



**COMUNE DI COLLE DI VAL D'ELSA**

Provincia di Siena

Servizio 9 Gare Ambiente Servizi diversi

**Procedura di partenariato pubblico-privato per gestione della pubblica illuminazione del Comune di Colle di Val d'Elsa. Public Sector Comparator della proposta di Engie Servizi Spa, proposta ammessa a valutazione ai sensi dei commi 5 e 6 dell'art.193 del D.lgs 36/2023**

## **INDICE**

|                                                                           |                                              |
|---------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| <b>PREMESSA.....</b>                                                      | <b>ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</b> |
| <b>FONTI NORMATIVE.....</b>                                               | <b>ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</b> |
| <b>AFFIDAMENTO TRAMITE PPP.....</b>                                       | <b>ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</b> |
| <b>AFFIDAMENTO TRAMITE APPALTI DI LAVORI E SERVIZI</b>                    | <b>ERRORE. IL SEGNALIBRO</b>                 |
| <b>NON È DEFINITO.</b>                                                    |                                              |
| <b>VALUTAZIONE DEI RISCHI E DETERMINAZIONE DEL MARGINE DI CONVENIENZA</b> |                                              |
| <b>.....</b>                                                              | <b>ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</b> |

## PREMESSA

La presente relazione è finalizzata a valutare la convenienza economica della proposta di concessione della realizzazione, gestione, conduzione e manutenzione di impianti di illuminazione pubblica per il Comune di Colle di Val d'Elsa, avanzata dalla Engie Servizi Spa. La proposta di Engie Servizi Spa, infatti, è stata individuata come proposta da ammettere a valutazione ai sensi dei commi 5 e 6 dell'art.193 del D.lgs 36/2023 a seguito della Determinazione n. n. 121 del 23/02/2026 del sottoscritto.

Si evidenzia come la procedura sia stata avviata a seguito della ricezione di proposte autonome di partenariato pubblico privato da parte di operatori del settore. Con Deliberazione della Giunta Comunale n182 del 04/07/2025 veniva riconosciuto il pubblico interesse per la valutazione di proposte di finanza di progetto ai fini dell'efficientamento della pubblica illuminazione del Comune di Colle di Val d'Elsa.

Con la suddetta deliberazione 182/2025 veniva evidenziato in particolare come:

*risulta tra le linee programmatiche di mandato 2025-2027 di questa Amministrazione l'obiettivo di realizzare l'efficientamento della pubblica illuminazione come riportato nel programma 6 del DUP, dove la sicurezza e l'efficientamento energetico rappresentano il fulcro delle finalità da raggiungere, per garantire ai cittadini un alto livello di benessere legato ad aspetti come la salute e la sicurezza e raggiungibile mediante l'ottimizzazione del risparmio energetico e la diminuzione del relativo impatto ambientale;*

*le proposte evidenziano la volontà di attuare un progetto che mirato migliorare l'efficienza energetica, la sicurezza urbana nonché esaltare talvolta i manufatti rappresentativi caratterizzanti la città stessa, che potrebbero stimolare la digitalizzazione dei processi relativi e la sostenibilità delle spese, fattori che diverrebbero un valore aggiunto per la città, e che rappresentano una delle mission di questa Amministrazione;*

A seguito della suddetta deliberazione si è articolata la procedura con la ricezione di ulteriori proposte.

Con Determinazione del RUP n. 121 del 23/02/2026 è stato stabilito di:

- 1. di approvare i verbali delle sedute istruttorie del 2 dicembre 2025, 16 dicembre 2025, 20 gennaio 2026 e 3 febbraio 2026, relativi all'esame delle proposte di partenariato pubblico privato per il servizio di illuminazione pubblica, verbali che formano parte integrante e sostanziale, unitamente alle griglie di valutazione, della presente determinazione;*
- 2. di approvare le valutazioni effettuate e le griglie di valutazione predisposte e comunque già approvate nel corso dell'istruttoria;*
- 3. di ammettere, ai sensi dei commi 5 e 6 dell'art. 193 del D.lgs 36/2023, la proposta di partenariato pubblico privato presentata da ENGIE Servizi S.p.A. alla successiva fase di valutazione, quale proposta maggiormente rispondente all'interesse pubblico dell'Amministrazione;*
- 4. di richiedere a ENGIE Servizi S.p.A. la presentazione delle modifiche al progetto di fattibilità, secondo l'elenco approvato nella seduta del 3 febbraio 2026, elenco che forma parte integrante e sostanziale, della presente determinazione pur non essendo materialmente allegato alla medesima;*
- 5. che il termine per la ricezione delle integrazioni e modifiche alla proposta è fissato in 30 giorni dalla ricezione della pec di richiesta;*
- 6. di dare atto di come, dovendo richiedere ad Engie Servizi S.p.a. integrazioni e modifiche della proposta, nell'occasione la società sarà informata della disapplicazione del diritto di prelazione, con contestuale richiesta di conferma dell'interesse alla valutazione della proposta presentata;*

Con lettera prot n° 3989 del 23/02/2026 sono state richieste ad Engie le modifiche al progetto di fattibilità;

Le integrazioni sono state assunte al protocollo del Comune al n. 6334 del 26/03/2026.

Alla luce delle integrazioni pervenute, il RUP con Determinazione n. 352 del 23.04.2026 ha disposto un supplemento di istruttoria, in modo da concludere entro il 25 maggio il procedimento.



Con lettera prot. 8347 del 27/04/2026 sono state richieste ulteriori precisazioni sulla documentazione pervenuta.

La documentazione di riscontro è pervenuta al protocollo in data 12 maggio al n. 9495.

Al fine di concludere la procedura, e verificare se la proposta di Engie possa essere indicata come promotore ai sensi dell'articolo 193 comma 6 viene effettuata la valutazione secondo la metodologia del Public Sector Comparator (PSC), richiamata dall'articolo 175 del D.Lgs 36/2023.

La metodologia del PSC (Public Sector Comparator) permette di mettere a confronto le diverse tipologie di gara per l'Amministrazione Pubblica e capire se sia più vantaggioso percorrere la strada dell'appalto tradizionale oppure ricorrere ad una Concessione.

L'intento è quindi quello di porre a confronto le due diverse opzioni procedurali per fornire un quadro di sintesi sui diversi aspetti delle due dinamiche di affidamento, attraverso una individuazione delle caratteristiche peculiari delle due forme, al fine di determinare l'entità della ripercussione pratica ed economica per il Comune di Colle di Val d'Elsa, sulla base dello stato attuale del servizio.

Il ricorso alla Finanza di Progetto (PF), che si concretizza spesso in una concessione di costruzione e gestione, pone il problema di valutare, caso per caso, il perseguimento dell'equilibrio economico finanziario, la qualità dei servizi resi all'utenza ed i rapporti con le amministrazioni pubbliche concedenti. L'attenzione si sposta inevitabilmente dal valore immobiliare dell'opera al suo valore funzionale.

Nella definizione delle clausole contrattuali che regolano il rapporto concessorio occorre tener in debito conto i problemi attinenti alla ripartizione del rischio ed alla misurazione della performance.

Con riguardo alla corretta allocazione del rischio, è importante sottolineare che lo stesso dovrebbe essere trasferito alla parte contraente che è meglio in grado di controllarlo, ovvero che è in grado di sostenerlo a costi minori. Infatti, il trasferimento al contraente privato di rischi più facilmente controllabili dal contraente pubblico, e comunque non minimizzabili dal soggetto privato, comporta la necessità di riconoscere al primo un maggior premio per il rischio che, tipicamente, si traduce in tariffe più alte per la collettività che utilizza l'infrastruttura.

D'altro canto, l'assunzione da parte della PA di rischi controllabili dai contraenti privati riduce gli incentivi ad una corretta performance nella costruzione e gestione dell'opera. Inoltre, trasferire interamente i rischi alla parte pubblica rende di fatto l'operazione di finanza di progetto in un appalto tradizionale: il soggetto privato, la cui remunerazione è indipendente dal livello di performance, non ha più incentivi ad offrire una buona qualità del servizio.

La valutazione dei rischi da trasferire all'operatore privato in caso di PF risulta cruciale anche per quanto riguarda il conseguimento del Value for Money inteso come margine di convenienza di un'operazione in finanza di progetto o in Partenariato Pubblico Privato (PPP) rispetto ad un appalto tradizionale. Per valutare, sotto il profilo quantitativo, il Value for Money è possibile utilizzare la tecnica del c.d. Public Sector Comparator (PSC). Il PSC può essere definito come un ipotetico costo aggiustato con una componente di rischio nel caso in cui un'opera infrastrutturale venga finanziata e gestita da un'amministrazione pubblica.

Attraverso l'utilizzo dell'analisi dei rischi e del PSC, le amministrazioni possono meglio orientarsi nel processo di scelta tra l'esecuzione e gestione di una infrastruttura in PF e la realizzazione della stessa infrastruttura attraverso un appalto tradizionale.

Per calcolare il PSC è necessaria una completa attività di quantificazione dei diversi flussi di cassa relativi all'intero ciclo della costruzione e gestione di una infrastruttura.



## FONTI NORMATIVE

La relazione è stata redatta tenendo conto delle indicazioni esplicitate da:

- ANAC nelle Linee Guida n.9, di attuazione del decreto legislativo 18 aprile 2016, n.50 *"Monitoraggio delle amministrazioni aggiudicatrici sull'attività dell'operatore economico nei contratti di partenariato pubblico e privato"*
- ANAC nella Determinazione n.10 del 23 settembre 2015 *"Linee guida per l'affidamento delle concessioni di lavori pubblici e di servizi ai sensi dell'articolo 153 del decreto legislativo 12 aprile 2006, n.163"* approvata dal Consiglio dell'Autorità con Delibera n.318 del 28 marzo 2018 • UTEP e AVCP nel documento congiunto pubblicato a settembre 2009 *"Analisi delle tecniche di valutazione per la scelta del modello di realizzazione dell'intervento: il metodo del Public Sector"*
- DIPE: *"Partenariato Pubblico Privato (PPP): 100 domande e risposte, una guida per le amministrazioni"* V edizione – Luglio 2025
- Articolo 175 del D.Lgs 36/2023

## AFFIDAMENTO TRAMITE PARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO

È stato proposto un canone nominale medio di **k€ 550** articolato nelle componenti:

- **Canone Servizio Energia IP** - impianti di pubblica illuminazione;
- **Canone Servizio Energia IP AMPL** - impianti di pubblica illuminazione ampliamento
- **Canone Manutenzione IP** - impianti di pubblica illuminazione (MT\_ip)
- **Canone Manutenzione AMPL** - impianti di pubblica illuminazione oggetto di ampliamento
- **Canone di Disponibilità AMPL** – (CD)
- **Canone EPC IP** - (RMG)

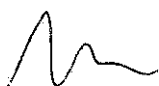
Tali quote sono state definite sulla base di parametri oggettivi e quantificabili.

Tale articolazione consente di legare i corrispettivi alle effettive funzionalità dei servizi e dei lavori con l'applicazione di penali automatiche o riduzione dei canoni in caso di disservizi e/o mancato raggiungimento dei livelli di servizio previsti (SLA).

## AFFIDAMENTO TRAMITE APPALTI DI LAVORI E SERVIZI-SERVIZIO ATTUALE

Le ipotesi del ricorso all'appalto sono le seguenti:

- a) valore appaltato con uno ipotetico sconto di gara del 20% sulle opere e sulla progettazione, in aggiunta alla quota imprevisti, pari pertanto a circa **k€ 9.314,72**;
- b) ipotesi di ricorso ad un Mutuo a tasso fisso, **k€ 3.065,4**, avente durata di 15 anni, contratto Cassa Depositi e Prestiti, con tasso fisso del 4,26% (CDP-Condizioni di finanziamento dal 01/06/2026) rata annuale di circa **k€ 280.74**;
- c) costo del personale comunale destinato alla pubblica illuminazione **K€ 73,00**
- d) costi del servizio di manutenzione (sulla base del PEF di Engie al netto della "Manodopera e struttura"), corrispondente a **k€ 98,00 Iva inclusa**;
- e) costi per acquisto di energia corrispondente a **k€ 198,92 oltre Iva e così per K€ 242,69**.



Gli importi complessivamente stimati corrispondono a circa **k€ 694,43**

Lo scenario ipotizzato è quello dell'attuale organizzazione del servizio, con due persone assegnate allo stesso.

### VALUTAZIONE DEI RISCHI E DETERMINAZIONE DEL MARGINE DI CONVENIENZA

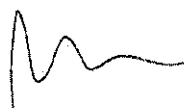
Al fine di dare una valutazione compiuta alle diverse alternative, dopo aver quantificato i costi, si è proceduto alla imputazione dei rischi dell'operazione ritenuti allocabili sul soggetto privato nel caso del project financing. I rischi allocabili al privato possono essere individuati nei rischi connessi alla progettazione, derivanti ad esempio da eventuali esigenze di modifica o da errori del progetto, nei rischi connessi alla costruzione dell'impianto, ad esempio nei ritardi di realizzazione dell'opera, rischi di gestione, conseguenti a costi più alti di quelli preventivati. Sono inoltre prevedibili altre tipologie di rischi, quali quelli finanziari, per l'aumento dei costi di accesso al capitale o il rischio operativo, di non riuscire a recuperare gli investimenti effettuati e i costi sostenuti per realizzare i lavori o per gestire i servizi.

La valutazione di tali rischi, pur mantenendo elevati gradi di discrezionalità, può trovare dei riferimenti riguardo alle probabilità di loro accadimento nel documento del settembre 2009 predisposto dall'allora Autorità per la Vigilanza dei Lavori Pubblici e dell'Unità Tecnica Finanza di Progetto ("Analisi delle tecniche di valutazione per la scelta del modello di realizzazione dell'intervento: il metodo del Public Sector Comparator e l'analisi del valore"), sulla base dell'analisi di migliaia di operazioni (32.000), che ha portato a valutare un rischio di circa **l'8% sui costi di costruzione, di gestione e dell'energia**, ovvero complessivamente **k€ 49,6/anno**. E' un dato questo che, soprattutto alla luce degli scenari energetici attuale, forse può essere considerato come sottodimensionato, ma che serve comunque a prefigurare una proiezione attendibile.

La seguente tabella riporta i flussi di cassa nominali in uscita per il Comune di Colle di Val d'Elsa, nelle diverse ipotesi di ricorso alla finanza di progetto e di affidamento tramite appalti di lavori e servizi.

| PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO                                                           |                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Flusso di cassa per il Comune                                                           | VALORE COMPLESSIVO - PEF (k€) |
| <i>Canone di concessione per 15 anni *da PEF al netto TEE</i>                           | 8.866,80                      |
| <i>IVA 22%</i>                                                                          | 1.950,69                      |
| <b>Totale costo stimato per affidamento in project</b>                                  | <b>10.817,49</b>              |
| <b>APPALTO</b>                                                                          |                               |
| Flusso di cassa per il Comune                                                           | VALORE COMPLESSIVO (k€)       |
| <i>Pagamento prestito lavori **</i>                                                     | € 4.211,17                    |
| <i>Costo energia **IVA INCLUSA</i>                                                      | € 3.640,40                    |
| <i>Costo personale comunale (n.2 addetti al servizio)</i>                               | € 1.095,00                    |
| <i>Costo Manutenzione ** IVA INCLUSA</i>                                                | € 1.470,00                    |
| <b>Totale flusso in uscita</b>                                                          | <b>€ 10.416,57</b>            |
| <i>Rischi trasferibili in caso di Project (+8% dei canoni) - Lavori</i>                 | € 336,89                      |
| <i>Rischi trasferibili in caso di Project (+8% dei canoni) - Manutenzione e Energia</i> | € 408,83                      |
| <b>Totale costo stimato tramite appalto</b>                                             | <b>€ 11.162,30</b>            |
| <b>MARGINE CONVENIENZA PROJECT vs APPALTO (k€)</b>                                      | <b>€ 344,81</b>               |

\*15anni al netto TEE \*\* 15 anni

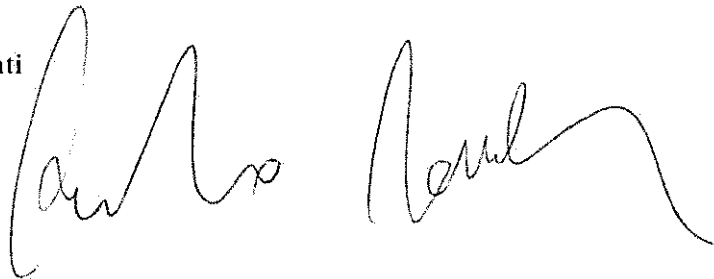


Il valore del margine fornisce una indicazione positiva circa una **convenienza, anche se minima, del project financing** rispetto all'Appalto per **k€ 344,81**.

Colle di Val d'Elsa, 18.05.2026

Il RUP

Dr. Roberto Donati

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Roberto Donati', written in a cursive style.

