

VERBALE DI GARA DI APPALTO MEDIANTE PROCEDURA RISTRETTA PER LA SELEZIONE DI UNA ENERGY SERVICE COMPANY (ESCO) PER AFFIDAMENTO CONCESSIONE MISTA DI BENI E SERVIZI PER RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E GESTIONE DEGLI EDIFICI PUBBLICI DI PROPRIETÀ DEI COMUNI DI RHO, SESTO SAN GIOVANNI, BARANZATE, SAMARATE E LISSONE - CIG 8498778578 - SVOLGIMENTO GARA IN MODALITÀ TELEMATICA - VALUTAZIONE PEF - 1 SEDUTA RISERVATA. ---

L'anno DUEMILAVENTIDUE, addì SETTE del mese di FEBBRAIO alle ore 14:30 in modalità da remoto mediante videoconferenza attraverso la piattaforma ZOOM, si riunisce, per la valutazione dei Piani Economici Finanziari (PEF), in seduta riservata la Commissione Giudicatrice nominata con determinazione del Direttore Area 4 - Programmazione Economica e Entrate n. 1466 del 13.12.2021 e costituita da: -----

- 1) Ing. Sergio Zobot - Membro esterno esperto - Presidente della Commissione giudicatrice;-----
- 2) Ing. Guglielmo Sorio - Membro esterno esperto; -----
- 3) Dott. Niccolò Cusumano - Membro esterno esperto;-----

Funge da segretario verbalizzante della commissione il Dott. Niccolò Cusumano - membro esterno esperto. -----

Richiamato il verbale della seduta pubblica del 01.02.2021, con cui si è redatta la graduatoria provvisoria che individua quale prima classificata il Consorzio Innova Società Cooperativa, la Commissione procede all'esame dei Piani Economici e Finanziari presentati dagli offerenti, con particolare riguardo al PEF del Consorzio Innova Società Cooperativa, sulla base del documento di analisi redatto dal membro esterno esperto dott. Niccolò Cusumano. La Commissione, dopo ampia discussione e varie integrazioni, ne condivide i contenuti e in particolare i suggerimenti ivi descritti per i quali si rimanda all'allegato: "*relazione_PEF_analisi_preliminare_def*".

Alle ore 16,30 la Commissione conclude i lavori in seduta riservata. -----

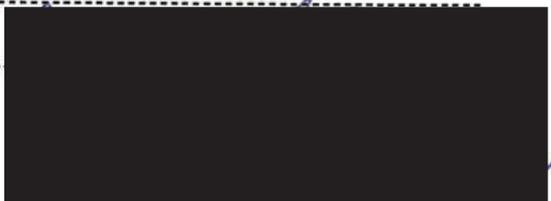
----- * * * * * -----

Formano parte integrante e sostanziale del presente VERBALE: -----

- Allegato A: "*relazione_PEF_analisi_preliminare_def* (All. A); -----

Letto, confermato e sottoscritto. -----

----- IL PRESIDENTE -----



[Redacted]

Ing. Sergio Zobot

GLI ESPERTI

[Redacted]

Ing. Guglielmo Sorio

Dott. Niccolò Cusumano

IL SEGRETARIO DELLA SEDUTA

[Redacted]

Dott. Niccolò Cusumano

Concessione mista di beni e servizi per la riqualificazione energetica e le gestione degli edifici pubblici di proprietà dei Comuni di Rho, Sesto San Giovanni, Baranzate e Lissone, da realizzarsi con Finanziamento Tramite Terzi (FTT) ai sensi degli artt. 2, comma 1, lettera M) e 15 del D.Lgs. N° 115/2008 - CIG: 8498778578

Analisi preliminare dei Piani Economici e Finanziari presentati

Di seguito si presenta una valutazione del Piano Economico Finanziario presentato da consorzio Innova confrontato con quello degli altri operatori economici concorrenti. La tabella 1 riporta le principali grandezze di riferimento per confrontare i PEF dei diversi concorrenti.

Dal PEF si desume che la piena messa a regime del progetto avvenga a partire dall'anno 4 in cui il canone efficienza energetica si stabilizza a 711.986€, così come da offerta di gara. Il canone nella sua componente "efficienza" che remunera l'investimento non è adeguato all'inflazione, mentre la componente manutenzione sì, coerentemente alle disposizioni della lex specialis.

A complemento dei ricavi da canone si ipotizza di incassare incentivi (TEE e Conto Termico, CT) per ulteriori 5.821.530€ (481.095 di TEE e 5.340.435 di CT), il CT equivale al 63% degli interventi previsti (8.466.064€). L'importo dell'incentivo appare sensibilmente più elevato rispetto a quanto indicato da altri concorrenti, si pone inoltre un tema di cumulabilità dell'incentivo tra CT e TEE. **Si ritiene quindi necessario chiedere chiarimenti in tal senso.**

Nel "flusso di cassa" Innova contempla un'entrata di canone al 16° anno (€ 150.778), nel conto economico redatto per competenza vengono riportati 15 anni. Il contratto di concessione ha una durata massima di 15 anni. L'inizio della concessione avviene alla consegna lavori, che avviene dopo l'approvazione del progetto esecutivo (a norma della convenzione). Dal cronoprogramma offerto in gara si dedurrebbe che questo richieda circa tre mesi. Si potrebbe quindi ipotizzare che il 16esimo anno corrisponda a questo periodo, che ovviamente andrebbe a scavallo con l'anno successivo al quindicesimo solare. I 150.000€ riportati al 16esimo anno corrispondono a 2 mesi di canone. **Si ritiene sia necessario chiedere conferma all'operatore economico di questo ragionamento.** Si sottolinea che in ogni caso il PEF non era un documento oggetto di valutazione in sede di gara.

Il costo medio ponderato del capitale sembra essere adeguato. Come si può desumere il costo del capitale di debito risulta essere dell'1,9% per accendere un prestito di circa 3 milioni di euro. Tale valore è leggermente inferiore a Carbotermo, ma più elevato di CosFen. **Si ritiene, tuttavia, che le attuali condizioni di mercato rendano questa ipotesi non più realistica, e si raccomanda alla stazione appaltante una verifica di bancabilità, ex articolo 165 c.3 Codice dei Contratti, per verificare la bancabilità dell'operazione producendo adeguati giustificativi.**

Il costo dell'equity è calcolato correttamente e sembra adeguato all'operazione, sebbene superiore ad altri concorrenti. Da considerare, inoltre, un VAN di progetto positivo per 247.297€ in grado, quindi, di assorbire scostamenti in negativo. A tal riguardo si nota come, tra i concorrenti, solo il PEF presentato da COS.F.EN presenti un VAN prossimo allo zero, meglio in grado, perciò, di riflettere correttamente un effettivo trasferimento del rischio operativo tipico di una concessione.



TABELLA 1: CONFRONTO PRINCIPALI VARIABILI ECONOMICHE PEF OFFERENTI

	INNOVA	Carbotermo	CPL	COS.F.EN
WACC %	4,649	3,033	6	6,23
Kd %	1,9	2,310	5*	1,2
Ke %	6,39	4,310	nd****	nd
TIR di progetto %	5,49	3,5	7,05	6,24
DSCR medio	4,10	nd	nd	1,66
VAN progetto, Euro	274.297	221.310	377.441	3.482
Incentivi, Euro	5.821.530**	2.622.140***	3.176.194***	3.051.496***
INVESTIMENTI (opere e impianti), Euro	8.069.225	7.517.000	6.510.449	7.614.701,93

*L'ipotesi di finanziamento non prevede l'accensione di una linea dedicata, bensì il ricorso all'autofinanziamento generato dai flussi di cassa reddituali e allo scoperto di cassa utilizzando le linee di credito in essere con gli attuali istituti di credito. La simulazione prevede che sullo scoperto di cassa maturino interessi passivi al tasso del 5%.

** Conto Termico e TEE

*** Conto Termico

**** non si ipotizza apporto di mezzi propri (?)

Per quel che riguarda gli investimenti per opere e impianti Consorzio Innova menziona 8.069.225€, la somma restante riguarda altre spese capitalizzate. Gli investimenti, parimenti a tutti gli altri concorrenti sono ammortati in 15 anni.

La sommatoria dei costi per le materie prime, servizi e personale ammonta a 276.174€ annui, dato perfettamente in linea con quello degli altri concorrenti (vedi tabella 2). Tale costo è, evidentemente, superiore al canone nella sua componente "manutenzione" offerto in sede di gara, pari a 192.683€ annui. Parte delle spese di gestione (83.491€ annui) potrebbero essere quindi essere remunerate a valere sulla componente "efficienza" del canone di gestione, che, è bene ricordare, non viene rivalutata all'inflazione traducendosi in un mancato incasso di circa 140mila€ su 15 anni, assumendo un tasso di inflazione dell'1,5% come da più recenti proiezioni BCE¹. Tale scelta di natura commerciale è interiorizzata dal PEF che, si ricorda, presenta un VAN positivo e presenta un TIR di progetto adeguato a questo tipo di operazioni.

Tale situazione è riscontrabile anche negli altri offerenti, tuttavia è più marcata nel caso di Consorzio Innova che ha, presumibilmente, potuto giustificare un ribasso più marcato della

¹ [Eurosystem staff macroeconomic projections for the euro area, December 2021 \(europa.eu\)](https://www.europa.eu)



baseline manutenzione senza andare a comprimere i costi, ma bensì i propri ricavi. **Si suggerisce alla stazione appaltante di valutare, con il legale, se tale aspetto possa avere un qualche rilievo.**

Si rammenta, inoltre, che l'Allegato Determinazioni Risparmio e Canone specifica che:

- *Componente Efficienza (CE) a remunerazione dell'efficienza energetica ottenuta*
- *Componente Manutenzione (CM) a remunerazione degli oneri di gestione e manutenzione*

TABELLA 2: CONFRONTO COSTI DI GESTIONE

	INNOVA	Carbotermo	CPL	COS.F.EN
A. Costi di gestione, Euro	276.174,00	276.000,00	276.306,00	296.583,00*
<i>Costi manutenzione (personale + servizi da terzi), Euro</i>	<i>171.000</i>	<i>179.266</i>	<i>148.327</i>	<i>155.078</i>
B. Canone componente manutenzione offerto, Euro	192.683,00	260.132,44	244.431,77	267.003,17
Differenza (A-B), Euro	83.491,00	15.867,56	31.874,23	29.579,83

* comprende costi diretti di commessa e spese generali

Per quel che riguarda i costi del personale, la struttura così come delineata nella relazione al PEF non appare del tutto coerente con la struttura organizzativa descritta nella relazione 7.2.7. In particolare, nella relazione al PEF si menzionano queste figure:

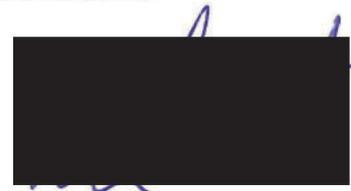
- responsabile di commessa
- assistente di commessa
- tecnico sistema di supervisione

Nella relazione 7.2.7 si menziona anche un coordinatore comunale che nella relazione al PEF invece non figura, si ritiene che l'assistente di commessa possa fungere da "responsabile interventi" in affiancamento al responsabile di commessa. Dai valori riportati in tabella difficilmente si può ipotizzare un impiego continuativo sulla commessa. **Si suggerisce di valutare una verifica dell'adeguatezza del personale coinvolto per garantire un presidio efficace della commessa.**

3.2.3 Costi per il personale

I costi per il personale ammontano a € 68.603 nel primo anno ed a € 60.422 negli anni successivi, come di seguito dettagliati:

Voce di spesa	Importo primo anno	Importo anni successivi
Responsabile di commessa	€ 1.450	€ 1.450
Assistente di commessa	€ 4.217	€ 4.217
Tecnico sistema supervisione	€ 1.255	€ 1.255
Frigoristi – Bruciatoristi – idraulici (specialisti)	€ 49.081	€ 40.901
Reperibilità	€ 12.600	€ 12.600



Per quel che riguarda le squadre operative nella relazione al PEF si menzionano dei tecnici (frigoristi-bruciatoristi-idraulici "specialistici"), più dei costi per le reperibilità. Vengono inoltre quotati dei "Servizi manutenzione ordinaria e straordinaria" ipotizzando quindi un'esternalizzazione parziale del servizio manutenzione. Il confronto con gli altri concorrenti colloca le spese considerate nella media. Anche in questo caso **si suggerisce di valutare una verifica dell'adeguatezza del personale coinvolto per garantire un presidio efficace della commessa**

Per quel che riguarda ulteriori costi si cita a titolo di esempio il telecontrollo per circa 16mila euro annui, un altro concorrente, Carbotermo, per il quale tale dato è disponibile riporta 38mila euro annui. Non è stato possibile rinvenire una esplicita indicazione dei costi relativi al "contact center" (servizio proposto nella relazione 7.2.7). **Si suggerisce di valutare una richiesta di chiarimento relativamente a quest'ultimo aspetto e di coerenza tra i costi di telecontrollo e quanto espresso nella relazione 7.2.10.**

3.2.2 Costi per servizi

I costi per servizi ammontano a € 180.355 nel primo anno ed a € 157.885 negli anni successivi, come di seguito dettagliati:

Voca di spesa	Importo primo anno	Importo anni successivi
Dotazioni per il personale	€ 1.100	€ 925
Servizi manutenzione ordinaria e straordinaria	€ 137.860	€ 117.499
Automezzi e furgoni	€ 11.101	€ 9.250
Telefonia	€ 444	€ 370
Canone assistenza sistema telecontrollo	€ 16.078	€ 16.078
Servizi di sensibilizzazione utenti	€ 13.763	€ 13.763

