

F-01 Nell'allegato b, foglio "consumi gas", sono distinti i costi per "gas" e "calore", (1) si intende calore per teleriscaldamento? (2) In caso di risposta negativa, che significato ha la distinzione? (3) Le due voci fanno riferimento a Punti Di Riconsegna distinti? (4) Se il PDR è lo stesso, come è fatta la suddivisione degli importi?

F-01.1 In nessuno dei siti c'è teleriscaldamento.

F-01.2 "Gas" indica l'uso per cottura cibi e/o produzione di acqua calda sanitaria, "calore" indica l'uso per riscaldamento.

F-01-3 Le due voci fanno riferimento a PDR distinti.

[19/05/2026]

F-02 Sono disponibili diagnosi energetiche, studi energetici o analisi assimilabili già redatte sugli edifici ricompresi nel perimetro?

Sì, le diagnosi energetiche sono disponibili per lo scaricamento nella pagina del sito istituzionale relativa alla Manifestazione di interesse per impianti termici e servizio gestione calore: <https://comune.codogno.lo.it/novita/manifestazione-impianti-termici-e-gestione-calore/>

Per gli edifici per i quali non è stata pubblicata alcuna diagnosi energetica, non è disponibile documentazione. Informazioni circa superfici, volumi, caratteristiche costruttive e impiantistiche devono essere desunte dal resto della documentazione pubblicata.

[29/07/2026]

F-03 Si richiede una proroga del termine fissato per la presentazione delle proposte (31 luglio).

Con delibera di Giunta Comunale del 18 maggio 2026 n. 151 l'Amministrazione ha prorogato a tutto il **31 luglio 2026** i termini per la presentazione delle proposte. Ulteriori proroghe non sono previste.

[29/07/2026]

F-04 Nell'Allegato A la condizione c.2 ha Descrizione: «La manutenzione ordinaria e straordinaria di tutti gli impianti ricompresi nella Proposta dovrà essere interamente a carico del gestore». Si intende la manutenzione straordinaria delle sole parti riqualificate o la manutenzione straordinaria degli impianti nella loro interezza? Nel secondo caso, si conferma che tutte le manutenzioni straordinarie necessarie per garantire l'erogazione del livello di servizio contrattuale, anche se relative a impianti non oggetto di riqualificazione, dovranno essere interamente a carico del concessionario?

Si intende la manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti nella loro interezza, sia per le parti riqualificate, sia per quelle non ancora riqualificate o per le quali il progetto non preveda interventi di riqualificazione.

Si specifica che "con la loro interezza" si intendono interamente incluse le linee di distribuzione di acqua, gas ed energia elettrica presenti all'interno dei siti, a valle dei contatori, a vista e sottotraccia. Si conferma che le manutenzioni straordinarie, nella logica *full risk*, dovranno essere interamente a carico del concessionario e non dell'amministrazione concedente.

[29/07/2026]

F-05 È possibile sorvolare con un drone gli edifici ricompresi nel perimetro ed effettuare riprese foto e/o video?

Sì, è necessario inviare specifica richiesta al protocollo comunale (protocollo@pec.comune.codogno.lo.it) elencando i droni e i Piloti coinvolti e indicando, per ogni drone che si intende utilizzare: la categoria e sottocategoria delle operazioni di volo previste, la classe del drone, le aree che si intende sorvolare, il Pilota o i Piloti autorizzati (nome, cognome, CF). Devono inoltre essere allegate: dichiarazione di impegno al rispetto del Reg. (UE) 2019/947, planimetrie / cartografie in scala adeguata delle aree di sorvolo, copia del Codice Operatore UAS e del codice QR, copia del certificato di assicurazione per la responsabilità civile dell'Operatore per uso professionale di droni, copia dell'attestato di ogni Pilota, copia della scheda tecnica di ogni drone.

Per le operazioni in categoria Open (A1-2-3) va allegata la dichiarazione che non saranno sorvolati assembramenti di persone. Per le operazioni in categoria Specifica va allegata copia della Dichiarazione STS o dell'Autorizzazione Operativa o del Certificato LUC.

Se la richiesta riguarda i plessi scolastici dell'Istituto Comprensivo di Codogno (nell'Allegato A, perimetro dell'intervento: edifici 03, 04, 05, 06, 07) deve essere allegato il nulla osta del Dirigente Scolastico.

La richiesta deve pervenire almeno 5 giorni lavorativi prima della data prevista per le operazioni di sorvolo.

Ogni drone utilizzato dovrà avere applicato il codice QR comunicato nella richiesta.

Si richiama la circostanza che l'assicurazione RC è obbligatoria e deve rispettare il combinato disposto del Regolamento ENAC UAS-IT e del Reg. (CE) 785/2004 (copertura assicurativa minima non inferiore a 0,75 milioni di DSP).

I sorvoli possono essere autorizzati indipendentemente dai sopralluoghi.

[30/04/2026]

F-06 Sono disponibili dati di consumo per: metri cubi (Smc) di gas naturale e kWh di energia elettrica consumati per edificio e per anno, inoltre i dati relativi al 2025?

Sì, dal 13/05/2026 copie delle fatture per gas ed energia elettrica per gli anni dal 2021 al 2025 sono disponibili per lo scaricamento nella pagina del sito istituzionale relativa alla Manifestazione di interesse per impianti termici e servizio gestione calore:

<https://comune.codogno.lo.it/novita/manifestazione-impianti-termici-e-gestione-calore/>

[19/05/2026]

F-07 Sono disponibili planimetrie aggiornate degli edifici ricompresi nel perimetro, in formato PDF e/o DWG?

Sì, dal 19/05/2026 una parte dei file DWG è pubblicata ed è disponibile per lo scaricamento nella pagina del sito istituzionale relativa alla Manifestazione di interesse per impianti termici e servizio gestione calore: <https://comune.codogno.lo.it/novita/manifestazione-impianti-termici-e-gestione-calore/>.

Dal 16/06/2026 è pubblicata, nella stessa posizione, la seconda parte dei file DWG.

[16/06/2026]

F-08 L'Articolo 6 dell'Avviso, sezione Capacità tecnica, richiede il possesso di qualificazione SOA per la categoria OG 1, classifica II, e OG 11, classifica IV. Nella attuale fase di presentazione delle Proposte è possibile dichiarare l'impegno all'effettivo possesso dei requisiti speciali con riferimento alla successiva fase di gara?

L'Avviso è finalizzato esclusivamente a sollecitare la presentazione di Proposte ai sensi dell'articolo 193, comma 16, del d.lgs. 31 marzo 2023, n. 36, e non costituisce procedura di affidamento né gara per l'aggiudicazione della concessione.

Resta pertanto fermo che l'eventuale procedura competitiva potrà essere indetta solo a valle della valutazione delle Proposte pervenute e dell'eventuale approvazione della proposta ritenuta di pubblico interesse, secondo quanto previsto dall'articolo 193 del Codice.

In tale quadro, le attestazioni SOA relative alle categorie OG1 classifica II e OG11 classifica IV, indicate nell'Avviso in ragione della possibile componente lavori dell'operazione, sono richieste al fine di assicurare l'affidabilità e la concreta realizzabilità dell'iniziativa proposta.

Tuttavia, avuto riguardo alla natura preliminare della presente fase, si chiarisce che il possesso delle suddette attestazioni SOA può essere dimostrato, in questa fase, anche mediante l'indicazione espressa delle modalità con cui il proponente assicurerà, nell'eventuale successiva fase di gara e di esecuzione, il possesso dei requisiti di qualificazione da parte dei soggetti che eseguiranno i lavori. Pertanto, ove il proponente non sia direttamente in possesso delle attestazioni SOA indicate, lo stesso potrà presentare la Proposta indicando, in modo chiaro e documentato, che in caso di successiva gara provvederà ad associarsi o consorziarsi con operatori economici qualificati, ovvero a ricorrere agli istituti consentiti dall'articolo 193, comma 3, del Codice, ivi compresi l'avvalimento, anche integrale, delle capacità di altri soggetti, oppure il subappalto delle prestazioni a imprese in possesso dei requisiti richiesti, nei limiti e secondo le condizioni previste dalla normativa vigente.

Resta fermo che:

- a) la Proposta dovrà comunque contenere l'indicazione dei requisiti del promotore e dell'assetto organizzativo ipotizzato per assicurare la qualificazione all'esecuzione;
- b) nella eventuale successiva gara il promotore-operatore economico dovrà comprovare il possesso di tutti i requisiti richiesti dal bando, anche mediante RTI, consorzio, avvalimento o subappalto, secondo quanto consentito dalla legge;
- c) i lavori potranno essere eseguiti esclusivamente da soggetti qualificati nelle categorie e classifiche richieste e muniti delle ulteriori abilitazioni prescritte;

- d) resta impregiudicata la valutazione dell'Amministrazione in ordine alla completezza, sostenibilità, convenienza e rispondenza all'interesse pubblico della Proposta, senza che la presentazione della stessa determini alcun vincolo alla successiva indizione della gara.

Il presente chiarimento è reso in via generale ed è pubblicato tra le FAQ nella sezione dedicata del sito istituzionale, a garanzia della massima trasparenza e parità di trattamento tra tutti gli operatori interessati.

[16/06/2026]

F-09 Si richiedono gli orari di utilizzo degli stabili.

Dal 16/06/2026 gli orari sono pubblicati con documento a parte e sono disponibili per lo scaricamento nella pagina del sito istituzionale relativa alla Manifestazione di interesse per impianti termici e servizio gestione calore: <https://comune.codogno.lo.it/novita/manifestazione-impianti-termici-e-gestione-calore/>.

[16/06/2026]

F-10 Per i vari edifici/padiglioni della Fiera (edificio n. 12) è previsto un uso sporadico o una frequenza maggiore?

Fare riferimento alla domanda F-09.

[16/06/2026]

F-11 Con riferimento alla condizione c.8, riguardante la Fiera (edificio n. 12), con Descrizione "La gestione termica della Fiera rimarrà al Comune (attraverso il PPP) anche nel caso in cui la struttura o parte di essa sia data in concessione", si intende che la manutenzione e gestione di questi impianti termici non sarà oggetto dell'affidamento unitario, da attuarsi mediante finanza di progetto ai sensi dell'articolo 193 del Codice dei Contratti Pubblici?

La condizione c.8 si riferisce alla possibilità eventuale che il quartiere fieristico o parte di esso sia dato in concessione a terzi ("utilizzatori"), che ne facciano uso per manifestazioni fieristiche, eventi, spettacoli, rappresentazioni teatrali, per uffici, come laboratori di ricerca o altro. La condizione in parola esprime sinteticamente la previsione che, anche in caso di affidamento a terzi delle strutture, la gestione e manutenzione di esse non sarà trasferita al terzo o ai terzi utilizzatori, ma rimarranno al Comune, che le eserciterà attraverso il concessionario.

La condizione c.8 indica quindi che l'aggiudicatario dell'eventuale gara per l'attuazione della proposta per l'affidamento della riqualificazione, manutenzione e gestione unitaria degli impianti termici, eventualmente ritenuta di pubblico interesse dall'Amministrazione (l'oggetto della presente procedura), continuerà a gestire gli impianti termici del Quartiere Fieristico e a garantire le manutenzioni degli stessi, compresi gli impianti a rete a essi connessi e il servizio energia, anche qualora il Quartiere Fieristico o parte di esso sia successivamente dato in concessione a terzi "utilizzatori".

In breve: l'interpretazione della condizione è l'opposto di quanto suggerito.

[16/06/2026]

F-12 I criteri dell'allegato si riferiscono a condizioni da realizzare necessariamente?

I criteri (allegato a, obiettivi operativi, da 0.1 a 12.1) costituiscono motivi di preferenza nella scelta tra le proposte, non sono condizioni che è necessario soddisfare.

[16/06/2026]

F-13 Con riferimento al criterio 10.2, riguardante il Palazzo Soave (edificio n. 10), con descrizione "Pulizia annuale del seminterrato e controllo annuale e chiusura degli accessi (infestazioni animali)", si intende solo la porzione del seminterrato attualmente utilizzata o tutto il seminterrato?

Si intende l'intero seminterrato, anche per le parti attualmente non utilizzate.

[16/06/2026]

F-14 Con riferimento al criterio 10.3, riguardante il Palazzo Soave (edificio n. 10), con descrizione "Risanamento delle murature (fioriture di muffe) nel seminterrato e al piano rialzato, compreso il monitoraggio per l'intera durata dell'affidamento", si intende solo la porzione del seminterrato attualmente utilizzata o tutto il seminterrato?

Per quanto riguarda il risanamento si intende la parte attualmente utilizzata del seminterrato (deposito libri) e la parte del piano rialzato effettivamente interessata da fioriture di muffe. Il monitoraggio è richiesto per l'intero seminterrato e per l'intero piano rialzato.

[16/06/2026]

F-15 Si richiede il dimensionamento della nuova caldaia prevista per l'asilo nido di via Collodi (edificio n. 08).

La potenza termica utile nominale è pari a 112 kW, il consumo ausiliario di elettricità a pieno carico è pari a 314 W, il contenuto d'acqua è 9 litri.

[29/07/2026]

F-16 Qual è la destinazione prevista degli uffici al primo piano del Palazzo Soave (edificio n. 10)?

A oggi non è stata individuata una destinazione.

[10/07/2026]

F-17 Qual è la destinazione prevista dell'ala est - ex scuola dell'infanzia - del Palazzo Soave (edificio n. 10)?

I locali dovranno saranno utilizzati come parte del futuro polo culturale del Palazzo Soave.

[10/07/2026]

F-18 Sono disponibili gli schemi funzionali degli impianti termici - riscaldamento e raffrescamento?

Sì, alcuni documenti sono disponibili per lo scaricamento nella pagina del sito istituzionale relativa alla Manifestazione di interesse per impianti termici e servizio gestione calore: <https://comune.codogno.lo.it/novita/manifestazione-impianti-termici-e-gestione-calore/>

La documentazione raccolta è fornita, senza pretesa di esaustività, al meglio delle informazioni attualmente disponibili ed è ritenuta rappresentativa dell'attuale situazione delle strutture e degli impianti. Non è possibile garantire che le informazioni siano completamente esatte, il Comune non si assume alcuna responsabilità in cui vi siano informazioni inesatte, incomplete, superate o comunque non rispondenti allo stato attuale degli impianti.

[10/07/2026]

F-19 Sono disponibili gli schemi degli impianti elettrici e di illuminazione?

Reperire e raccogliere la documentazione richiesta si è rivelato troppo oneroso, al momento non può essere messa a disposizione.

[29/07/2026]

F-20 Si richiede il dettaglio dei costi di manutenzione straordinaria riportati nell'allegato B, pagina 3, dell'Avviso, suddivisi tra: (1) centrali termiche/terminali, (2) rete di distribuzione di acqua calda, (3) impianti elettrici.

La suddivisione dei costi di manutenzione straordinaria si è rivelata troppo onerosa, al momento non può essere messa a disposizione.

[29/07/2026]

F-21 Considerato che l'edificio n. 09, Sede Polizia Locale e altri locali ("Filandone"), è in parte utilizzato da altri soggetti in locazione, che concorrono alle spese di energia elettrica e di gas metano, si richiede di quantificare la spesa storica sostenuta effettivamente dall'Ente Comune di Codogno per l'edificio, almeno per gli ultimi 3 anni (2023, 2024, 2025), espressa in costi (euro), volumi di gas (Smc) e energia elettrica (kWh).

Al momento non è stato possibile reperire la suddivisione di costi richiesta, le relative informazioni non sono ancora disponibili.

[29/07/2026]

F-22 La centrale termica dell'edificio 02 (Palazzetto dello Sport) fornisce calore anche all'immobile dell'adiacente Istituto di Istruzione Superiore "Ambrosoli". L'immobile della scuola è compreso nel perimetro o ne è escluso? Nel caso sia escluso, la fornitura sarà intestata al futuro concessionario, e come saranno compensati al concessionario i relativi consumi?

L'immobile dell'Istituto di Istruzione Superiore "Ambrosoli" è escluso dal perimetro. La fornitura dovrà essere intestata al futuro concessionario, i consumi dovranno essere compensati come componente del canone di disponibilità.

[29/07/2026]

F-23 La fornitura elettrica dell'edificio 03-a (Scuola AVG) è a servizio della scuola AVG e della adiacente palestra. L'immobile della palestra è compreso nel perimetro o ne è escluso? Nel caso sia escluso, la fornitura sarà intestata al futuro concessionario, e come saranno compensati al concessionario i relativi consumi?

Le palestre scolastiche sono tutte incluse nel perimetro, la fornitura dovrà quindi essere intestata al futuro concessionario, i relativi consumi saranno compensati come per tutti gli altri edifici nel perimetro, quali componenti del canone di disponibilità.

[29/07/2026]

F-24 Le fatture energetiche dell'edificio 12 (Fiera), relative al POD IT001E19133635, riportano una potenza installata pari a 100 kW, tuttavia dalle altre informazioni acquisite risulta che il polo fieristico sia servito da tre allacciamenti elettrici, rispettivamente da 40, 95 e 500 kW (l'ultimo MT 15kV), è corretto? Se sì, si richiedono fatture relative a questi ulteriori allacciamenti.

La fornitura da 100 kW è "storica" e ora dismessa, nel sito sono presenti gli allacciamenti:

1. IT001E12100650 - 40 kW, a servizio degli uffici e laboratori "C.R.E.A."
2. IT001E12100649 - 95 kW, a servizio del teatro/sala Vezzulli
3. IT001E12877955 - 500 kW, a servizio di tutto il resto

Le fatture sono in corso di acquisizione ma, alla data corrente, non sono ancora disponibili.

[29/07/2026]

F-25 Che dimensione possono avere gli invii alla casella PEC istituzionale del Comune? (protocollo@pec.comune.codogno.lo.it) Per l'invio della proposta è possibile mandare più mail?

È necessario limitare a 15 MB (megabyte) la dimensione di ogni singolo invio. In caso di invii multipli si chiede la cortesia di numerare progressivamente ogni mail, con indicazione nell'oggetto della stessa.

Per invii eccezionalmente grandi (indicativamente 5 o più mail) è preferibile l'uso di archivi compressi e di sistemi di cloud storage e condivisione che siano stato dell'arte dal punto di vista della sicurezza informatica. In questo caso e a tutela del proponente si consiglia di inviare, assieme

al collegamento per lo scaricamento degli archivi, il o gli *hash* del o dei file che dovranno essere scaricati.

[29/07/2026]

F-26 Nell'Avviso la "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" è citata, nell'Art. 9, sia al punto 3 (requisiti del PFTE), sia al punto 4 (requisiti del progetto di gestione dei servizi e di governo). È richiesto di predisporre un unico elaborato o sono richiesti due elaborati distinti? Nel caso di un unico elaborato, questo dovrà essere coerente con uno, l'altro o entrambi i progetti?

È lasciata al proponente la scelta redazionale relativa alla collocazione concreta della relazione specialistica sulla modellazione informativa incluso il capitolato informativo così come previsto dall'articolo 43 del Codice dei contratti pubblici (d.lgs. 36/2023), in materia di metodi e di strumenti di gestione digitale delle costruzioni. Si ritiene tuttavia fondamentale che la relazione o le relazioni siano almeno citate in entrambi i progetti, con chiaro e inequivoco riferimento alla collocazione concreta della relazione o delle relazioni medesime.

La relazione e il capitolato informativo, anche qualora "unificati", dovranno essere coerenti con entrambi i progetti, rispondendo completamente alle esigenze proprie sia del PFTE sia del progetto di gestione ed essere in linea con quanto richiesto dal Codice dei contratti pubblici, dovranno contenere tutti gli elementi utili alla individuazione dei requisiti di produzione, gestione, trasmissione e archiviazione dei contenuti informativi, dovranno inoltre fornire la descrizione delle specifiche relative all'ambiente di condivisione dei dati.

[29/07/2026]

Cronologia delle pubblicazioni/aggiornamenti

#	Data pubblicazione	FAQ nuove	FAQ aggiornate
01	30/04/2026	F-01, F-02, F-03, F-04, F-05	
02	19/05/2026	F-06, F-07	F-01, F-03
03	16/06/2026	F-08, F-09, F-10, F-11, F-12, F-13, F-14	F-04, F-07
04	11/07/2026	F-15, F-16, F-17, F-18, F-19, F-20, F-21	
05	29/07/2026	F-22, F-23, F-24, F-25, F-26	F-02, F-03, F-04, F-15, F-19, F-20, F-21