai sopralluoghi, domande e risposte (FAQ) e le varie scadenze, saranno pubblicati nella sezione "Novità" del sito istituzionale (in breve: "Sito").

Richieste di chiarimenti concernenti l'Avviso, l'oggetto e la predisposizione delle Proposte da parte degli Operatori, dovranno essere presentate in forma scritta tramite invio al Protocollo comunale ([protocollo@pec.comune.codogno.lo.it](mailto:protocollo@pec.comune.codogno.lo.it)) entro il giorno 22 / 05 / 2026. L'amministrazione pubblicherà le risposte sul Sito entro il termine di 10 giorni lavorativi dalla ricezione dei quesiti. Non verranno evase richieste di chiarimenti pervenute in modalità diversa da quella indicata.

Richieste di assistenza di tipo informatico o legate all'invio delle comunicazioni al protocollo devono essere rivolte allo Sportello Amico del Comune di Codogno:

[https://comune.codogno.lo.it/amministrazione/unita\\_organizzativa/sportello-amico/](https://comune.codogno.lo.it/amministrazione/unita_organizzativa/sportello-amico/)

Per chiarimenti, richieste di sopralluogo e informazioni relative alla procedura è possibile contattare il Responsabile Unico del Progetto Ing. Daniele Coppi - tel. 0377 314 270/257 - mail [ufficio.tecnico@comune.codogno.lo.it](mailto:ufficio.tecnico@comune.codogno.lo.it).

## **Art. 9. CONTENUTI MINIMI DELLA PROPOSTA**

La Proposta dovrà essere redatta in lingua italiana e obbligatoriamente contenere:

1. Elenco dei documenti e degli elaborati che compongono la Proposta;
2. Relazione/Presentazione che riassume i punti fondamentali della Proposta;
3. Progetto di fattibilità tecnico-economica - PFTE - redatto in conformità all'art. 41 e Allegato I.7 SEZIONE II - PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICO-ECONOMICA - del D.lgs. 36/2023 e dovrà contenere, anche in relazione a quanto previsto al comma 5 del citato art. 41, almeno i seguenti documenti:
  - a. relazione generale che dovrà descrivere, tra l'altro, lo stato di consistenza, il livello di conoscenza, le caratteristiche tipologiche, strutturali e impiantistiche, nonché le motivazioni che hanno condotto alla scelta della soluzione progettuale.
  - b. relazione tecnica che dovrà descrivere, tra l'altro, la verifica della sussistenza di interferenze dell'intervento con la destinazione d'uso degli edifici o infrastrutture preesistenti, le risultanze dello studio di inserimento urbanistico con relativi elaborati grafici, ove pertinente, la descrizione e la motivazione delle scelte tecniche poste a base del progetto, anche con riferimento alla sicurezza funzionale, all'efficienza energetica e al riuso e riciclo dei materiali, vincoli che insistono sull'area d'intervento e sull'intorno territoriale e ambientale, qualora risulti pertinente in relazione alle caratteristiche del progetto, aspetti paesaggistici, aspetti impiantistici, con la definizione della loro costituzione in relazione alla necessità di sicurezza, continuità di servizio, sostenibilità ed efficienza energetica, nel loro funzionamento normale e anomalo e nel loro esercizio, sicurezza antincendio, in relazione ai potenziali rischi e scenari incidentali, misure di sicurezza finalizzate alla tutela della salute e sicurezza dei lavoratori nei cantieri;
  - c. relazione di sostenibilità che dovrà descrivere, tra l'altro, la verifica degli obiettivi ambientali, del ciclo di vita dell'opera, l'analisi del consumo complessivo di energia con l'indicazione delle fonti per il soddisfacimento del bisogno energetico, l'individuazione delle misure di tutela del lavoro dignitoso, in relazione all'intera filiera societaria dell'appalto (subappalto), l'indicazione dei contratti collettivi nazionali e territoriali di settore stipulati dalle associazioni dei datori e dei prestatori di lavoro comparativamente più rappresentative sul piano nazionale di riferimento per le lavorazioni dell'opera;
  - d. relazione specialistica incluso il capitolato informativo così come previsto dall'articolo 43 del codice, in materia di metodi e di strumenti di gestione digitale delle costruzioni;
  - e. elaborati grafici con articolazione e nelle scale necessarie a permettere l'individuazione di massima di tutte le caratteristiche geometrico-spaziali, tipologiche,

funzionali e tecnologiche delle opere da realizzare, integrati da tabelle relative ai parametri da rispettare;

- f. computo estimativo (il documento dovrà essere consegnato anche in formato editabile);
- g. cronoprogramma;
- h. piano di sicurezza e di coordinamento
- i. altra documentazione tecnica a corredo.

4. Progetto di gestione dei servizi e di governo che dovrà contenere:

- a. relazione generale (unica per tutti gli edifici) che descriva le caratteristiche dei servizi proposti e le relative modalità di gestione e di governo, lo stato di consistenza, il livello di conoscenza, le caratteristiche tipologiche, le motivazioni che hanno condotto alla scelta della soluzione proposta, le modalità di funzionamento del sistema informativo ed informatico, le modalità di gestione delle richieste ed il relativo tracking, il controllo della commessa in termini di SLA - KPI e penali, la struttura di governo della commessa. In apposito capo della relazione dovrà essere indicata anche la riduzione reale del consumo e del fabbisogno energetico degli edifici-oggetti-impianti conseguenti alle modalità gestionali correlate;
- b. relazione tecnica per edificio che descriva il dettaglio del servizio, i risultati attesi anche in termini di riduzione dei consumi energetici (compatibilmente con la natura del servizio), l'utilizzo di soluzioni tecnologiche innovative ivi incluse applicazioni di sensoristica;
- c. programma di manutenzione che descriva, pianifichi e programmi, le attività di manutenzione al fine di mantenere nel tempo la funzionalità, le caratteristiche di qualità, l'efficienza e il valore economico;
- d. prospetto economico che riporti il dettaglio e gli importi annuali previsti per le attività di manutenzione;
- e. relazione specialistica sulla modellazione informativa incluso il capitolato informativo così come previsto dall'articolo 43 del Codice, in materia di metodi e di strumenti di gestione digitale delle costruzioni.

5. Indicatori di performance - SLA - KPI target – penali: In coerenza con la bozza di convenzione che verrà redatta dal promotore e sulla base delle indicazioni fornite nel presente documento e relativi allegati, dovrà essere predisposto un documento riepilogativo da parte del proponente con lo scopo di monitorare e garantire la qualità delle prestazioni:

- i. per i singoli servizi proposti dal proponente, gli SLA - KPI target, il sistema delle penali con il relativo sistema di calcolo;
- ii. gli importi economici delle penali.

Il riferimento minimo da prendere come base è quanto previsto dal capitolo 14.2 ("Penali Prestazionali per i Servizi prestati in favore dell'Amministrazione") del Capitolato Tecnico / Allegato 5 per l'affidamento del Servizio Integrato Energia e dei servizi connessi delle Pubbliche Amministrazioni, Edizione 4, reperibile sul portale web di Consip nei documenti di Gara SIE 4<sup>1</sup>.

6. Sistemi di remunerazione dei servizi - Canoni - Prezzi dei vettori energetici: In coerenza con bozza di convenzione dovrà essere predisposto un documento riepilogativo da parte del proponente che riporti, in relazione ai contenuti della Proposta presentata:
  - i. l'importo economico complessivo di ogni singolo canone per i vari servizi proposti dal proponente specificando l'algoritmo di calcolo;
  - ii. per ogni singolo canone, la specificazione dettagliata degli elementi che lo compongono
  - iii. le modalità di revisione delle componenti del canone
  - iv. i prezzi di riferimento dei vettori energetici utilizzati per la determinazione del canone

Il documento dovrà essere consegnato anche in formato editabile.

7. Piano Economico Finanziario (PEF) asseverato contenente l'indicazione delle spese sostenute per la predisposizione della Proposta: il PEF dovrà essere asseverato da un istituto di credito o da una società di servizi costituita dall'istituto di credito stesso ed iscritta nell'elenco generale degli intermediari finanziari, ai sensi del D.lgs. 36/2023. Il PEF deve essere presentato anche in formato aperto (es. .xls - Openoffice - LibreOffice - Fogli Google ecc.), senza oscurazione delle formule, con macro attive e con i necessari collegamenti ai fogli contenenti i sottostanti dati economici e patrimoniali.
8. Bozza di Convenzione: si richiede di seguire lo Schema emesso dal Ministero dell'Economia e delle Finanze con determina del Ragioniere Generale dello Stato n. 1 del 5 gennaio 2021, e opportunamente adattata ai contenuti giuridici, tecnici, economico finanziari della Proposta, affinché sia assicurata la conformità agli elementi caratterizzanti e al regime giuridico del PPP e delle concessioni di cui al Libro IV, Parti I e II, del D.lgs. n. 36/2023 nonché la coerenza tra tutti i documenti della Proposta.
9. Matrice dei rischi: il Documento va redatto con l'indicazione della tipologia di rischio per ogni fase dell'iniziativa, i possibili eventi ad essi connessi e correlati, la probabilità di accadimento, i possibili effetti, l'allocazione in capo al Concessionario o al Concedente nonché il riferimento agli articoli dello Schema di Convenzione e i sistemi di mitigazione del rischio predisposti dal Concessionario. Per la redazione della Matrice dei Rischi si invita a seguire quanto indicato

---

<sup>1</sup> Al momento della redazione di questo documento i documenti di gara sono reperibili all'indirizzo [https://www.consip.it/sites/default/files/bandi/documentazione\\_firmata/Documentazione-UFFICIALE-ID-1615.pdf.p7m.zip](https://www.consip.it/sites/default/files/bandi/documentazione_firmata/Documentazione-UFFICIALE-ID-1615.pdf.p7m.zip).

da Anac nelle sue Linee Guida n. 9 del 28/3/2018, che tuttavia è esemplificativo e non esaustivo dei rischi propri della Proposta.

10. Documento di analisi di "value for money" che possa essere di supporto per verificare la convenienza tecnica economica e la fattibilità giuridica del ricorso a forme di partenariato pubblico privato, in alternativa a ricorso alle forme ordinarie di appalto, al fine di procedere alla dichiarazione di pubblica utilità, associato al Public Sector Comparator (PSC) contenente un'analisi di convenienza comparata per l'Amministrazione in cui si evidenzi l'effettivo vantaggio per l'Amministrazione nel ricorrere al PPP in luogo della procedura di appalto tradizionale sia in termini di esborso finanziario complessivo nell'intero periodo di concessione e di rischio trasferibile al soggetto privato.

Tutti i suddetti documenti dovranno essere sottoscritti digitalmente dal proponente.

#### **Art. 10. TERMINI E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA**

Le Proposte devono essere presentate tramite invio per Posta Elettronica Certificata (PEC) all'indirizzo [protocollo@pec.comune.codogno.lo.it](mailto:protocollo@pec.comune.codogno.lo.it).

Le Proposte dovranno pervenire entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 10 / 06 / 2026; le Proposte pervenute oltre tale termine o con modalità diverse non saranno prese in considerazione.

I proponenti invieranno la Proposta, con i contenuti minimi obbligatori indicati al paragrafo "Contenuti minimi della Proposta", unitamente alla Domanda di partecipazione, nonché alla dichiarazione sostitutiva ex articoli 46 e 47 del d.P.R. 445/2000 resa da tutti i soggetti a qualsiasi titolo coinvolti, attestante il possesso dei requisiti per l'ammissione, debitamente firmate digitalmente dal Legale Rappresentante dell'operatore economico o da persona legittimata.

Per rendere le dichiarazioni richieste potranno essere utilizzati il "Fac simile - Manifestazione di interesse" e la dichiarazione sostitutiva, allegati al presente avviso: gli stessi, una volta compilati dovranno essere sottoscritti digitalmente ed allegati.

È necessario corrispondere l'imposta di bollo di € 16,00, il cui codice numerico identificativo di 14 cifre andrà indicato sulla domanda.

#### **Art. 11. ISTRUTTORIA E VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE**

Decorso il termine per la presentazione delle Proposte, il RUP avvia l'istruttoria sui requisiti generali dichiarati, e provvede alla nomina della Commissione, composta da membri interni e/o esterni all'Amministrazione, individuati tra soggetti esperti nella valutazione degli aspetti tecnici, giuridici ed economico-finanziari di proposte di partenariato, quale supporto al RUP stesso.

L'analisi comparativa, tecnico, giuridica e finanziaria sarà effettuata avendo riguardo in particolare ai seguenti elementi:

- Modalità di raggiungimento dell'Obiettivo Strategico di superamento delle fonti fossili e strategie correlate, riduzione reale del consumo e del fabbisogno energetico;
- Qualità, completezza del progetto di fattibilità e delle soluzioni tecnologiche proposte in termini di accuratezza e rispondenza degli elaborati tecnici rispetto alle finalità dell'avviso e coerenza degli interventi proposti con l'analisi dello stato di fatto e della rispondenza dei medesimi rispetto a quanto prescritto nelle linee guida (Allegati), qualità dei materiali, delle analisi energetiche, modalità e tempi di attuazione degli investimenti sia con capitale privato sia pubblico, impatto dei cantieri rispetto alla destinazione d'uso dei fabbricati e all'attività svolta e gestione delle interferenze e organizzazione del singolo edificio o cluster di edifici;
- Qualità, completezza del progetto di gestione dei servizi e di governo e delle soluzioni tecnologiche proposte rispetto alle finalità dell'avviso, a sistemi innovativi di gestione dei servizi, coerenza con l'analisi dello stato di fatto e della rispondenza rispetto al quadro essenziale del Concedente (cfr. linee guida Allegati), grado di disponibilità garantita e modalità di raggiungimento del livello proposto, modalità di esecuzione e tipologie delle manutenzioni proposte, piani e programmi di manutenzione. Completezza e chiarezza dei sistemi di manutenzione proposti;
- Convenienza economica e sostenibilità finanziaria della Proposta anche in termini di ottimizzazione dei costi e dei benefici, completezza, chiarezza e trasparenza del Piano Economico Finanziario (PEF) presentato;
- Efficacia della valutazione dei rischi e della trasposizione contrattuale del trasferimento dei rischi nella bozza di convenzione, modalità di monitoraggio dei rischi e della permanenza dei medesimi entro il ciclo di vita del rapporto contrattuale e delle conseguenze derivanti dalla anticipata estinzione del contratto;
- Chiarezza, completezza ed accuratezza dello schema di convenzione che ne comprovi la doverosa rispondenza agli elementi caratterizzanti e al regime giuridico del PPP e delle concessioni di cui al Libro IV, Parti I e II, del D.lgs. n. 36/2023;
- Adeguatezza del sistema degli SLA-KPI e delle penali.

Al fine di agevolare la comparazione delle Proposte, i proponenti dovranno riportare in maniera sintetica alcuni aspetti della Proposta in una tabella riportando i documenti (nome documento - capitolo - paragrafo) in cui gli stessi sono descritti.

Conclusa l'analisi comparativa, la Commissione trasmette una motivata relazione finale al RUP per il seguito di competenza in relazione alla valutazione della Proposta che risponde maggiormente agli obiettivi indicati.

Qualora invece nessuna delle Proposte pervenute risulti tale da poter soddisfare gli obiettivi indicati, il RUP conclude il procedimento con determinazione dirigenziale.

## **Art. 12. INDIVIDUAZIONE DEL PROMOTORE**

In caso di valutazione positiva circa la convenienza e fattibilità il procedimento si conclude con Delibera di Giunta, che dichiarerà la Proposta di pubblico interesse, nominerà il Promotore e approverà il progetto di fattibilità. La delibera sarà pubblicata nella sezione Trasparenza del sito istituzionale del Comune di Codogno e comunicata a tutti coloro che avranno presentato le Proposte.

Previo adeguamento degli strumenti di programmazione, potrà essere indetta una procedura aperta, ai sensi dell'art. 195 del Codice, ponendo a base di gara il progetto di fattibilità del Promotore senza riconoscimento di diritti di prelazione; solo in caso di gara si applicherà il meccanismo di rimborso delle spese sostenute per predisporre la proposta, secondo quanto specificato dall'art. 193. Il trattato in questo paragrafo è sintetico e non tratta gli altri aspetti/variazioni che potranno avvenire ai sensi del d.lgs. 36/2023, ai quali il Comune di Codogno si atterrà.

## **Art. 13. TRATTAMENTO DATI PERSONALI**

Ai sensi dell'articolo 13 del Regolamento UE 2016/679 i dati forniti verranno trattati esclusivamente in funzione e per i fini del presente procedimento.

## **Art. 14. DISPOSIZIONI FINALI**

Il Responsabile Unico del Progetto è individuato nell'Ing. Daniele Coppi, Funzionario Tecnico del Comune di Codogno.

Il RUP svolgerà le attività e i compiti, necessari per la regolare esecuzione dell'affidamento, che la normativa attribuisce al Direttore dell'Esecuzione del Contratto (DEC).

La scadenza del termine per la presentazione delle Proposte è fissata per le ore 12:00 del giorno 10 / 06 / 2026.

Il procedimento si chiude con provvedimento espresso dell'Amministrazione, entro 90 giorni dalla scadenza del termine di cui sopra e fatta altresì salva la sospensione per la richiesta da parte del RUP di modifiche, integrazioni e specificazioni alla Proposta, al fine di consentirne la dichiarazione di pubblico interesse.

Per quanto non espressamente previsto dal presente Avviso, è fatto rinvio al d.lgs. 36/2023, per quanto compatibile.