



COMUNE DI COLLE DI VAL D'ELSA
(Provincia di Siena)

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE
N. 144 DEL 16/06/2026

OGGETTO: PROCEDURA DI PARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO AI SENSI DELL'ART. 193 DEL D.LGS. 36/2023 CONCERNENTE LA RIQUALIFICAZIONE, L'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO, LA GESTIONE E LA MANUTENZIONE DEGLI IMPIANTI DI PUBBLICA ILLUMINAZIONE COMUNALE - PRESA D'ATTO DELLA CONCLUSIONE DEL PROCEDIMENTO ISTRUTTORIO DI CUI ALL'ART. 193, COMMA 6, DEL D.LGS. 36/2023 E CONFERMA DELLA PERMANENZA DELL'INTERESSE PUBBLICO ALL'OPERAZIONE.

L'anno **2026**, addì **16** del mese di **giugno** alle ore **15:00**, con continuazione, presso la Sala Giunta della sede Comunale, si è riunita la Giunta Comunale convocata nelle forme di legge.

Presiede l'adunanza il Sindaco Dott. PIERO PII.

Sono intervenuti i Signori:

		Presenti/Assenti
PII PIERO	SINDACO	Presente
PERUZZI VALERIO	ASSESSORE	Assente
TOZZI DANIELE	ASSESSORE	Presente
LETTIERI CARLOTTA	ASSESSORE	Presente da remoto
SOTTILI MONICA	ASSESSORE	Presente
SPERANZA MARCO	ASSESSORE	Presente

Assiste alla seduta il Vice Segretario Generale Dott. NICOLA MAGNI.

Il Presidente, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta l'adunanza ed invita i presenti alla trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

Ufficio: Servizio - SERVIZIO 9 – GARE, AMBIENTE E SERVIZI DIVERSI
Anno: 2026
Numero: 1484

OGGETTO

PROCEDURA DI PARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO AI SENSI DELL'ART. 193 DEL D.LGS. 36/2023 CONCERNENTE LA RIQUALIFICAZIONE, L'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO, LA GESTIONE E LA MANUTENZIONE DEGLI IMPIANTI DI PUBBLICA ILLUMINAZIONE COMUNALE - PRESA D'ATTO DELLA CONCLUSIONE DEL PROCEDIMENTO ISTRUTTORIO DI CUI ALL'ART. 193, COMMA 6, DEL D.LGS. 36/2023 E CONFERMA DELLA PERMANENZA DELL'INTERESSE PUBBLICO ALL'OPERAZIONE.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO CHE:

- con deliberazione della Giunta Comunale n. 182 del 04/07/2025 l'Amministrazione ha riconosciuto il pubblico interesse alla valutazione di proposte di partenariato pubblico-privato finalizzate alla riqualificazione ed efficientamento energetico degli impianti di pubblica illuminazione comunale, individuando tale intervento quale obiettivo coerente con le linee programmatiche di mandato e con il Documento Unico di Programmazione;
- nel corso dell'anno 2025 sono pervenute diverse proposte ai sensi dell'art. 193 del D.Lgs. 36/2023, successivamente sottoposte alla procedura di valutazione prevista dalla normativa vigente;
- con Determinazione del Responsabile del Servizio 9 n. 442 del 25/05/2026 si è concluso il procedimento istruttorio previsto dall'art. 193, comma 6, del D.Lgs. 36/2023 relativo alla proposta di partenariato pubblico-privato concernente la riqualificazione, gestione ed efficientamento della pubblica illuminazione del Comune di Colle di Val d'Elsa, individuando Engie Servizi S.p.A. quale promotore dell'intervento e rimettendo alla Giunta Comunale le valutazioni definitive circa la permanenza dell'interesse pubblico alla prosecuzione dell'operazione;

PRESO ATTO CHE:

- il procedimento istruttorio si è svolto mediante approfondita valutazione tecnica, economico-finanziaria e convenzionale della proposta;
- nel corso del contraddittorio istruttorio la proposta è stata oggetto di modifiche, integrazioni e miglioramenti che hanno consentito di incrementarne il livello di coerenza rispetto agli obiettivi perseguiti dall'Amministrazione;
- la relazione istruttoria conclusiva allegata alla determinazione sopra richiamata evidenzia la sostanziale coerenza della proposta con gli indirizzi strategici dell'Ente, la sostenibilità economico-

finanziaria dell'operazione e la convenienza del ricorso al partenariato pubblico-privato rispetto all'ipotesi di affidamento tradizionale, anche alla luce delle risultanze del Public Sector Comparator;
CONSIDERATO CHE:

- l'intervento risulta pienamente coerente con gli obiettivi di efficientamento energetico, riduzione dei consumi, miglioramento della sicurezza urbana e contenimento dell'impatto ambientale perseguiti dall'Amministrazione Comunale;
- il modello concessorio consente la realizzazione degli investimenti necessari mediante l'apporto di capitali privati, con trasferimento al concessionario dei rischi di progettazione, costruzione, manutenzione, gestione e performance energetica;
- il ricorso al partenariato pubblico-privato permette di conseguire il miglioramento e la modernizzazione del patrimonio impiantistico comunale senza richiedere, nella fase iniziale, il ricorso a significative risorse proprie dell'Ente destinate ad investimenti, consentendo pertanto di preservare la capacità di programmazione e di impiego delle risorse comunali per ulteriori interventi di interesse pubblico;

VISTO che, sotto il profilo economico-finanziario, le valutazioni effettuate mediante metodologia del Public Sector Comparator hanno evidenziato, pur nell'ambito di valutazioni necessariamente prognostiche, una sostanziale convenienza del ricorso al partenariato pubblico-privato rispetto all'ipotesi di appalto tradizionale, anche in ragione del trasferimento al concessionario dei rischi di progettazione, costruzione, gestione, manutenzione e performance energetica, nonché della possibilità per l'Ente di destinare le proprie risorse di investimento ad ulteriori interventi strategici sul territorio;

RITENUTO pertanto che sussistano tuttora, ed anzi risultino ulteriormente rafforzati dagli esiti dell'istruttoria conclusa, i presupposti di interesse pubblico già individuati con deliberazione della Giunta Comunale n. 182 del 04/07/2025;

VISTI:

- il D.Lgs. 36/2023;
- il D.Lgs. 267/2000;
- lo Statuto Comunale;

VISTO che sulla presente Deliberazione è stato espresso, ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267 – Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali - il parere favorevole del Responsabile del Servizio 9 in ordine alla regolarità tecnica;

A voti unanimi favorevoli resi nei modi di legge;

DELIBERA

1. Di richiamare integralmente le premesse quale parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. Di prendere atto della conclusione del procedimento istruttorio previsto dall'art. 193, comma 6, del D. Lgs. 36/2023, disposta con Determinazione del Responsabile del Servizio 9 n. 442 del 25/05/2026.
3. Di prendere atto dell'individuazione di Engie Servizi S.p.A. quale promotore della proposta di partenariato pubblico-privato concernente la riqualificazione, gestione ed efficientamento della pubblica illuminazione comunale;
4. Di confermare la permanenza dell'interesse pubblico all'operazione di partenariato pubblico-privato, ritenendo tuttora sussistenti ed attuali le motivazioni già espresse con deliberazione della Giunta Comunale n. 182 del 04/07/2025;
5. Di riservarsi l'adozione degli atti conseguenti finalizzati all'inserimento nella programmazione comunale ed all'avvio della procedura di gara prevista dal D. Lgs. 36/2023, demandando al

- Responsabile Unico del Progetto ed ai competenti uffici l'adozione dei provvedimenti istruttori di loro competenza;
6. Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 267/2000.

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 20, comma 1-bis, D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.

IL PRESIDENTE
Dott. PIERO PII

IL VICE SEGRETARIO GENERALE
Dott. NICOLA MAGNI



Comune di Colle di Val d'Elsa

Provincia di Siena

DETERMINAZIONE RESPONSABILE SERVIZIO 9 – GARE, AMBIENTE E SERVIZI DIVERSI

N. 442 DEL 25/05/2026

OGGETTO: PROCEDURA DI PARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO AI SENSI DELL'ART. 193 DEL D.LGS. 36/2023 RELATIVA ALLA RIQUALIFICAZIONE, EFFICIENTAMENTO ENERGETICO, GESTIONE E MANUTENZIONE DEGLI IMPIANTI DI PUBBLICA ILLUMINAZIONE DEL COMUNE DI COLLE DI VAL D'ELSA - CONCLUSIONE DEL PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA AI SENSI DELL'ART. 193, COMMA 6, DEL D.LGS. 36/2023 - INDIVIDUAZIONE DI ENGIE SERVIZI SPA QUALE PROMOTORE - RIMESMISSIONE ALLA GIUNTA COMUNALE DELLE VALUTAZIONI DEFINITIVE IN ORDINE ALLA PERMANENZA DELL'INTERESSE PUBBLICO.

Visto, ai fini della competenza, l'art. 107 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 – Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali;

Visto l'art. 48 dello Statuto Comunale;

Richiamato il decreto del Sindaco n. 18 del 31/10/2025 di conferimento al sottoscritto dal 01.11.2025 e sino al 31.12.2027, dell'incarico di Responsabile del Servizio Gare Ambiente Servizi doversi, nonché le funzioni dirigenziali per la gestione delle attività connesse a dette strutture di cui all'art. 107 del D.Lgs. n. 267/2000 – T.U.E.L;

Premesso che:

- con Determinazione n. 672 del 03/10/2025 del Responsabile del Servizio Lavori Pubblici il sottoscritto è stato individuato come RUP della procedura in oggetto;
- con successivo Decreto del Sindaco n. 18 del 31/10/2025, al sottoscritto Dr. Roberto Donati sono stati conferiti i poteri di cui all'art. 107 del D.Lgs 267/2000 e s.m.i.;
- il Comune di Colle di Val d'Elsa in data 20/05/2025 prot.10307 ha ricevuto ai sensi del comma 3 art. 193 e ss., D.Lgs n. 36 del 31/03/2023 una proposta di Finanza di Progetto con allegato il Progetto di fattibilità relativa alla concessione dei lavori di riqualificazione energetica della rete di illuminazione pubblica e gestione degli impianti comunali. La proposta è stata presentata da: CIVISMART SPA Via Gallarate, 211 - 20151 Milano Piva 02121810762;
- successivamente, in data 19/06/2025 prot.12364, il Comune ha ricevuto ai sensi del comma 3 art. 193 e ss., D.Lgs n. 36 del 31/03/2023 una proposta di Finanza di Progetto con allegato il Progetto di fattibilità relativa all'affidamento del servizio di pubblica illuminazione. La proposta è stata presentata da: HERA LUCE SRL Sede legale e direzionale Via A. Spinelli, 60 - 47521 C.F. / Reg. Imp. 02074861200 Partita Iva "Gruppo Hera" P. IVA 03819031208 Hera S.p.A.;
- in data 06/03/2025 prot.4904 la società Teike Srl ha presentato all'Amministrazione una ipotesi generica di proposta di finanza di progetto per l'illuminazione pubblica senza che il



Comune di Colle di Val d'Elsa

Provincia di Siena

documento integrasse il progetto di fattibilità ai sensi del comma 3 Art.193 D. Lgs 36 del 31/03/2023;

- successivamente, in data 03/07/2025 prot.13278, il Comune ha ricevuto ai sensi del comma 3 art. 193 e ss., D.Lgs n. 36 del 31/03/2023 la proposta di Finanza di Progetto con allegato il Progetto di fattibilità relativa alla concessione dei lavori di riqualificazione energetica della rete di illuminazione pubblica e gestione degli impianti comunali presentata da: TEIKE srl via Marco Polo, 31 - 35020 Albignasego (PD) C.F. - P.IVA: 05571100287 | Numero REA: PD - 476767;
- in data 12/03/2025 la società ENGIE SERVIZI SPA ha fatto richiesta di disponibilità per la presentazione di una proposta di finanza di progetto al fine di presentare progetto di fattibilità per l'efficientamento della pubblica illuminazione e che in data 04/06/2025 sono state richieste informazioni e presa visione di dati dalla sezione Amministrazione trasparente;
- 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;

- con l'Atto di cui sopra, ai sensi del comma 4 art. 193, D. Lgs 36 del 31/03/2023 e s.m.i., veniva indicato come il termine per la presentazione di altre proposte in 60 gg dal 04/07/2025;
- essendo pervenute due richieste di proroga dei tempi di consegna delle proposte:

N. Prot. 0013718 del 08/07/2025 da ENGIE SERVIZI SPA;

N. Prot. 0014366 del 16/07/2025 da DIDDI DINO E FIGLI SRL;

con la determina n.505 del 11/08/2025 il Resp. del Serv. 6 Lavori pubblici manutenzione ha indicato la proroga per i termini di presentazione delle manifestazioni di interesse in parola al 02/10/2025;

- entro il termine del 2 ottobre, oltre ad un aggiornamento della proposta da parte di Hera Luce Srl, sono pervenute le ulteriori proposte formulate da:
- Menowatt Ge S.p.A- Via della Civiltà 18 Loc. Marina Palmense 63900 Fermo (FM), CF e P.Iva 01384070445 : Prot 0019837 del 04/10/2025 (02/10/2025 17:37);0019839 del 04/10/2025- 02/10/2025 17:42, 0019840 del 04/10/2025 02/10/2025 17:42;0019841 del 04/10/2025 02/10/2025 17:43;0019842 del 04/10/2025 02/10/2025 17:46.;
- Engie Servizi Spa- con sede legale in Roma, Viale Giorgio Ribotta n. 31, iscritta al n. 07149930583 (già 9490/85) del Registro delle Imprese di Roma, codice fiscale n. 07149930583, partita IVA 01698911003, Prot 0019845 del 04/10/2025 02/10/2025 16:01,



Comune di Colle di Val d'Elsa

Provincia di Siena

0019846 del 04/10/2025 02/10/2025 16:06, 0019847 del 04/10/2025 02/10/2025 16:21,
0019848 del 04/10/2025 02/10/2025 17:41, 0019849 del 04/10/2025 02/10/2025 17:46,
0019850 del 04/10/2025 02/10/2025 17:51, 0019851 del 04/10/2025 02/10/2025 18:02,
0019852 del 04/10/2025 02/10/2025 18:06, 0019853 del 04/10/2025 02/10/2025 18:15,
0019854 del 04/10/2025 02/10/2025 18:21, 0019855 del 04/10/2025 02/10/2025 18:26,
0019856 del 04/10/2025 02/10/2025 18:31, 0019857 del 04/10/2025 02/10/2025 18:40,
0019858 del 04/10/2025 02/10/2025 18:46, 0019859 del 04/10/2025 02/10/2025 18:50,
0019860 del 04/10/2025 02/10/2025 19:01, 0019861 del 04/10/2025 02/10/2025 19:02,
0019863 del 04/10/2025 02/10/2025 19:13, 0019864 del 04/10/2025 02/10/2025 19:21,
0019865 del 04/10/2025 02/10/2025 19:21, 0019866 del 04/10/2025 02/10/2025 19:26,
0019867 del 04/10/2025 02/10/2025 19:32, 0019868 del 04/10/2025 02/10/2025 20:16
(trasmissione link)

- Edison Next Government Srl con sede in Milano (cap. 20162) – Viale Fulvio Testi n. 121, codice fiscale e partita I.V.A. n. 12860530158- prot.0019888 del 04/10/2025 02/10/2025 19:01 ;
- RTI Coopservice S. Coop. p. A (Capogruppo)- E.S.TR.A. S.P.A.- Coopservice S. Coop. p. A., con sede legale in Reggio Emilia (RE), via Rochdale n. 5, Codice Fiscale, Partita IVA e iscrizione nel Registro Imprese dell'Emilia al n. 00310180351- E.S.TR.A. S.P.A. Energia Servizi Territorio Ambiente, con sede legale in Prato (PO), via Ugo Panziera n.16, Codice Fiscale, Partita IVA, e iscrizione nel Registro Imprese di Pistoia - Prato n 02149060978, REA 505831- Prot. N° 0019889 del 04/10/2025 02/10/2025 19:51.;

Visto come, al fine dell'esame delle proposte pervenute, si sia ritenuta opportuna l'attivazione di apposita struttura di supporto composto da personale interno e da due operatori esterni;

Visto come con Determinazione n. 907 del 15/12/2025 del sottoscritto i membri di supporto interno siano stati individuati nelle persone di:

Ing. Andrea Beltrami, Responsabile del Servizio 6 "Lavori Pubblici";

Rag. Alessio Franchini, Responsabile del Servizio 5 "Economico Finanziario e Patrimonio";

Dr. Carlo Paolini, Funzionario del Comune/Staff del Sindaco;

Rag. Clementino Di Petrillo, Dipendente Servizio 9-Gare Contratti

Dr. Luigi Scibona, Dipendente Servizio 9- Gare Contratti

Visto come con Determina del RUP n. 826 del 20.11.2025 la D.ssa Donata Cappelli, di Firenze, sia stata individuata per il servizio di supporto al RUP per l'esame delle proposte da un punto di vista economico-finanziario;

Visto come, giusta determinazione n. 978 DEL 23/12/2025, l'Ing. Paolo Ceccotti, Dirigente del Comune di Siena, sia stato individuato quale supporto al RUP per l'esame delle proposte da un punto di vista strettamente tecnico;

Visto come sia stata espletata la procedura prevista dall'art. 193 comma 5 del D.Lgs. 36/2023;

Visto come con Determinazione n. 121 del 23/02/2026 sia stata individuata la proposta presentata da Engie Servizi Spa quale proposta da ammettere a valutazione ai sensi dei commi 5 e 6 dell'art. 193 del D.Lgs. 36/2023, disponendo l'avvio del contraddittorio istruttorio finalizzato all'eventuale adeguamento, modifica ed integrazione della proposta stessa;

DATO ATTO CHE:

- nel corso del procedimento sono stati richiesti chiarimenti, modifiche ed integrazioni alla documentazione progettuale, economico-finanziaria e convenzionale;



Comune di Colle di Val d'Elsa

Provincia di Siena

- Engie Servizi Spa ha trasmesso documentazione integrativa e modificativa tradottasi in una aggiornata disciplina convenzionale;
- l'attività istruttoria svolta ha consentito di migliorare il contenuto della proposta originaria sotto il profilo tecnico, economico e convenzionale, definendo una base progettuale maggiormente coerente con gli obiettivi dell'Amministrazione;

RICHIAMATA a tale proposito la Determinazione n. 352 del 23/04/2026 di supplemento istruttorio;

CONSIDERATO CHE:

- particolare rilievo assume l'accettazione, da parte del proponente, della clausola convenzionale secondo cui l'alterazione dell'equilibrio economico-finanziario assume carattere significativo esclusivamente qualora l'evento determini uno scostamento degli indicatori di equilibrio superiore al 5%, contribuendo così a rafforzare la stabilità del rapporto concessorio ed a limitare il ricorso a meccanismi di revisione economico-finanziaria in presenza di variazioni marginali;
- risulta altresì significativa la regolamentazione convenzionale della possibilità di procedere alla suddivisione in lotti degli interventi previsti dal cronoprogramma dei lavori, concretizzando, almeno sotto il profilo convenzionale e programmatico, l'impostazione operativa prospettata dal proponente e garantendo maggiore flessibilità esecutiva nella futura fase di realizzazione;
- le integrazioni trasmesse devono tuttavia essere considerate quale livello minimo tecnico, economico e convenzionale assunto dall'Amministrazione quale base di partenza della futura procedura competitiva, tenuto conto che l'attuale fase procedimentale attiene ancora ad un livello di Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica;
- la successiva procedura di gara, qualora permanga l'interesse pubblico a proseguire secondo l'istituto del partenariato pubblico privato alla luce del tempo trascorso dalla presentazione delle proposte, garantirà pertanto un confronto competitivo reale ed effettivo, suscettibile di determinare ulteriori miglioramenti tecnico-economici e convenzionali, in coerenza con i principi affermati dalla Corte di Giustizia dell'Unione Europea nella sentenza 5 febbraio 2026, causa C-810/24;

RICHIAMATA la relazione istruttoria conclusiva predisposta dal sottoscritto in qualità di RUP, allegata alla presente Determinazione, dalla quale emerge:

- la sostanziale coerenza della proposta con gli obiettivi strategici dell'Amministrazione;
- la convenienza dell'ipotesi partenariale rispetto al ricorso all'appalto tradizionale, anche alla luce delle risultanze del Public Sector Comparator;
- la coerenza della proposta con il modello EPC e con il trasferimento del rischio operativo tipico del partenariato pubblico-privato;

VISTO il verbale conclusivo del gruppo di lavoro in data 21 maggio 2026, allegato alla presente determinazione;

RITENUTO, pertanto:

- di poter concludere il procedimento di cui all'art. 193, comma 6, del D.Lgs. 36/2023;
- di poter individuare Engie Servizi Spa quale promotore dell'intervento relativo alla riqualificazione, gestione ed efficientamento della pubblica illuminazione comunale;

RITENUTO altresì di dover comunque rimettere alla Giunta Comunale le valutazioni definitive circa la permanenza dell'interesse pubblico alla prosecuzione dell'operazione, verificando l'attualità e la



Comune di Colle di Val d'Elsa

Provincia di Siena

persistenza dei presupposti già individuati con Deliberazione della Giunta Comunale n. 182 del 04/07/2025;

VISTI pertanto

- il D.lgs 36/2023 e s.m.i.;
- il D.lgs 267/2000 e s.m.i.;
- lo Statuto comunale;
- il vigente Regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi;

VISTO come ai sensi dell'art.147 bis del Decreto Legislativo 267/2000 Testo Unico degli Enti Locali, introdotto dal Decreto Legge 10 ottobre 2012, n.174, convertito in legge 7 dicembre 2012, n. 213, il Responsabile del Servizio, con la sottoscrizione del presente atto rilascia il parere di regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa;

RICORDATO che il presente provvedimento, di tipo esclusivamente istruttorio, non necessita del visto di regolarità contabile e di copertura della spesa da parte del Responsabile del servizio finanziario;

VISTO pertanto come sul presente atto sia stato assicurato il controllo di regolarità amministrativa e contabile di cui all'art. 147 bis del D.Lgs 267/2000;

OSSERVATO il giusto procedimento ex legge 7 agosto 1990, n. 241;

DETERMINA

1. Di dare atto che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. Di dare atto della conclusione del procedimento istruttorio previsto dall'art. 193, comma 6, del D.Lgs. 36/2023 relativo alla proposta di partenariato pubblico-privato concernente la riqualificazione, gestione ed efficientamento della pubblica illuminazione del Comune di Colle di Val d'Elsa, espletato secondo le modalità esplicitate in premessa;
3. Di approvare, quale parte integrante del provvedimento, il verbale della seduta del gruppo di lavoro tenutasi in data 21 maggio e la relazione istruttoria conclusiva predisposta dal sottoscritto, agli atti della presente Determinazione;
4. Di individuare Engie Servizi Spa quale promotore dell'intervento ai sensi dell'art. 193 del D.Lgs. 36/2023;
5. Di dare atto che le integrazioni e modifiche pervenute nel corso dell'istruttoria costituiscono il livello minimo tecnico, economico e convenzionale posto a base della successiva procedura competitiva;
6. Di dare atto che l'attuale fase procedimentale attiene ad un livello di Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica e che, qualora permanga l'interesse pubblico a proseguire secondo l'istituto del partenariato, la successiva procedura di gara, in assenza del diritto di prelazione a seguito della sentenza Corte di Giustizia dell'Unione Europea 5 febbraio 2026, causa C-810/24, garantirà un confronto competitivo reale ed effettivo, suscettibile di determinare ulteriori miglioramenti tecnico-economici e convenzionali nell'interesse dell'Amministrazione;
7. Di rimettere pertanto alla Giunta Comunale ogni valutazione definitiva in ordine alla permanenza dell'interesse pubblico alla prosecuzione dell'operazione di partenariato pubblico-privato, verificando la sussistenza e l'attualità dei presupposti già individuati con Deliberazione della Giunta Comunale n. 182 del 04/07/2025;



Comune di Colle di Val d'Elsa

Provincia di Siena

8. Di trasmettere il presente provvedimento alla Giunta Comunale per le valutazioni di competenza;
9. Di dare atto che il presente provvedimento non comporta impegno di spesa;
10. Di pubblicare il presente atto nelle forme di legge.

Colle di Val d'Elsa, 25/05/2026

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

DONATI ROBERTO

(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 20, comma 1-bis, D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)



COMUNE DI COLLE DI VAL D'ELSA

Provincia di Siena

Servizio 9 Gare Ambiente Servizi diversi

Oggetto: Procedura di partenariato pubblico-privato per gestione della pubblica illuminazione del Comune di Colle di Val d'Elsa. Individuazione della proposta Engie Servizi Spa quale promotore ai sensi del comma 6 dell'art.193 del D.lgs 36/2023.

Alla luce dell'istruttoria complessivamente svolta, della documentazione progettuale, economico-finanziaria e convenzionale acquisita agli atti, nonché degli approfondimenti e delle integrazioni trasmesse dal proponente nel corso del procedimento, emerge che la proposta presentata da Engie Servizi S.p.A. risulta, allo stato attuale, idonea a perseguire l'interesse pubblico sotteso all'intervento di riqualificazione, gestione e manutenzione degli impianti di pubblica illuminazione del Comune di Colle di Val d'Elsa, ai sensi dell'articolo 193 comma 6 del D.Lgs 36/2023.

L'istruttoria effettuata ha evidenziato, in particolare, come la proposta presenti un'impostazione coerente con il modello del partenariato pubblico-privato di cui agli artt. 174 e seguenti del D.Lgs. 36/2023, garantendo una significativa integrazione tra interventi di efficientamento energetico, gestione manutentiva, monitoraggio prestazionale ed allocazione dei rischi operativi in capo al soggetto privato.

Sotto il profilo economico-finanziario, le valutazioni effettuate mediante metodologia del Public Sector Comparator hanno evidenziato, pur nell'ambito di valutazioni necessariamente prognostiche, una sostanziale convenienza del ricorso al partenariato rispetto all'ipotesi di appalto tradizionale, anche in ragione del trasferimento al concessionario dei rischi di progettazione, costruzione, gestione, manutenzione e performance energetica.

Tale convenienza non si esaurisce esclusivamente nel confronto tra i flussi economici stimati nelle differenti ipotesi gestionali, ma deve essere valutata anche alla luce della diversa allocazione dei rischi operativi, risultando trasferiti in capo al concessionario i rischi connessi alla progettazione, alla realizzazione degli interventi, alla gestione, alla manutenzione degli impianti ed al raggiungimento delle performance energetiche previste contrattualmente.

Il modello concessorio consente inoltre di attivare investimenti integralmente finanziati mediante capitale privato, riducendo l'immediato assorbimento di risorse proprie dell'Ente e consentendo all'Amministrazione Comunale di preservare, nel complesso, la propria capacità di spesa in conto capitale, destinando le risorse pubbliche disponibili ad ulteriori interventi strategici rientranti nei diversi ambiti di competenza comunale.

Sotto tale profilo, il ricorso al partenariato pubblico-privato appare coerente non solo con gli obiettivi di efficientamento energetico e miglioramento del servizio pubblico, ma anche con esigenze di sostenibilità finanziaria, flessibilità programmatica e ottimizzazione dell'impiego delle risorse pubbliche, consentendo all'Ente di perseguire contestualmente una pluralità di obiettivi di interesse generale senza compromettere gli equilibri complessivi della programmazione degli investimenti.

Le integrazioni prodotte dal proponente a seguito delle richieste formulate dall'Amministrazione hanno inoltre consentito di chiarire, sviluppare e rendere maggiormente coerenti numerosi aspetti della proposta originaria, sia sotto il profilo tecnico che sotto il profilo convenzionale e gestionale.

In particolare, deve evidenziarsi come, all'esito del confronto istruttorio intervenuto tra l'Amministrazione ed il proponente, la base convenzionale della proposta risulti significativamente migliorata rispetto alla formulazione originaria.

Sotto tale profilo assume particolare rilevanza l'accettazione, da parte del proponente, della clausola convenzionale secondo cui l'alterazione dell'equilibrio economico-finanziario assume carattere significativo esclusivamente laddove l'evento determini uno scostamento degli indicatori di equilibrio superiore al 5%.

Tale previsione, infatti, consente di rafforzare la stabilità economica del rapporto concessorio e di limitare il ricorso a meccanismi di revisione o riequilibrio in presenza di variazioni marginali o fisiologiche, assicurando una maggiore certezza nella gestione del rapporto e una più efficace tutela dell'interesse pubblico rispetto al rischio di continue rimodulazioni economico-finanziarie della concessione.

La clausola in questione appare pertanto idonea a garantire un migliore bilanciamento tra esigenze di sostenibilità economica dell'operatore e necessità di stabilità amministrativa e finanziaria dell'Ente concedente, contribuendo a definire un assetto contrattuale coerente con i principi del partenariato pubblico-privato e con il trasferimento del rischio operativo al concessionario.

Parimenti rilevante risulta la regolamentazione convenzionale della possibilità di procedere alla suddivisione in lotti degli interventi di riqualificazione previsti nel cronoprogramma dei lavori.

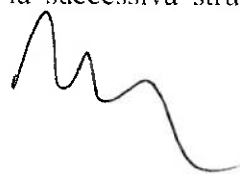
Attraverso tale previsione è stata infatti concretizzata, almeno sotto il profilo convenzionale e programmatico, l'impostazione operativa prospettata dal proponente, consentendo di conferire maggiore flessibilità esecutiva all'intervento e di rendere maggiormente sostenibile la pianificazione delle attività di adeguamento e riqualificazione degli impianti.

La previsione della suddivisione in lotti consente inoltre di contemperare le esigenze di continuità del servizio pubblico con quelle di progressiva realizzazione degli interventi, permettendo una gestione più efficiente delle fasi di cantierizzazione, una migliore organizzazione operativa e una più efficace capacità di adattamento alle eventuali esigenze dell'Amministrazione che dovessero emergere nel corso dell'esecuzione.

Tali elementi confermano pertanto come il confronto istruttorio sviluppatosi ai sensi dell'art. 193, comma 6, del D.Lgs. 36/2023 abbia effettivamente prodotto un miglioramento della proposta sotto il profilo tecnico, economico e convenzionale, contribuendo a definire una base progettuale e contrattuale maggiormente coerente con le esigenze dell'Amministrazione Comunale.

Inoltre, deve evidenziarsi come l'attuale fase procedimentale sia ancora riconducibile ad un livello di Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica, caratterizzato, per sua natura, da un grado di definizione necessariamente preliminare e suscettibile di ulteriori sviluppi, approfondimenti ed affinamenti nell'ambito della successiva procedura di evidenza pubblica.

In tale contesto, le integrazioni e le modifiche pervenute da Engie Servizi S.p.A. devono essere intese quale livello minimo tecnico, prestazionale, economico e convenzionale assunto dall'Amministrazione quale base di riferimento per la successiva strutturazione della procedura



competitiva, costituendo pertanto un punto di partenza minimo e non già un assetto contrattuale definitivamente cristallizzato.

La successiva procedura di gara, qualora permanga, alla luce del tempo trascorso, l'interesse pubblico a proseguire secondo l'istituto del partenariato pubblico privato, garantirà un confronto competitivo reale ed effettivo, suscettibile di determinare ulteriori miglioramenti tecnico-economici e convenzionali, in coerenza con i principi affermati dalla Corte di Giustizia dell'Unione Europea nella sentenza 5 febbraio 2026, causa C-810/24.

Tale impostazione risulta altresì coerente con i principi recentemente affermati dalla Corte di Giustizia dell'Unione Europea con sentenza 5 febbraio 2026, causa C-810/24, la quale ha ribadito la necessità, eliminando il diritto di prelazione, che le procedure di partenariato pubblico-privato ad iniziativa privata garantiscano un confronto concorrenziale effettivo e non meramente formale, assicurando che la fase di gara costituisca una reale procedura competitiva aperta al mercato e non una mera ratifica della proposta del promotore.

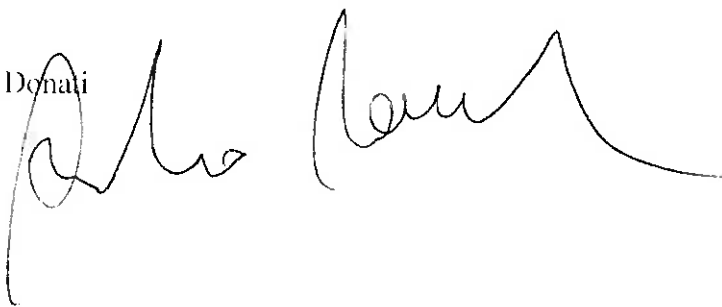
Alla luce di quanto sopra, la proposta presentata da Engie Servizi S.p.A. appare, allo stato dell'istruttoria, idonea ad essere dichiarata di pubblico interesse ai sensi dell'art. 193 del D.Lgs. 36/2023, individuando la medesima società quale promotore dell'intervento. Con la successiva procedura di gara ed il confronto competitivo reale ed effettivo si potranno determinare ulteriori miglioramenti tecnico-economici e convenzionali nell'interesse dell'Amministrazione e della collettività.

Va comunque rimessa alla Giunta Comunale ogni valutazione definitiva in ordine alla permanenza dell'interesse pubblico alla prosecuzione dell'operazione di partenariato pubblico-privato, verificando la sussistenza e l'attualità dei presupposti già individuati con Deliberazione della Giunta Comunale n. 182 del 04/07/2025.

Siena, 20 maggio 2026

Il RUP

Dr. Roberto Donati

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



COMUNE DI COLLE DI VAL D'ELSA

Provincia di Siena

Servizio 9 Gare Ambiente Servizi diversi

VERBALE ESAME PROPOSTE DI PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO PER IL SERVIZIO DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA

V^A SEDUTA

L'anno 2026 il giorno 21 maggio 2026 alle ore 15:00, presso la sede del Comune di Colle di Val d'Elsa In Via F. Campana 18, il RUP della procedura, Dr. Roberto Donati, unitamente ai Signori:

Ing. Andrea Beltrami, Responsabile del Servizio 6 "Lavori Pubblici";

Dr. Carlo Paolini, Funzionario del Comune/Staff del Sindaco;

Rag. Clementino Di Petrillo, Dipendente Servizio 9-Gare Contratti

Dr. Luigi Scibona, Dipendente Servizio 9- Gare Contratti

D.ssa Donata Cappelli- Specialista Esterna;

Ing. Paolo Ceccotti- Specialista Esterno

La D.ssa Donata Cappelli espleta servizio di supporto al RUP per l'esame delle proposte da un punto di vista economico-finanziario, incaricata con Determina del RUP n. 826 del 20.11.2025.

L'Ing. Paolo Ceccotti espleta servizio di supporto al RUP per l'esame delle proposte da un punto di vista strettamente tecnico giusta determinazione n. 978 DEL 23/12/2025.

Il RUP, incaricato con Determina 672 DEL 03/10/2025 del Responsabile Lavori Pubblici, a seguito del Decreto del Sindaco n.18 del 31 ottobre 2025 è munito anche dei poteri di cui all'articolo 107 del D.lgs 267/2000 e s.m.i.

Il RUP ricorda come con propria Determinazione n. 121 del 23/02/2026 sia 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;*

j. *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 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.

I componenti del gruppo di lavoro sono stati edotti delle documentazioni trasmesse e pervenute.

Sulla base delle documentazioni pervenute il RUP ha provveduto ad una relazione conclusiva di sintesi ed all'elaborazione di sintetico Public Sector Comparator.

L'Ing. Ceccotti ha predisposto apposita relazione tecnica sulla proposta Engie.

La D.ssa Cappelli ha predisposto "Valutazione economico - finanziaria della proposta presentata da ENGIE", con valutazione del nuovo PEF a seguito delle modifiche introdotte sulla base delle richieste di integrazione a suo tempo inviate alla Engie.

Dopo l'esame delle documentazioni e degli apporti sopra citati, il RUP stabilisce che, alla luce dell'istruttoria complessivamente svolta, delle valutazioni tecnico-economiche effettuate, degli elementi emersi nel corso del contraddittorio procedimentale e della documentazione acquisita agli atti, che la proposta presentata da Engie Servizi S.p.A. possa essere individuata quale proposta di pubblico interesse ai sensi dell'art. 193 comma 6 del D.Lgs. 36/2023 e che la medesima società possa essere individuata quale promotore dell'intervento relativo alla gestione del servizio di pubblica illuminazione del Comune di Colle di Val d'Elsa.

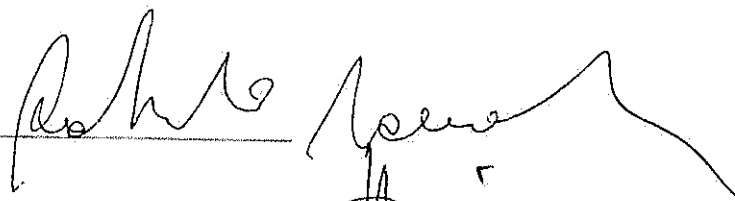
Il RUP stabilisce comunque di rimettere alla Giunta Comunale ogni valutazione definitiva in ordine alla permanenza dell'interesse pubblico alla prosecuzione dell'operazione di partenariato pubblico-privato, verificando la sussistenza e l'attualità dei presupposti già individuati con Deliberazione della Giunta Comunale n. 182 del 04/07/2025

I componenti del gruppo di lavoro concordano con le conclusioni del RUP.

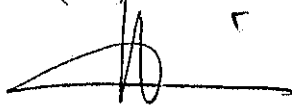
La seduta si conclude alle 16,30.

Delle operazioni sopradescritte viene redatto il presente verbale che, approvato integralmente all'unanimità, viene sottoscritto dai presenti.

Dr. Roberto Donati- RUP



Ing. Paolo Ceccotti- Specialista Esperto Esterno



Ing. Andrea Beltrami, Responsabile del Servizio 6 "Lavori Pubblici"



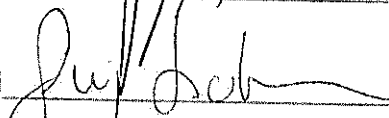
Dr. Carlo Paolini, Funzionario del Comune/Staff del Sindaco



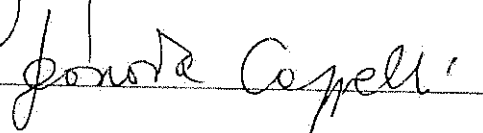
Rag. Clementino Di Petrillo, Dipendente Servizio 9-Gare Contratti



Dr. Luigi Scibona, Dipendente Servizio 9- Gare Contratti



D.ssa Donata Cappelli- Specialista Esperta Esterna-



Comune di Colle di Val d'Elsa Provincia di Siena

**Analisi proposte di intervento
efficientamento e gestione impianti
illuminazione pubblica**

Relazione valutazione tecnica



1. Introduzione ed inquadramento generale

In premessa iniziale si riportano le considerazioni generali e di principio che sono state prese a riferimento per la valutazione delle proposte presentate alla Amministrazione Comunale.

Nel dettaglio e per consentire una valutazione di tipo omogeneo ed oggettivo delle proposte sono state assunte le seguenti evidenze ritenute di fondamentale importanza:

- la durata di vita stimata per le sorgenti LED è pari a circa 100000 ore totali senza considerare un naturale e fisiologico decadimento delle performance di targa al passare del tempo in termini di efficienza delle sorgenti medesime;
- il periodo funzionamento medio annuo per gli impianti destinati alla illuminazione pubblica (e monumentale) è pari a circa 4200/4800 ore;
- in base agli studi eseguiti ed alle installazioni realizzate le temperature di colore ottimali in relazione al comfort visivo sono pari a 2700°K / 3000°K;
- per quanto attiene la classificazione dei guasti ed i tempi stimati (richiesti) di intervento si fa riferimento al cosiddetto modello Consip assumendo come riferimento sia le tipologie di guasto che e relative tempistiche correlate di intervento da parte del soggetto gestore;
- poter contare su una elevata uniformità tipologica degli apparecchi apparecchi proposti ed utilizzati comporta in generale una migliore risposta in termini manutentivi considerando la più ampia disponibilità di pezzi di ricambio (se disponibili o previsti) e la migliore integrazione dei pezzi sostituiti a seguito di guasto o danneggiamento;
- è cautelativo ed a vantaggio della Amministrazione considerare di base un periodo di concessione inferiore al ciclo vita delle sorgenti luminose stimato in circa 20 anni in base all'utilizzo annuale. E' superfluo sottolineare che in ogni caso ed al netto del naturale decadimento poter contare su un periodo di gestione inferiore al ciclo di vita medio delle sorgenti pone la Amministrazione nella condizione teorica di poter contare su un pur breve periodo di mantenimento utile all'individuazione a suo tempo delle migliori soluzioni in ordine alla gestione degli impianti oggetto del perimetro.

2. Individuazione proponente esaminato

La soluzione presa in esame è quella descritta e fornita dal proponente individuato:

- **ENGIE SERVIZI SpA**

3. Descrizione sommaria proposta presentata

Ci interessa in questa sede descrivere le caratteristiche tecniche più rilevanti della proposta presentata da ENGIE SpA.

Il proponente evidenzia una durata della concessione pari a anni 15 lasciando quindi un margine di circa 5 anni di efficacia ed efficienza degli impianti al termine del periodo offerto con la possibilità per la amministrazione di pianificare con un sufficiente margine i futuri scenari di gestione da valutare opportunamente anche in ordine alle migliori tecnologie disponibili alla scadenza del contratto la soluzione più appropriata.

Resta inteso che al termine della durata della concessione la Amministrazione si troverà in teoria con impianti in condizioni migliori rispetto allo stato attuale e con caratteristiche tecnologiche e di efficienza energetica largamente migliorative al netto di possibili nuovi sviluppi tecnologici.

Ad ora e ad oggi la soluzione proposta dal punto di vista tecnologico lascia completamente soddisfatti e offre ampie garanzie anche considerando la tipologia e le caratteristiche dei materiali proposti.

La soluzione proposta deriva (dichiarato dal proponente) da una analisi puntuale e da un rilievo eseguito in loco su circa 5200 punti luce individuati. In base alle vigenti prescrizioni tecniche si rileva la disponibilità di un censimento di livello 2.

La temperatura di colore proposta sulla totalità delle sorgenti è pari a 3000°K garantendo una efficace risposta in termini di resa cromatica anche su superfici in laterizio e pietra e la possibilità di avvicinare la vista notturna a quanto rilevato dall'occhio umano; di norma con la temperatura di colore proposta risultano perfettamente intellegibili le orditure e le trame delle murature ed in letteratura si parla di una tipologia di visione il più aderente possibile alla vista umana garantendo il migliore comfort visivo.

Potrebbe essere da valutare, in sede di gara o come richiesta da parte della Amministrazione, la opportunità di ragionare su temperature di colore pari a 2700°K in particolari ambiti del centro storico o per la valorizzazione di elementi monumentali garantendo all'occhio esperto una differenziazione fra la quota parte di illuminazione ordinaria (3000°K) e la illuminazione di accento (2700°K) tutto ovviamente a parità di impiego di energia e di apparecchi di illuminazione (si lavora solo sulle caratteristiche tecnologiche delle sorgenti).

Un elemento di forte caratterizzazione è a proposta di telecontrollo generalizzato delle sorgenti con intervento da quadro, l'associazione con la tecnologia elettronica consentirà di monitorare e gestire i singoli punti luce in occasione i eventi o esigenze particolari con la possibilità di ottenere o gestire scenari dedicati.

La quota parte degli investimenti proposti in questa fase è pari a circa €. 2.270.000,00 a fronte di un canone di circa €. 550.000,00 annui.

Resta inteso che sia l'importo degli investimenti che l'importo del canone saranno certamente oggetto di gara e se da un lato è lecito attendere un eventuale ritocco al rialzo (quota parte investimenti) dall'altro è auspicabile ed attesa una possibile riduzione del canone di gestione che potrebbe essere stato stimato in maniera cautelativa nella fase di elaborazione della proposta.

4. Oggetto della concessione

In base a quanto riportato nella documentazione tecnica allegata alla proposta di concessione il perimetro della stessa potrebbe essere inquadrato come di seguito.

In esito alla procedura di gara dovranno essere implementati sia la progettazione esecutiva degli interventi comprensiva dell'ottenimento delle necessarie autorizzazioni vista la caratteristica dei luoghi che, ad autorizzazioni ottenute, la programmazione e la realizzazione degli interventi proposti avendo cura, nelle fasi realizzative, di ridurre al minimo i disservizi ed i disagi per la utenza.

Il concessionario provvederà alla successiva gestione del servizio di illuminazione pubblica ed alla fornitura del vettore energetico utile alla alimentazione degli impianti.

Viene proposta la attivazione di un call center sempre attivo e la pianificazione di tempi di intervento certi in base alla problematiche riscontrate sulla scorta del modello utilizzato anche dalle recenti convenzioni Consip.

Da notare che la messa a disposizione di un portale di call center sempre attivo consente un forte miglioramento nella immediatezza degli interventi, nella tracciabilità e mappatura delle segnalazioni e più in generale nella trasparenza dei rapporti con i cittadini.

Si riferisce poi di una componente di intervento in regime di manutenzione ordinaria e straordinaria con caratteristiche full risk sulle parti di impianto realizzate ex novo.

5. Caratteristiche peculiari progetto offerto

Dal punto di vista squisitamente tecnico l'analisi della documentazione inviata dal proponente ha consentito di apprezzare da un lato la completezza degli elaborati e dall'altro una particolare cura in alcune trattazioni.

Si consideri sempre che si ha a che fare con il primo livello di progettazione in base al Dlgs 36/2023 e quindi il grado di definizione degli elaborati è certamente da approfondire in sede di redazione del progetto esecutivo ma va pur sempre sottolineata una analisi approfondita eseguita da parte del proponente certamente anche tramite sopralluoghi in situ.

Gli elaborati componenti la sezione tecnica della fattibilità tecnico economica sono quelli della sezione 3.IR dei documenti presentati.

Dal punto di vista strettamente formale gli elaborati presentati e messi a disposizione della amministrazione risultano completi e redatti secondo i canoni previsti, sono state analizzate eventuali interferenze e presi in considerazione a livello di principio i possibili casi di transiti cavi e infrastrutture in aree ove siano già presenti altri servizi a rete; in questo caso la trattazione è ovviamente elaborata in modello teorico e completata da schemi di posa con evidenziate le quote di posa, e sequenze di posa e le eventuali distanze minime.

Risulta completa e dettagliata la indicazione delle tipologie proposte di apparecchi di illuminazione distinti in base al luogo di posa ed alle necessità di sostituzione di quanto esistente, come già segnalato in precedente paragrafo è apprezzabile lo sforzo fatto nel proporre di utilizzare materiali omogenei e di primarie marche con consolidata quota di mercato e servizio assistenza, supporto e progettazione.

Particolare menzione merita la proposta elaborata per quanto attiene la illuminazione artistica e monumentale utilizzata per valorizzare il patrimonio storico monumentale di cui è ricca la città, la elaborazione della proposta risulta a giudizio dello scrivente particolarmente completa ed accattivante nella presentazione con un livello di definizione forse superiore a quello richiesto da un PFTE e che consente una immediata intelligibilità di quanto proposto.

I fotoinserti ed i rendering di principio che corredano e completano la mera elaborazione tecnica forniscono un concept preciso andando ad individuare anche una precisa linea di indirizzo su cui si è basata la progettazione.

La scelta di temperature di colore non superiori ai 3000°K garantisce una piena intellegibilità e fruibilità dei paramenti murari e delle eventuali superfici decorate oltre ad un certo comfort visivo potendo contare su una luce in tutto simile a quella naturale come dimostrato da esperienze consolidate in contesti simili.

Viene esposta con dovizia di particolari una proposta completa per la valorizzazione dei monumenti ed il recupero di zone ad oggi in forte crisi con gli impianti esistenti.

Le moderne tecnologie di controllo delle sorgenti e la disponibilità di possibili cambi colore offrono la possibilità di realizzare, come spesso richiesto negli ultimi tempi, illuminazione tematica di monumenti e potenzialmente videomapping su facciate.

Il telecontrollo previsto sui quadri di distribuzione consentirà da un lato una costante mappatura degli impianti e dall'altro la possibilità di gestione degli impianti stessi da remoto con notevole flessibilità e margini di manovra da parte della amministrazione.

6. Caratteristiche salienti servizio gestione

Analizzando gli elaborati a corredo della proposta tecnica e con essa strettamente connessi è opportuno segnalare che si prevede di implementare un costante piano di comunicazione con la popolazione al fine di gestire da un lato la delicata fase iniziale in cui i lavori creeranno o potranno creare inevitabili disagi ed una volta completati gli interventi (ma anche in fase di work in progress) realizzare un rapporto diretto con l'utenza che potrà segnalare situazioni di criticità e mappare la risoluzione delle stesse.

Lo stretto rapporto con la cittadinanza potrebbe, se sfruttato in modo positivo, generare una importante sinergia con il gestore riducendo di fatto al minimo i disservizi.

Nella parte descrittiva del progetto si riporta peraltro una compiuta e precisa definizione per quanto riguarda i limiti di intervento e le caratteristiche servizio di gestione.

Di particolare rilievo è la offerta di servizio full risk manutentivo sulle opere di nuova realizzazione.

Si rileva infine come la durata proposta del servizio di gestione prevista in anni 15 consenta alla amministrazione di attendere un periodo di almeno 5 anni di efficienza energetica al termine del contratto.

7. Conclusioni

Esaminata la documentazione da un punto di vista tecnico si ritiene di poter affermare che la proposta presentata da ENGIE SpA sia congrua e rispondente alle aspettative della amministrazione esplicitate in sede di messa a disposizione di dati e materiali propedeutica alla elaborazione delle proposte.

E' altrettanto importante segnalare come la proposta presentata possa offrire, come necessario che sia, alcuni margini di manovra che potranno essere sfruttati in sede di gara e approfonditi in sede di redazione del progetto esecutivo.

Vista la tipologia degli interventi, la necessità di acquisire pareri ed autorizzazione da enti terzi e la estensione delle opere all'intero territorio del Comune di Colle di Val d'Elsa è certamente ipotizzabile che gli interventi siano programmati e pianificati in stralci o lotti funzionali; in questo senso particolare importanza dovrà essere riservata alla elaborazione e produzione di un cronoprogramma dettagliato delle fasi di lavoro.

In questo senso va segnalata la positività delle ultime integrazioni alla convenzione, con la regolamentazione convenzionale della possibilità di procedere alla suddivisione in lotti degli interventi di riqualificazione previsti nel cronoprogramma dei lavori.

Attraverso tale previsione è stata infatti concretizzata, almeno sotto il profilo convenzionale e programmatico, l'impostazione operativa prospettata dal proponente, consentendo di conferire maggiore flessibilità esecutiva all'intervento e di rendere maggiormente sostenibile la pianificazione delle attività di adeguamento e riqualificazione degli impianti.

La previsione della suddivisione in lotti consente inoltre di temperare le esigenze di continuità del servizio pubblico con quelle di progressiva realizzazione degli interventi, permettendo una gestione più efficiente delle fasi di cantierizzazione, una migliore organizzazione operativa e una più efficace capacità di adattamento alle eventuali esigenze dell'Amministrazione che dovessero emergere nel corso dell'esecuzione.

8. Schema di sintesi

Da un punto di vista strettamente tecnico si rileva nel complesso quanto segue:

1) Congruità degli investimenti

In merito alla verifica della congruità economica degli investimenti, si evidenzia che Engie SpA ha comunicato (prima integrazione ricevuta) di aver utilizzato il **prezzario della Regione Toscana Opere Edili 2024 e Prezzario Dei Impianti Elettrici 2024**, che hanno costituito il parametro di riferimento per Computo Metrico ed Elenco dei Prezzi Unitari.

I riferimenti sono da considerarsi assolutamente congrui stante la non perfetta completezza del prezzario della Regione Toscana ed il consolidato ricorso al prezzario Dei quale termine di riferimento e confronto.

Si ritiene che, sulla base dell'esame svolto, l'utilizzo, nell'ambito della proposta progettuale e delle correlate valutazioni economico-finanziarie, di prezzi desunti da Prezzari 2024 (ma la proposta è stata presentata ad ottobre 2025) non determini profili di inattendibilità o incongruità della proposta, dovendosi considerare sia la natura preliminare dell'attuale fase procedimentale, sia la funzione estimativa e parametrica assolta dal quadro economico nell'ambito del Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica.

In particolare, l'attuale procedimento non attiene ancora alla fase di progettazione esecutiva né alla definizione definitiva dei prezzi posti a base della futura procedura di affidamento, ma alla valutazione della sostenibilità tecnico-economica dell'operazione di partenariato pubblico-privato ed alla verifica della sua coerenza rispetto all'interesse pubblico perseguito dall'Amministrazione

2) Spese tecniche

Con riferimento all'incidenza delle spese tecniche, si rileva quanto segue.

Le spese di predisposizione risultano pari al **2,5% dell'investimento complessivo**, corrispondente a circa **56,7 k€**, valore che si colloca in linea con prassi operative analoghe.

Per quanto concerne l'importo complessivo di circa **372 k€**, si evidenzia che tale valore non si limita alle sole attività di progettazione, ma ricomprende un insieme articolato di prestazioni tecniche, tra cui:

1. progettazione ai vari livelli;
2. direzione lavori;
3. coordinamento della sicurezza in fase esecutiva;
4. attività di collaudo;

Si evidenzia inoltre che:

- le sole attività di progettazione, calcolate secondo tariffa professionale, risultano pari a circa **368 k€**;
- da tale importo sono escluse ulteriori prestazioni (ad esempio attività connesse al GSE, censimento ENEA PELL, as built etc) che determinano un quadro complessivo ragionevole di spesa.

Alla luce di quanto sopra, l'incidenza complessiva delle spese tecniche appare coerente con l'estensione e la complessità delle prestazioni incluse.

3) Congruità del canone – componente energia

In merito alla componente energetica del canone, si evidenzia che il prezzo unitario di riferimento pari a circa **236,6 €/MWh (0,236 a Kw)** deriva dallo **storico dei costi sostenuti dall'Ente**, che nel 2024 ha registrato una spesa pari a **290.867,12 €** a fronte di consumi pari a **1.229.594 kWh**.

La quota di circa **171 k€** indicata nel canone sembra riferirsi all'anno 2028 e risulta incrementata in applicazione di una **crescita annua del 2%**, coerente con il meccanismo di revisione previsto nel PEF.

Il canone base iniziale risulta infatti pari a circa **158 k€**, con anno di riferimento 2024.

Il dettaglio delle modalità di calcolo è riportato:

- nel foglio **EBITDA del PEF**;
- nelle tabelle di calcolo del canone trasmesse da Engie SpA.

Pertanto, il valore della componente energia deve essere letto in un'ottica dinamica e coerente con:

- il quadro storico dell'Ente;
- le ipotesi di evoluzione dei prezzi integrate nel modello economico-finanziario.

4) Congruità della quota manutenzione

In relazione alla quota manutentiva, si rappresenta preliminarmente che il modello contrattuale adottato (EPC ANAC) comporta una diversa articolazione della marginalità rispetto ai modelli tradizionali.

In particolare:

- a. nei modelli tradizionali, parte del margine deriva dalla componente energia;
- b. nel modello attuale, l'energia è sostanzialmente "passante", con conseguente maggiore concentrazione della marginalità sulla componente manutentiva e sugli interventi.

Nel merito dei valori:

- la quota relativa all'illuminazione pubblica appare complessivamente **congrua**;
- appare ragionevole che risultino invece più elevati i costi relativi alla componente monumentale e agli impianti fotovoltaici, in considerazione della maggiore complessità e onerosità manutentiva.

In termini unitari:

- illuminazione pubblica: circa **41,8 €/punto luce/anno**;
- componenti monumentali/FV: circa **179 €/punto luce/anno**.

Considerando il perimetro complessivo (circa 4.763 punti luce al termine dei complessivi interventi), il canone medio risulta pari a circa **115 €/punto luce/anno** (energia + manutenzione).

	PL	Canone Manutenzione	€/PL	calcolato PLx€
PT LUCE (esistente)	4647	194.200,00 €	€ 41,79	194.198 €
PT MON + FV (Ampliamento)	116	20.800,00 €	179,31 €	20.800 €

Tale livello appare sostanzialmente **allineato con benchmark di mercato** (es. convenzioni Consip analoghe), tenuto conto che:

- a) il perimetro dei servizi è più esteso;
- b) gli interventi di riqualificazione risultano più rilevanti;
- c) il trasferimento del rischio al concessionario è maggiore.

Essendo in una fase preliminare, attinente alla valutazione della sostenibilità tecnico-economica dell'operazione di partenariato pubblico-privato ed alla verifica della sua coerenza rispetto all'interesse pubblico perseguito dall'Amministrazione, si ritiene che questo punto di partenza possa essere accettabile.

5) Risparmio energetico – quantificazione

In merito alla quantificazione del risparmio energetico, si evidenzia quanto segue.

Il consumo baseline dell'impianto è pari a circa **1.312,26 KWh/anno**, determinato sulla base dei dati storici disponibili.

A seguito degli interventi di efficientamento, il consumo stimato si riduce a circa **671.000 Kw anno (671MWh/anno)**, con un risparmio pari a circa:

- a) **641.000 kw/anno (641 MWh/anno)**, corrispondente a una riduzione del **48,8%**.

La valorizzazione economica del risparmio è stata effettuata utilizzando un prezzo unitario dell'energia pari a circa 0,23 € a KW (**230 €/MWh**), che sembra coerente con i valori di riferimento adottati nel Piano Economico Finanziario.

Pertanto, la quantificazione del Risparmio Minimo Garantito (RMG) risulta costruita sulla base di:

- a) dati energetici storici (baseline);
- b) consumi post-intervento stimati;
- c) prezzo unitario dell'energia coerente con il modello economico.

In questa fase preliminare l'ipotesi appare ragionevole, considerato anche che essa sarà messa alla prova di una procedura di gara in cui, essendo stato eliminato dalla Corte di Giustizia il riferimento al diritto di prelazione del promotore, emergeranno le migliori proposte.

6) Canone a regime e revisione prezzi

In merito al valore del canone, si evidenzia che il canone a regime risulta pari a circa **580.000 €**, tenuto conto dell'evoluzione temporale delle componenti economiche.

Il Piano Economico Finanziario prevede un meccanismo di revisione dei canoni (energia e manutenzione) basato su una **crescita annua del 2%**, che appare coerente (con cautela) con le ipotesi inflattive odierne (ma di recente l'UE ha previsto un'inflazione nel 2026 al 3,1 nell'Eurozona).

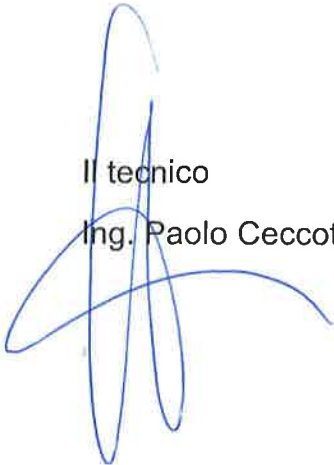
Tale impostazione ad oggi sembra consentire:

- una ragionevole stabilità economico-finanziaria dell'iniziativa;
- una complessiva coerenza con le dinamiche di costo nel medio-lungo periodo.

Siena 20 maggio 2026

Il tecnico

Ing. Paolo Ceccotti



Donata Cappelli
dottoressa commercialista

50121 Firenze – Via A. La Marmora 39
cappelli@donatcappelli.com
donatacappelli@commercialisti.fi.it

Comune di Colle val d'Elsa

Riqualificazione della rete di illuminazione
pubblica in partnership pubblico-privata

**Valutazione economico - finanziaria
della proposta presentata da ENGIE**

maggio 2026

Sommario

1. Premessa e oggetto dell'incarico	3
2. Elementi fondamentali oggetto di valutazione emergenti dal PEF	4
2.1 Calcolo degli investimenti e completezza del QTE	4
2.2 Durata	5
2.3 Calcolo del canone annuo con separata indicazione delle varie componenti.....	5
2.5 Costi di gestione annui	7
2.6 Struttura finanziaria dell'operazione	8
3. Principali indicatori eco-fin	9
3.1 Indicatori di convenienza economica.....	9
3.2 Indicatori di sostenibilità finanziaria	12
4. Costi per l'Amministrazione comunale	13
5. Public sector comparator – nota metodologica e rinvio	15
Conclusioni.....	18

1. Premessa e oggetto dell'incarico

Il Comune di Colle Val d'Elsa, a seguito di una valutazione comparativa tra N.7 Proposte in partnership pubblico-privata per la riqualificazione della rete di illuminazione pubblica, ha individuato la Proposta di **Engie Servizi SpA** (società del gruppo Engie, Roma) come meritevole di valutazione ex art 193, c.6, d.lgs 36/2023 smi ed ha incaricato la sottoscritta dott.ssa Donata Cappelli, commercialista in Firenze, di esaminare gli aspetti economici-finanziari di tale Proposta.

La presente Relazione si riferisce all'ultima versione del Progetto presentato da Engie in data 12/05/2026.

La documentazione esaminata, sulla quale si base la presente valutazione, consiste in:

- Piano economico-finanziario, in formato pdf ed excel
- Relazione illustrativa al PEF
- Relazione di asseverazione al PEF rilasciata da Arcadia 888 srl
- Quadro tecnico economico dell'opera (ALL 8.3 QTE)
- Composizione del canone, revisione e conguaglio (ALL 3)
- Indicatori di convenienza economica

2. Elementi fondamentali oggetto di valutazione emergenti dal PEF

2.1 Calcolo degli investimenti e completezza del QTE

Totale costi dell'intervento al netto IVA= **€ 2.270.699,20**; tali costi sono stati contabilizzati interamente come investimenti e registrati correttamente tra le immobilizzazioni della società.

Di seguito, una sintesi del QTE articolato nelle voci di spesa principali

Quadro tecnico-economico			
A	Lavori	1.782.064,60 €	78,48%
	Oneri per la sicurezza	59.170,53 €	3,32%
	Totale A	1.841.235,13 €	
B	Spese tecniche per progettazione esecutiva, DL e collaudi	372.696,58 €	20,91%
	Spese per la predisposizione della Proposta	56.767,48 €	2,50%
	Totale B	429.464,06 €	
A+B	Totale QTE al netto IVA	2.270.699,19 €	

- I lavori rappresentano il 78,48% del totale investimento e risultano in linea con il prezzo della Regione Toscana Opere Edili 2024 e Prezzo Dei Impianti elettrici 2024;
- Gli oneri di sicurezza sono pari al 3,3% dei lavori, misura ritenuta congrua;
- Le spese tecniche complessive sono quasi il 21% dei lavori ma includono anche l'intero set di prestazioni tecniche necessarie alla realizzazione e messa in esercizio dell'intervento, tra cui: progettazione ai vari livelli, direzione lavori, coordinamento della sicurezza (CSE), collaudi; ecc. Si evidenzia che le sole attività di progettazione da tariffa professionale ammontano già a circa 368 k€ come da calcolo della Tariffa Professionale; quindi, il totale di 372 k€ si ritiene congruo;
- Le spese per la predisposizione della Proposta, oggetto di rimborso in caso di mancata aggiudicazione della gara da parte del Promotore, sono calcolate nella misura massima prevista dalla legge (2,5% dell'investimento ex art. 193, c.12, Codice dei contratti pubblici).

2.2 Durata

La durata complessiva del contratto è pari a 15 anni, di cui circa 12-18 mesi impiegati nella progettazione esecutiva e realizzazione lavori.

2.3 Calcolo del canone annuo con separata indicazione delle varie componenti

Il canone annuo a regime (a partire quindi dal 3° esercizio) è pari a 580.816,59€ oltre IVA, negli anni successivi è aumentato secondo le clausole di revisione e conguaglio di cui all'Allegato 3. Il canone a regime si articola nelle seguenti componenti

CANONE A REGIME - 2028

Canone RMG EPC	145.641,02 €	25,08%
Canone CD	30.517,20 €	5,25%
Canone MT_ip0	211.290,76 €	36,38%
Canone MT_ampl0	21.432,16 €	3,69%
Canone SEP_ample0	1.388,76 €	0,24%
Canone SEP_ipe0	170.546,70 €	29,36%
Totale	580.816,59 €	100,00%

A tal proposito, si evidenzia che:

- la quota RMG corrisponde **risparmio minimo garantito** ed esprime in termini monetari l'efficienza energetica rispetto alla baseline del 2024, pari al 48,8%; l'importo di tale quota è circa ¼ del canone complessivo. Considerato che
 - il consumo baseline è pari a circa 1.312,26 KWh/anno, determinato sulla base dei dati storici dell'impianto
 - Il consumo post-intervento si riduce a circa 671 KWh/anno.
 - I KWh risparmiati (641 KWh/anno) sono stati valorizzati utilizzando un prezzo unitario dell'energia pari a circa 227 €/MWh) che, in fase ante gara, si ritiene ragionevole.
- la quota CD corrisponde al canone per l'effettiva **disponibilità** degli impianti e pesa solo per il 5%;
- la quota MT corrisponde ai servizi di **manutenzione** nel tempo ed è composta da una parte relativa agli impianti esistenti (ipe) e una parte relativa all'ampliamento degli stessi (ampl). La quota manutenzione pesa circa il 40% sul canone totale. Considerata la ripartizione tra punti luce, parte monumentale e impianti FV, qui sotto riportata

Donata Cappelli
dottorssa commercialista

50121 Firenze – Via A. La Marmora 39

cappelli@donatcappelli.com
donatacappelli@commercialisti.fi.it

	PL	Canone Manutenzione	€/PL	calcolato PLx€
PT LUCE (esistente)	4647	194.200,00 €	41,79 €	194.198 €
PT MON + FV (Ampliamento)	116	20.800,00 €	179,31 €	20.800 €

la quota relativa all'illuminazione pubblica (IP) appare complessivamente congrua; risultano invece più elevati i costi riferiti alla componente monumentale e agli apparecchi fotovoltaici, coerentemente con la maggiore complessità tecnica e onerosità manutentiva di questi impianti.

Per avere un riferimento sintetico, considerando il canone complessivo su circa 4.763 punti luce (post riqualifica ed esclusioni), si ottiene un valore medio di circa 115 €/punto luce/anno (comprensivo di energia e manutenzione). Questo livello si colloca in linea con benchmark di mercato, ad esempio convenzioni Consip analoghe;

- infine, la quota SEP corrisponde alla **fornitura di energia**, anche qui distinta in 2 parti, la relativa agli impianti esistenti (ipe) e la parte relativa all'ampliamento degli stessi (ampl). Il costo del vettore energetico costituisce circa il 30% del canone complessivo. Quanto alla congruità del prezzo dell'energia, si fa presente che Engie ha considerato come "anno zero" (baseline) il 2024 ed utilizzato il prezzo pagato dal Comune in quell'anno, come risulta da tabella sottostante, e quindi per l'anno 2024 la quota canone per energia=157.558€, poi con l'applicazione del tasso di inflazione del 2% ogni anno, a regime, la quota energia del canone ha raggiunto la cifra complessiva di €171.935.

TIPOLOGIA CANONE	PREZZO UNITARIO (€/MWh - €/W- €)	QUANTITÀ (MWh/W/Fix)	IMPORTO TOTALE
Canone Energia IP	236,57 €	666	157.558,79 €
Canone Servizio IP- AMPLIAMENTI	236,57 €	5,4	1.283,00 €
Canone Manutenzione IP	1,11 €	175.699,60	195.200,00 €
Canone Manutenzione IP - AMPLIAMENTI	6,69 €	2.958,30	19.800,00 €

Per quanto riguarda l'evoluzione nel tempo, ci preme evidenziare che il canone annuo subisce **rivalutazioni e conguagli annui**, come disciplinati dall'Allegato 3, per le varie componenti ed in particolare:

- Per la quota vettore energetico SPE, il canone è rivalutato in base all'andamento dei prezzi energetici (ovvero il prezzo della materia prima oltre agli oneri di sistema);

- Per le quote di manutenzione MT, il canone è rivalutato tramite applicazione del 100% della variazione dell'indice ISTAT FOI;
- La quota RMG potrà variare e generare *under o over performance* che, giustamente, non sono state considerate nel PEF ma disciplinate nella Bozza di Convenzione;
- La quota di disponibilità CD, invece, rimane costante nel tempo.

Tali revisioni comportano un aumento del canone annuo che passa dai 580k € del 3° anno ai 641k € del 10° anno, ai 689k € dell'ultimo anno di gestione.

Il totale dei canoni per tutta la durata della concessione, comprensivi delle rivalutazioni e conguagli, è pari a 8.866.800€.

Per considerazioni sui costi complessivi dell'operazione a carico dell'Amministrazione comunale, si rimanda al par 4.

2.5 Costi di gestione annui

Di seguito, alcune osservazioni sui principali costi correnti inseriti a Conto economico:

- **Acquisto del vettore energetico** =169.300€ nell'anno a regime; tale importo deriva dal prodotto dei consumi, pari a 671,5 MWh, x un costo di acquisto pari a 252,12€/MWh. Se confrontiamo questo importo con la corrispondente quota di canone richiesto all'Amministrazione (quota SEP impianti esistenti + quota SEP ampliamenti =171.935€), si deduce che il margine applicato è solo dell'1,5% rispetto al costo.
- **Costo del personale** complessivo nei 15 anni di contratto è pari a circa 1,4 mil€. Se consideriamo le risorse umane utilizzate in termini di *full-time equivalent* (2,3), otteniamo il seguente costo lordo medio annuo per persona che riflette l'applicazione del CCNL metalmeccanici

Costo MdO totale su 15 anni	1.419.850,09
Costo MdO annuo medio	94.656,67
totale FTE annui	2,30
costo medio annuo a persona	41.155

Il costo del personale probabilmente include i costi di manodopera, servizi specialisti e il plafond accantonato per i servizi di manutenzione extra-canone (di soli 1.000€/anno).

- **Spese generali** a regime =35.000€ annui, pari al 6% dei ricavi, può essere considerata una cifra congrua.

2.6 Struttura finanziaria dell'operazione

La struttura finanziaria rappresenta la composizione delle fonti di finanziamento, ovvero la % di equity, la % debito utilizzati per la copertura degli investimenti ed altri costi e l'onerosità del debito.

Nella proposta di ENGIE, la struttura finanziaria è molto semplificata perché la società Proponente non ricorre ad alcun tipo di indebitamento presso banche né presso altri finanziatori ma utilizza esclusivamente mezzi propri per far fronte a qualsiasi tipologia di fabbisogno finanziario; in conclusione, si tratta di un'operazione con equity al 100%, per un apporto complessivo di 2.526.700€. Tali somme sono versate per il 98% nei primi 2 esercizi di cantiere e per una minima parte durante il periodo di concessione. Allo stesso tempo, in base ad una logica di “cash sweep”, la Proponente distribuisce, come dividendi, quasi il 100% del flusso di cassa operativo agli azionisti ogni anno, lasciando in cassa solo 10.000€: del resto, il c.d. “rischio operativo” è in testa al Concessionario e quindi, laddove nascessero degli imprevisti, il Concessionario dovrà far fronte ad eventuali ulteriori costi con risorse proprie o di terzi.

In mancanza di debito, nel PEF ovviamente non sono presenti oneri finanziari; parimenti, non sono stati calcolati gli indicatori di “bancabilità” (v.infra).

3. Principali indicatori eco-fin

3.1 Indicatori di convenienza economica

ENGIE ha calcolato gli indicatori più diffusi nella prassi internazionale sulle decisioni di investimento, ovvero:

- a) VAN, Valore Attuale Netto. a livello di “progetto” e a livello “azionista”,
- b) IRR (in inglese, *internal rate of return*) in italiano il TIR, Tasso Interno di Rendimento. a livello di “progetto” e a livello “azionista”,
- c) PBP, Pay-Back-Period, tempo di recupero dell’investimento.

- a) il VAN corrisponde al valore creato o disperso nel progetto e, in termini matematici, è uguale alla somma algebrica dei flussi finanziari attualizzati. In formula

$$VAN = \sum_{t=1}^n \frac{R_t}{(1+i)^t}$$

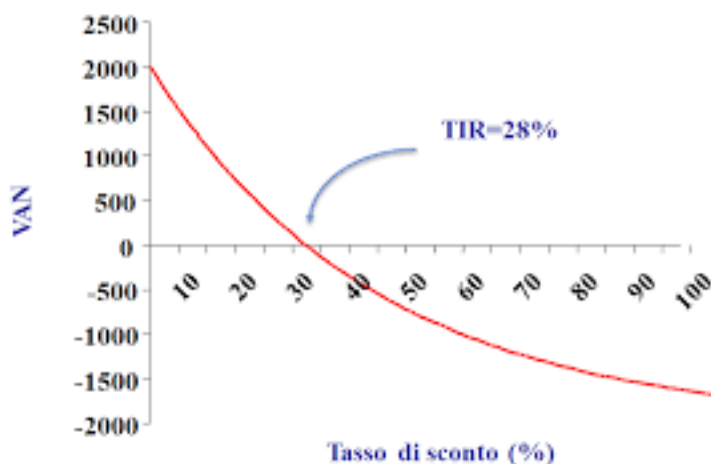
Se il VAN >0, cioè i flussi finanziari in entrata (+) superano quelli in uscita (-), il progetto è conveniente e la decisione dovrebbe essere quella di procedere con l’investimento. Se il VAN <0, l’investitore dovrebbe rigettare l’operazione.

- Per calcolare il “VAN di progetto” sono utilizzati i flussi di cassa **operativi**, cioè quelli generati dalla gestione a prescindere da come è finanziato l’investimento ed indica se l’operazione *industriale* ha margini positivi, al di là delle fonti finanziarie utilizzate per realizzarla;
 - mentre per calcolare il “VAN azionista” sono utilizzati i flussi finanziari **netti**, ovvero quelli che rimangono agli azionisti della Società di progetto, dopo che sono stati restituiti anche gli eventuali finanziamenti contratti e pagati gli interessi passivi sulle somme prese a prestito.
- b) Il TIR, tasso interno di rendimento, esprime in termini percentuali il rendimento dell’operazione¹ ed è utilizzato come benchmark per valutare la maggior convenienza di un investimento rispetto all’altro.

¹ In matematica finanziaria, il TIR è il tasso di attualizzazione che rende il VAN=0. Nel grafico seguente, infatti, il TIR è esattamente il punto in cui la curva del VAN intercetta l’asse delle ascisse e quindi VAN=0.

- L'operazione si può ritenere conveniente se il "TIR di progetto" è superiore al tasso di attualizzazione utilizzato per scontare i flussi di cassa operativi (costo medio ponderato del capitale, *wacc - weighted average cost of capital*)².
- Parimenti, l'operazione sarà conveniente per l'azionista se il "TIR azionista" è superiore al tasso utilizzato per scontare i flussi netti di cassa ovvero il costo del capitale proprio (*cost of equity- ke*).

Di seguito, il grafico della funzione VAN rispetto al tasso di attualizzazione i (detto anche "sconto")



La curva del VAN è inclinata negativamente ovvero il VAN è inversamente proporzionale al tasso di attualizzazione³. Cosa significa in termini economici? In estrema sintesi, il tasso di sconto rappresenta il **rischio** insito nell'operazione: tanto più elevato è il rischio (i), tanto più basso è il valore dell'operazione (VAN) e viceversa.

Come risulta dall'andamento della funzione, per ogni tasso di sconto $i < \text{TIR}$ (nel caso di specie per ogni tasso compreso tra 0% e 28%), il VAN è positivo (la curva rossa si colloca sopra l'asse delle ascisse); in tal caso, quindi, il giudizio è quello di procedere perché l'operazione è economicamente conveniente. Viceversa, se il tasso di attualizzazione $i > \text{TIR}$, la curva rossa

² Il costo medio ponderato del capitale, $\text{WACC} = k_e \times E/(E+D) + k_d \times D/(E+D)$. Dove k_e è il costo del capitale proprio (equity) e k_d è il costo del debito (tasso di interesse passivo). Il k_e è calcolato, secondo la teoria del **Capital Asset Pricing Model**, CAPM, $K_e = r_f + (r_m - r_f) \times \text{Beta}$; dove r_f è il rendimento dei titoli privi di rischio (BTP), $r_m - r_f$ è l'Equity risk premium ovvero il rischio-paese e beta è un coefficiente di rischio "sistemico" e misura la variazione attesa del rendimento del titolo per ogni variazione di un punto percentuale del rendimento di mercato.

³ In termini matematici, ciò è facilmente intuibile dalla formula del VAN dove il tasso i è presente al denominatore; in sintesi, più alto è il tasso i , più basso è il VAN

scende sotto lo zero e quindi l'operazione deve essere respinta.

- c) Infine, il Pay-Back-Period, PBP, è un indicatore più grezzo che rappresenta gli anni necessari all'azienda per recuperare i costi complessivi sostenuti. In pratica, una volta evidenziati i flussi di cassa su una linea temporale, si inizia a calcolare la sommatoria fino a quando questi flussi non eguagliano il capitale investito. Chiaramente, se i flussi finanziari annui sono ingenti, il PBP è breve: l'azienda riesce a recuperare l'investimento in poco tempo; viceversa, se i flussi finanziari annui sono modesti, sono necessari più anni. Naturalmente il limite massimo è la durata del contratto ovvero il PBP non può superare la durata del contratto altrimenti l'operazione è considerata in perdita. Viceversa, come previsto dal Codice, la durata dell'operazione deve essere quella necessaria al recupero dell'investimento e non dovrebbe eccederla.

I risultati dell'operazione presentate da ENGIE sono i seguenti

- VAN progetto è positivo e =25.300€
- TIR di progetto=6,31% è superiore al $wacc^4$ =6,10%
- VAN azionista è positivo e =22.900€
- TIR azionista =6,28% è superiore al $ke=wacc$ = 6,10%
- Pay-Back-Period = se consideriamo i flussi di cassa non attualizzati (*undiscounted*), il Break Even Point (punto di pareggio) ovvero l'anno in cui i flussi finanziari in entrata coprono i flussi in uscita cade nell'11° anno; se invece consideriamo i flussi finanziari attualizzati (*discounted*), il pareggio si raggiunge al 15° anno. Ciò significa che i 15 anni di concessionari sono necessari e anche sufficienti alla società Proponente per recuperare l'investimento.

In conclusione, tutti gli indicatori di redditività calcolati da ENGIE rispettano i criteri teorici di convenienza economica e risultano in linea con le raccomandazioni di RGS-Anac⁵.

Il giudizio di convenienza economica è quindi positivo

⁴ Nel calcolo del WACC Engi considera un "equity risk premium" probabilmente sottostimato (4,1% contro 6,69% derivante dal data-base prof. Damodaran); tuttavia, D'altro canto però, il beta unlevered (=beta re-levered considerato che equity=100%) risulta sovrastimato rispetto al dato aggiornato Damodaran (0,38 per utilities general) e quindi, in conclusione, il valore del ke, anche apportando queste modifiche rimane pressoché invariato

⁵ "L'Equilibrio economico e finanziario è assicurato quando il TIR di progetto tende al costo medio ponderato del capitale (WACC), sempre che il WACC sia stato correttamente calcolato e quando il VAN tende a zero". *Partenariato pubblico-privato. Una Proposta per il rilancio*, RGS-ANAC, 2021, p.43

3.2 Indicatori di sostenibilità finanziaria

Per quanto riguarda infine la *bancabilità* dell'operazione, gli indicatori più diffusi nella prassi, sono

- a) il Debt service cover ratio (**DSCR**), che rappresenta, anno per anno, la capacità dell'azienda di coprire il "servizio del debito"⁶ tramite i propri flussi di cassa; l'indice dovrebbe essere >1 per assicurare la copertura;
- b) il Loan Life Cover ratio (**LLCR**) che rappresenta, in un dato momento della vita del progetto, la capacità dell'azienda di coprire il debito residuo in quel momento (*outstanding*) con i propri flussi di cassa disponibili. L'indice è pari al rapporto fra la somma (cumulata e attualizzata) dei flussi di cassa disponibili per il servizio del debito valutati all'inizio del progetto fino all'ultimo anno di rimborso del debito e il debito residuo calcolato al momento iniziale in cui viene effettuata la valutazione; l'indice dovrebbe essere >1 per assicurare la copertura.

Come anticipato nei paragrafi precedenti, poiché la Proposta di Engie **non prevede alcun indebitamento presso terzi**, gli indicatori di sostenibilità finanziaria non sono stati calcolati per mancanza del debito.

⁶ Il servizio del debito è pari alla somma del prestito in linea capitale acceso con una banca o altro finanziatore e gli interessi passivi generati dal debito.

4. Costi per l'Amministrazione comunale

Nonostante i lavori di efficientamento energetico siano coperti – come tutti i contratti EPC⁷ - da una quota di minor costo dell'energia ("risparmio"), l'operazione proposta da ENGIE comporta alcuni esborsi a carico del Comune di Colle Val d'Elsa che sono necessari al Proponente per recuperare l'investimento, coprire i costi correnti e remunerare gli altri fattori produttivi.

Dobbiamo considerare, infatti, che la presente PPP si riferisce ad un'operazione c.d. "fredda" o "tiepida" ovvero un'operazione che non genera flussi di ricavi provenienti dal *mercato*, da servizi venduti ad utenti e/o cittadini; pertanto, il modello di business in queste operazioni prevede abitualmente canoni annui per l'Ente concedente.

Il proponente richiede al Comune di Colle Val d'Elsa fondamentalmente le seguenti somme:

- Un **canone annuo per il periodo di concessione**, composto da varie componenti, come descritte di seguito;
- Inoltre, poiché Comune di Colle Val d'Elsa non detrae l'IVA sull'acquisizione di beni e servizi, sostiene un costo per l'**IVA indetraibile** pari al 100% del totale IVA compresa nel canone, che – quindi - deve essere considerata per valutare l'effetto economico complessivo dell'operazione in esame sul bilancio di Comune di Colle Val d'Elsa.

Infine, abbiamo considerato anche i risparmi e benefici che l'operazione comporta per Comune di Colle Val d'Elsa, ed in particolare:

- L'azzeramento del costo di fornitura energia pari ad € 297.156€ (media degli ultimi 5 anni);
- la riduzione dei costi di manutenzione della rete IP e costi accessori che si accolla l'operatore privato, pari a 378.555/anno (media degli ultimi 5 anni);
- il risparmio in termini di investimenti futuri che Comune di Colle Val d'Elsa avrebbe dovuto effettuare per 90.918 € (media degli ultimi 5 anni).

Riportiamo di seguito una sintesi dei costi stimati per tutta la durata del contratto

⁷ Art.200 d.lgs 36/2023 smi

1. Nel caso di contratti di rendimento energetico o di prestazione energetica (EPC), i ricavi di gestione dell'operatore economico sono determinati e pagati in funzione del livello di miglioramento dell'efficienza energetica o di altri criteri di prestazione energetica stabiliti contrattualmente, purché quantificabili in relazione ai consumi.

Donata Cappelli
dottoressa commercialista

50121 Firenze – Via A. La Marmora 39

cappelli@donatcappelli.com
donatacappelli@commercialisti.fi.it

COSTI PER COMUNE COLLE VAL D'ELSA
--

sommatoria dei canoni per gli anni di gestione	8.866.830,37 €
IVA sui canoni (22%)	1.950.702,68 €
TOT CANONI+IVA INDETR	10.817.533,05 €
risparmio personale manutenzione ed altri costi IP	-5.299.770,00 €
risparmio fornitura energia	-4.160.212,00 €
investimenti/manut straordinaria	-1.272.854,80 €
TOT RISPARMI	-10.732.836,80 €
COSTO NETTO PER IL COMUNE	84.696,25 €

In conclusione, i costi netti che rimangono a carico del Comune di Colle Val d'Elsa sono pari a circa 84.000€

5. Public sector comparator – nota metodologica e rinvio

Il confronto tra quanto avrebbe speso Comune di Colle Val d'Elsa ricorrendo ad un appalto tradizionale e ad un finanziamento oneroso, rispetto alla Proposta in PPP presentata è oggetto del c.d. “**Public Sector Comparator**”, PSC.

La metodologia del **Public Sector Comparator**, così come illustrato nelle Linee guida Anac n. 9 e nelle Guidelines UTFP-Dipe, trova il suo riferimento normativo nell'art 175, c.2

2. Il ricorso al partenariato pubblico-privato è preceduto da una valutazione preliminare di convenienza e fattibilità. La valutazione si incentra sull'idoneità del progetto a essere finanziato con risorse private, sulle condizioni necessarie a ottimizzare il rapporto tra costi e benefici, sulla efficiente allocazione del rischio operativo, sulla capacità di generare soluzioni innovative, nonché sulla capacità di indebitamento dell'ente e sulla disponibilità di risorse sul bilancio pluriennale. A tal fine, la valutazione confronta la stima dei costi e dei benefici del progetto di partenariato, nell'arco dell'intera durata del rapporto, con quella del ricorso alternativo al contratto di appalto per un arco temporale equivalente

In sintesi, il PSC può essere definito come un ipotetico **costo aggiustato con una componente di rischio** (*risk-adjusted costing*) nel caso in cui un'opera infrastrutturale venga finanziata e gestita da un'Amministrazione pubblica.

Il PSC può essere utilizzato sia nella fase iniziale, in cui l'Amministrazione dovrà decidere se realizzare un'opera in PPP o attraverso un appalto tradizionale, sia nelle fasi successive dove le offerte di operatori privati dovranno essere concretamente monitorate e valutate

Le Fasi del processo sono fondamentalmente le seguenti:



1. Elaborazione della **Matrice dei rischi**
2. **Quantificazione** del rischio (es: % lavori)

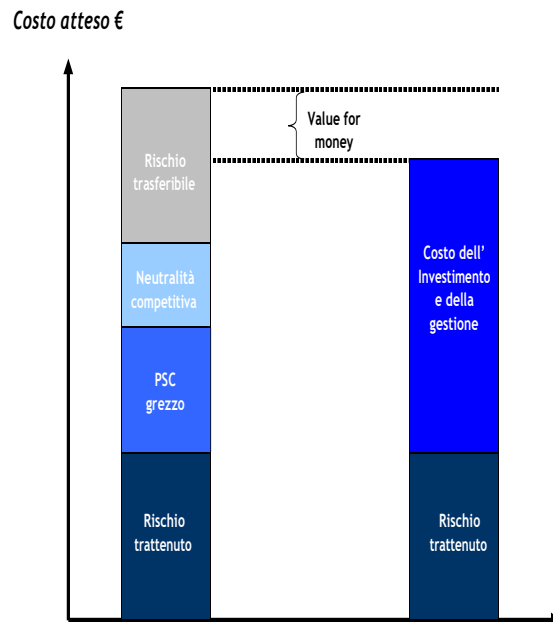
3. **Probabilità** del verificarsi del rischio (*risk assessment*)
4. Quantificazione del **costo ponderato con il rischio** (*risk-adjusted costing*)

$$\text{Risk-adjusted cost} = \text{PSC base} + \text{Neutralità competitiva} + \text{Rischi trattenuti} + \text{Rischi trasferibili}$$

- **PSC base**=costo investimenti + costi operativi per la costruzione e gestione dell'opera
- **Neutralità competitiva**= eliminare ogni vantaggio che spetterebbe alla PA in virtù del suo ruolo (es. impatto fiscale)
- **Rischi trattenuti** = rischi che rimangono in capo alla PA (es., modifiche legislative)
- **Rischi trasferibili** = rischi allocati su chi è in grado di minimizzarli (incremento costi costruzione, slittamento dei tempi..)

Una volta calcolato il PSC ovvero il **costo aggiustato con il rischio per la PA**, si confronta questo valore con i costi della PPP per determinarne il *Value for money*, cioè la differenza tra le 2 scelte

PSC E DETERMINAZIONE DEL VALUE FOR MONEY



Donata Cappelli
dottoressa commercialista

50121 Firenze – Via A. La Marmora 39

cappelli@donatcappelli.com
donatacappelli@commercialisti.fi.it

In sede di gara, potrà essere elaborato un modello di calcolo del *risk-adjusting cost* per l'Ente ed il confronto con il costo della PPP per la determinazione del c.d. "Value for Money" secondo la metodologia del PSC.

Conclusioni

In conclusione, la proposta di ENGIE dal punto di vista economico-finanziario presenta alcune *criticità*:

- Il canone stimato per l'anno a regime in circa 580.000€ oltre IVA subirà nel corso della concessione adeguamenti e conguagli che porteranno tale costo annuo ad oltre 689.000€ oltre IVA;
- Il canone comprende una quota di “disponibilità” per la natura “fredda” dell'operazione di totali 427.000€;
- Il Proponente distribuisce agli azionisti ogni anno tutti i flussi di cassa generati dalla gestione;

Tuttavia,

- il PEF di ENGIE risulta ben strutturato dal punto di vista della correttezza contabile e fiscale;
- Gli indicatori di convenienza economica sono congrui, rispettano le Linee Guida di RGS-ANAC e quindi il giudizio di redditività è positivo;
- I costi correnti stimati sono in linea con i dati di settore;
- I costi per investimento rispettano il prezzario regionale,
- Le spese tecniche sono in linea con il DM Parametri,
- La struttura finanziaria è ottima poiché l'azienda non ricorre ad alcun tipo di indebitamento ma finanzia il progetto interamente con mezzi propri per circa 2,5 mil €,
- Per quanto riguarda il profilo di rischio, rimangono a carico del Proponente i rischi dal lato dell'“offerta” ovvero la progettazione esecutiva, che potrebbe essere non conforme o potrebbe essere tardiva, e il rischio di costruzione e gestione che potrebbe essere inefficiente o, anche in questo caso, comportare dei ritardi. Infine, rimane in capo al Proponente il rischio di *under performance energetica* ovvero il rischio che i risparmi minimi garantiti non siano conseguiti. In conclusione, quindi, il trasferimento del rischio operativo sull'operatore privato è innegabile.

Donata Cappelli
dottoressa commercialista

50121 Firenze – Via A. La Marmora 39
cappelli@donatcappelli.com
donatacappelli@commercialisti.fi.it

Firenze, 21/05/2026

Dott.ssa Donata Cappelli

A handwritten signature in black ink, reading "Donata Cappelli". The signature is written in a cursive, flowing style.



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

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

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)

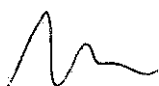
Tali quote sono state definite sulla base di parametri oggettivi e quantificabili.

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

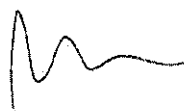
Al fine di dare una valutazione compiuta alle diverse alternative, dopo aver quantificato i costi, si è proceduto alla imputazione dei rischi dell'operazione ritenuti allocabili sul soggetto privato nel caso del project financing. I rischi allocabili al privato possono essere individuati nei rischi connessi 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
Totale costo stimato per affidamento in project	10.817,49
APPALTO	
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
Totale flusso in uscita	€ 10.416,57
<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
Totale costo stimato tramite appalto	€ 11.162,30
MARGINE CONVENIENZA PROJECT vs APPALTO (k€)	€ 344,81

*15anni al netto TEE ** 15 anni

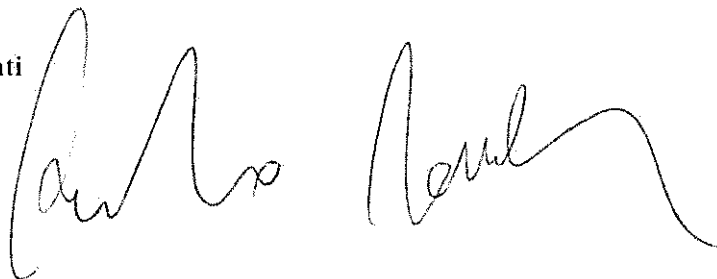


Il valore del margine fornisce una indicazione positiva circa una **convenienza, anche se minima, del project financing** rispetto all'Appalto per **k€ 344,81**.

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.



Comune di Colle di Val d'Elsa

(Provincia di Siena)

PARERE TECNICO

(Di cui all'art. 49 T.U. D.Lgs. 18.8.2000, n. 267 e s.m.i.)

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

N. 1484/2026

OGGETTO:PROCEDURA DI PARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO AI SENSI DELL'ART. 193 DEL D.LGS. 36/2023 CONCERNENTE LA RIQUALIFICAZIONE, L'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO, LA GESTIONE E LA MANUTENZIONE DEGLI IMPIANTI DI PUBBLICA ILLUMINAZIONE COMUNALE - PRESA D'ATTO DELLA CONCLUSIONE DEL PROCEDIMENTO ISTRUTTORIO DI CUI ALL'ART. 193, COMMA 6, DEL D.LGS. 36/2023 E CONFERMA DELLA PERMANENZA DELL'INTERESSE PUBBLICO ALL'OPERAZIONE.

Il Dirigente del Settore SERVIZIO 9 – GARE, AMBIENTE E SERVIZI DIVERSI esprime parere FAVOREVOLE sulla proposta della deliberazione in oggetto indicata **in ordine alla regolarità tecnica.**

Colle di Val d'Elsa, 16/06/2026

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

DONATI ROBERTO

(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 20, comma 1-bis, D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)

