



Comune di Colle di Val d'Elsa

Provincia di Siena

DETERMINAZIONE RESPONSABILE SERVIZIO 9 – GARE, AMBIENTE E SERVIZI DIVERSI

N. 121 DEL 23/02/2026

OGGETTO: PROCEDURA DI PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO AD INIZIATIVA PRIVATA AI SENSI DELL'ART. 193 DEL D.LGS 36/2023 PER IL SERVIZIO DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA COMUNALE - APPROVAZIONE DEI VERBALI ISTRUTTORI E AMMISSIONE DELLA PROPOSTA PRESENTATA DA ENGIE SERVIZI S.P.A. ALLA FASE DI VALUTAZIONE DI CUI AI COMMI 5 E 6 DELL'ART. 193 DEL D.LGS 36/2023.

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 diversi, 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 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;



Comune di Colle di Val d'Elsa Provincia di Siena

- 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 DIDI 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, 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.T.R.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.T.R.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.;



Comune di Colle di Val d'Elsa

Provincia di Siena

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;

Richiamati:

- i verbali delle sedute istruttorie per l'esame delle proposte di partenariato pubblico privato per il servizio di illuminazione pubblica, e in particolare:
 - Verbale del 2 dicembre 2025 – I seduta (avvio dell'esame delle proposte e approvazione delle Linee Guida per la valutazione);
 - Verbale del 16 dicembre 2025 – II seduta (approvazione della griglia di valutazione comparativa);
 - Verbale del 20 gennaio 2026 – III seduta (acquisizione degli apporti tecnico-economici dei componenti del gruppo di lavoro);
 - Verbale del 3 febbraio 2026 – IV seduta (esame finale delle griglie di valutazione e individuazione della proposta da ammettere alla fase di cui all'art. 193, comma 5);

Considerato che:

- la fase di individuazione del promotore nell'ambito delle procedure di partenariato pubblico privato ad iniziativa privata non costituisce una procedura di gara, bensì una fase istruttoria preliminare finalizzata alla verifica della sussistenza dell'interesse pubblico alla realizzazione dell'intervento proposto;
- secondo costante giurisprudenza amministrativa, la fase di individuazione del promotore, ancorché procedimentalizzata, è connotata da amplissima discrezionalità amministrativa (Cons. Stato, Sez. III, 20 marzo 2014, n. 1365; III, 30 luglio 2013, n. 4026; 24 maggio 2013, n. 2838), essendo intesa non già alla scelta della migliore fra una pluralità di offerte sulla base di criteri tecnici ed economici preordinati, ma alla valutazione della sussistenza di un interesse pubblico che giustifichi, alla stregua della programmazione delle opere pubbliche, l'accoglimento della proposta formulata dall'aspirante promotore (Cons. Stato, V, 31 agosto 2015, n. 4035);
- il Consiglio di Stato ha chiarito che la comparazione tra proposte alternative deve essere condotta in termini globali e sintetici, senza che l'Amministrazione sia tenuta ad una disamina parcellizzata dei singoli elementi né alla formazione di una graduatoria assimilabile a quelle proprie delle procedure di evidenza pubblica (Cons. Stato, Sez. V, 13 febbraio 2024, n. 1443);
- La fase preliminare di selezione del promotore non è dunque assoggettata al rispetto di tutti i principi dell'evidenza pubblica, in quanto non costituisce gara;
- la presentazione di una proposta di project financing non attribuisce al proponente alcuna posizione giuridica qualificata, ma determina esclusivamente una mera aspettativa di fatto, subordinata alle valutazioni discrezionali dell'Amministrazione in ordine alla convenienza, opportunità e sostenibilità dell'intervento (Cons. Stato, Sez. V, 31 agosto 2015, n. 4035; Cons. Stato, Sez. V, 4 febbraio 2019, n. 820, Consiglio di Stato, sez. V, 31 gennaio 2023, n.1065);



Comune di Colle di Val d'Elsa

Provincia di Siena

- è altresì pacifico che l'Amministrazione, anche a seguito dell'individuazione del promotore o della dichiarazione di pubblico interesse, non è obbligata a dare corso alla successiva procedura di gara, permanendo il potere di riesaminare le proprie determinazioni in relazione alla programmazione, agli equilibri finanziari e all'interesse pubblico complessivo (Cons. Stato, Ad. Plen., 15 aprile 2010, n. 1; TAR Lazio, Roma, Sez. I, 12 maggio 2020, n. 4975);
- fermo restando quanto sopra, l'Amministrazione è comunque tenuta ad adottare un provvedimento motivato, idoneo a rendere intellegibili le ragioni di fatto e di diritto delle proprie scelte, in coerenza con i principi di imparzialità, buon andamento e trasparenza di cui all'art. 97 Cost. (TAR Lombardia, Milano, Sez. IV, 28 marzo 2019, n. 279);

Visto che l'istruttoria svolta, come dettagliatamente riportato nei verbali sopra richiamati, si è sviluppata nel rispetto di tali principi, mediante l'adozione preventiva di Linee Guida e di una griglia di valutazione comparativa, funzionali a rendere trasparente e tracciabile l'iter decisionale;

Visto che dall'esame complessivo delle proposte pervenute emerge che la proposta presentata da ENGIE Servizi S.p.A. risulta quella maggiormente idonea a perseguire l'interesse pubblico dell'Amministrazione, in quanto maggiormente coerente con il modello di Energy Performance Contract (EPC) delineato dallo schema tipo ANAC 2024, nonché sotto il profilo della sostenibilità tecnico-economica, della corretta allocazione dei rischi e del livello di tutela dell'Ente concedente;

Visto che le altre proposte esaminate risultano collocarsi su un livello di minore tutela per l'Amministrazione concedente, come puntualmente evidenziato nelle griglie di valutazione approvate;

Visto dunque che la proposta di ENGIE Servizi S.p.A., pur necessitando di alcune modifiche migliorative, risulta l'unica ammissibile alla fase di valutazione di cui ai commi 5 e 6 dell'art. 193 del D.lgs 36/2023, con richiesta di adeguamento del progetto di fattibilità secondo l'elenco delle modifiche approvato nella seduta del 3 febbraio 2026;

Rilevato come, successivamente alla seduta del 3 febbraio 2026, la CGUE, II, 5 febbraio 2026, C-810/24, abbia stabilito che non è conforme alle direttive UE l'istituto della prelazione previsto dalla normativa italiana sul partenariato pubblico-privato;

Visto come, nonostante la pronuncia si riferisca al d.lgs. 50/2016, sia da ritenersi che i principi di diritto espressi dalla Corte siano estensibili anche al d.lgs. 36/2023;

Visto pertanto come, per il futuro, le stazioni appaltanti italiane non potranno più inserire clausole di prelazione nei bandi di finanza di progetto ad iniziativa privata e l'art. 193, comma 12, del nuovo Codice deve essere oggetto di doverosa "disapplicazione";

Visto che, d'ora in poi, (a legislazione vigente) l'unico ristoro legittimo per il promotore non aggiudicatario resterà il rimborso delle spese di progettazione (entro il limite del 2,5% dell'investimento), almeno secondo le prime interpretazioni circolate dopo la pubblicazione della Sentenza della CGUE;

Rilevato come, essendo in una fase di individuazione del promotore, la pronuncia della CGUE non sembri impattare sulla procedura in corso, permettendo comunque di procedere ai sensi dei commi 5 e 6 dell'articolo 193;

Visto comunque come, in ossequio alla suddetta sentenza, dovendo richiedere ad Engie Servizi S.p.a. una serie di integrazioni e modifiche della proposta, nell'occasione della richiesta essa sarà informata della



Comune di Colle di Val d'Elsa

Provincia di Siena

disapplicazione del diritto di prelazione, con contestuale richiesta di conferma dell'interesse alla valutazione della proposta presentata;

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 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;
7. di dare atto che il presente provvedimento non comporta impegni di spesa a carico del bilancio comunale;
8. di disporre la pubblicazione del presente atto secondo le forme di legge.

Colle di Val d'Elsa, 23/02/2026

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

DONATI ROBERTO



Comune di Colle di Val d'Elsa

Provincia di Siena

(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

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

I^A SEDUTA

L'anno 2025 il 2 dicembre 2025 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";

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

ed alla D.ssa Donata Cappelli, collegata in video conferenza, ha avviato l'esame delle proposte di partenariato pubblico privato pervenute per il servizio di pubblica illuminazione del Comune di Colle di Val d'Elsa.

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.

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.

Preliminarmente il RUP ricorda che 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 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, 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.

Il RUP evidenzia come, al fine dell'esame delle proposte pervenute, si ritenga opportuna l'attivazione di apposita struttura di supporto composto da personale interno e da due operatori esterni

Per quanto attiene le figure di supporto interno esse sono da individuarsi 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

Apposita Determinazione sancirà la costituzione del gruppo di supporto "interno".

Per quanto riguarda le due figure esterne di supporto esse sono individuate nelle persone della D.ssa Cappelli Donata, professionista esperta nell'analisi di piani economici finanziari e nella persona dell'Ing. Paolo Ceccotti, Dirigente Opere Pubbliche ed Opere PNRR, Manutenzioni del Comune di Siena, qualificato dal punto di vista strettamente tecnico. Per l'Ing. Ceccotti sarà adottata apposita determinazione essendo stata acquisita l'autorizzazione da parte del Comune di Siena all'espletamento dell'incarico solo in data odierna (prot n. 25736 del 02.12.2025).

Le proposte sono state trasmesse alle figure sopra indicate, tramite apposito link.

Sono stati altresì predisposti dal RUP i criteri per la valutazione delle proposte, in apposite Linee Guida, documento trasmesso alle figure sopra indicate. Qualora condiviso il documento in discussione sarà materialmente allegato al verbale.

Il RUP ricorda che la giurisprudenza amministrativa ha avuto modo di precisare che la fase di individuazione del promotore, ancorché procedimentalizzata, è connotata da amplissima discrezionalità amministrativa (Cons. Stato, Sez. III, 20 marzo 2014, n. 1365; III, 30 luglio 2013, n. 4026; 24 maggio 2013, n. 2838; V, 6 maggio 2013, n. 2418), essendo intesa non già alla scelta della migliore fra una pluralità di offerte sulla base di criteri tecnici ed economici preordinati, ma alla valutazione della sussistenza di un interesse pubblico che giustifichi, alla stregua della programmazione delle opere pubbliche, l'accoglimento della proposta formulata dall'aspirante promotore (Cons. Stato, V, 31 agosto 2015, n. 4035).

In altri termini, nella procedura di project financing ad iniziativa privata, l'Amministrazione deve preliminarmente valutare le proposte progettuali in funzione dell'interesse pubblico perseguito, giudicando la loro idoneità a dare attuazione ad un programma non definito nei suoi contenuti progettuali; la presentazione di una proposta di progetto da parte del privato non comporta, dunque, alcun obbligo in capo all'Amministrazione di principiare l'istruttoria volta a portare ad approvazione detta proposta neppure quando questa risulti tecnicamente adeguata e non abbisognevole di alcuna modifica, restando pur sempre in carico alla P.A. competente il potere di decidere se l'approvazione del progetto assicuri il perseguimento dell'interesse pubblico sotteso o sia invece più opportuno rinviare la sua realizzazione ovvero non procedere

affatto, svolgendo valutazioni attinenti al merito amministrativo (ex multis T.A.R. Roma, (Lazio) sez. I, 12 maggio 2020, n.4975).

In tale contesto il privato promotore può quindi vantare mere aspettative di fatto all'accoglimento dell'istanza da parte della P.A. la quale, dal canto suo, assume unicamente l'obbligo di ponderare la convenienza della proposta progettuale con l'approvazione dello stato di fattibilità e del suo inserimento nel piano triennale delle opere pubbliche, ossia di pronunciarsi in ordine alla sua compatibilità con l'interesse pubblico nei termini legalmente fissati.

La fase preliminare di selezione del promotore non è dunque assoggettata al rispetto di tutti i principi dell'evidenza pubblica, in quanto non costituisce gara. Il Consiglio di Stato (sentenza Sez. V, 13.02.2024 n. 1443) ha precisato che la maggiore rispondenza all'interesse pubblico di una proposta progettuale rispetto ad un'altra, ossia la comparazione tra proposte alternative, deve essere condotta in termini necessariamente globali e sintetici, senza necessariamente soffermarsi in modo parcellizzato sui suoi singoli aspetti.

Informa che, sulla base dell'esame documentale effettuato, le documentazioni sono complete e che attiverà soltanto soccorso istruttorio per Teike Srl e Menowatt al fine di acquisire dichiarazioni sul possesso dei requisiti generali.

Ciò premesso, essendo una riunione preliminare, di avvio dell'esame delle documentazioni, il RUP invita i partecipanti ad evidenziare il proprio punto di vista sulle Linee Guida all'esame.

La D.ssa Cappelli Donata evidenzia come sia importante, oltre che alla valutazione del PEF, la documentazione rimessa sul piano tecnico, in quanto evidentemente determina l'entità degli investimenti da effettuare ed il canone che l'amministrazione dovrà corrispondere.

Il Dr. Paolini ricorda come sia necessaria una valutazione accurata anche delle convenzioni proposte, in quanto esse devono garantire elementi di tutela per il Comune. Concorde con i criteri predisposti dal RUP, in particolare con il richiamo alle linee programmatiche del Sindaco, anche alla luce della candidatura di Colle a Capitale Italiana della Cultura 2028.

Il Rag. Franchini evidenzia come sia necessario che le proposte siano coerenti con gli equilibri del Bilancio del Comune, sarà importante verificare le motivazioni che rendono maggiormente conveniente per l'amministrazione l'utilizzo delle procedure di PPP rispetto agli appalti tradizionali.

Il Rag. Di Petrillo ricorda come sarà importante verificare i dati presi a riferimento dagli operatori (in particolare i consumi), per verificare anche la concretezza delle proposte.

Il Dr. Scibona concorda con gli intervenuti, ricordando come la lettura dello schema di convenzione, dovrà tener conto prioritariamente della recente Delibera ANAC n. 349 del 17 luglio 2024 - Contratto tipo EPC.

L'Ing. Beltrami riconosce come siano centrali le valutazioni di tipo tecnico con le loro ricadute sul PEF, ricorda pertanto come occorra una integrazione tra i due livelli.

Il RUP conclude la seduta evidenziando come, sulla base dei criteri di valutazione contenuti nelle Linee Guida, che risultano dunque condivisi dai presenti, si procederà ad una valutazione comparata delle proposte secondo quanto meglio evidenziato nel documento oggetto di discussione. Le Linee Guida contenenti i criteri per la valutazione sono approvate dai presenti.

La seduta si conclude alle 17,00, dopo aver fissato nuovo incontro per il 16 dicembre alle ore 15,00.

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

Dr. Roberto Donati- RUP_____

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_____

D.ssa Donata Cappelli- Specialista Esperta Esterna- _____



COMUNE DI COLLE DI VAL D'ELSA

Provincia di Siena

Servizio 9 Gare Ambiente Servizi diversi

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

II^ SEDUTA

L'anno 2025 il 16 dicembre 2025 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";

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

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.

Con Determinazione n. 907 del 15/12/2025 del Responsabile Servizio 9 nonché RUP Dr. Roberto Donati, l'Ing. Beltrami, Il Rag. Franchini, il Dr. Paolini, il Rag. Di Petrillo, il Dr. Scibona sono stati formalmente individuati come soggetti "interni" a supporto del RUP.

L'Ing. Paolo Ceccotti espleterà servizio di supporto al RUP per l'esame delle proposte da un punto di vista strettamente tecnico (E' stata adottata proposta di determinazione n.2814 / 2025 del 10/12/2025, attualmente al visto di regolarità contabile).

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 che nella seduta del 2 dicembre sono state approvate le linee guida per la valutazione delle proposte.

Nella presente seduta, sulla base delle Linee Guida, si tratta di definire una griglia di valutazione in quanto, sebbene il segmento procedurale in corso sia caratterizzato da ampia discrezionalità, la fase di scelta del promotore deve essere improntata al rispetto dei principi generali dell'attività amministrativa.

Si ribadisce come la giurisprudenza amministrativa abbia avuto modo di precisare che la fase di individuazione del promotore, ancorché procedimentalizzata, è connotata da amplissima discrezionalità amministrativa (Cons. Stato, Sez. III, 20 marzo 2014, n. 1365; III, 30 luglio 2013, n. 4026; 24 maggio 2013, n. 2838), essendo intesa non già alla scelta della migliore fra una pluralità di offerte sulla base di criteri tecnici ed economici preordinati, ma alla valutazione della sussistenza di un interesse pubblico che giustifichi, alla

stregua della programmazione delle opere pubbliche, l'accoglimento della proposta formulata dall'aspirante promotore (Cons. Stato, V, 31 agosto 2015, n. 4035).

La fase preliminare di selezione del promotore non è dunque assoggettata al rispetto di tutti i principi dell'evidenza pubblica, in quanto non costituisce gara.

Il Consiglio di Stato (sentenza Sez. V, 13.02.2024 n. 1443) ha precisato che la valutazione circa la maggiore rispondenza all'interesse pubblico di una proposta progettuale rispetto ad un'altra, ossia la comparazione tra due proposte progettuali alternative, **debba essere condotta in termini necessariamente globali e sintetici, senza per questo consentire l'ingresso alla ricerca di specifiche e singole inesattezze. Dal che discende che la preferenza di un progetto rispetto ad un altro va accordata valutando il medesimo nel suo complesso senza necessariamente soffermarsi, in modo parcellizzato, sui suoi singoli aspetti, come pretenderebbe parte appellante.**

Comunque, il RUP evidenzia come appaia opportuno definire le modalità di espletamento della valutazione comparativa.

Il testo definitivo del correttivo, infatti, ha citato genericamente i criteri nella parte (articolo 193 comma 5) in cui afferma che *"individua in forma comparativa, sulla base di criteri che tengano conto della fattibilità delle proposte e della corrispondenza dei progetti e dei relativi piani economici e finanziari ai fabbisogni dell'ente concedente, una o più proposte, presentate ai sensi del comma 3 o del comma 4, da sottoporre alla procedura di valutazione di cui al comma 6."*

Da questa formulazione, tuttavia, non emerge chiaramente il momento in cui i suddetti criteri debbano essere formulati, né con quali strumenti e neppure quale grado di discrezionalità debba rimanere in capo all'ente concedente nella loro definizione.

Sembrerebbe, dal dettato normativo, che l'ente concedente debba prevedere di caso in caso i criteri per individuare il soggetto/i soggetti da sottoporre a valutazione, ma tale sistema mal si attaglia alle ipotesi di finanza di progetto ad iniziativa privata diretta, poiché, nel caso in questione, non è stato possibile stabilire criteri di valutazione, non conoscendo l'oggetto da valutare.

Infatti, il Comune, non avendo sollecitato il mercato con un avviso, ma trovandosi di fronte a proposte di diversi operatori, non ha stabilito criteri predeterminati di selezione.

Il testo del Decreto correttivo, nella sua ultima versione, impone comunque all'ente concedente di adottare un provvedimento motivato, per rendere note, in modo chiaro, le ragioni di fatto e di diritto delle proprie determinazioni in ordine alla scelta di un operatore privato in luogo di un altro.

In particolare, l'amministrazione deve accertare se le proposte in esame rappresentino la modalità più efficace per perseguire l'interesse pubblico e tale valutazione è caratterizzata da un alto tasso di discrezionalità. Non deve dimenticarsi infatti che l'amministrazione, in fase di scelta del promotore di un project financing, gode di amplissima discrezionalità, in funzione non della scelta della migliore tra una pluralità di offerte, bensì di una valutazione di interesse pubblico che giustifichi l'inserimento di un determinato progetto nei propri strumenti di programmazione (cfr. Cons. Stato, sez. V, 8 febbraio 2011, n. 843; id., A.P., 15 aprile 2010, n. 2155, rinumerata in n. 1/2010).

Dunque è pacifico, per parte dei giudici amministrativi, che una scelta di questo tipo non possa essere ricondotta entro rigidi schemi procedurali poiché, in questa fase, *"ciò che rileva è esclusivamente l'interesse dell'Amministrazione ad includere le opere e i servizi proposti dal privato negli strumenti di programmazione, all'uopo nominando "promotore" il soggetto imprenditoriale il cui progetto sia risultato maggiormente aderente ai desiderata e agli interessi dell'Ente"* (Tar Lombardia, Milano, Sez. IV, 28 marzo 2019, n. 279).

In virtù del fatto che gli interessi del privato rimangono sullo sfondo, la giurisprudenza è conforme nel ritenere che la pubblica amministrazione non abbia alcun obbligo di dare corso alla successiva procedura di gara una volta nominato il promotore, ed anzi si ritiene che in capo a quest'ultimo, a seguito della dichiarazione di fattibilità e pubblico interesse, non si maturi alcun diritto, ma semplicemente una mera aspettativa, condizionata alle successive valutazioni della p.a. (Cons. Stato, Sez. V, 4 febbraio 2019, n. 820).

Si ricorda come nel diritto amministrativo sia vigente il principio della predeterminazione dei criteri nei casi in cui la pubblica amministrazione attribuisca un vantaggio economico ai privati (Art. 12, L. 7 agosto 1990, n. 241, art. 83, comma 2, d.lgs. n. 36/2023). Di conseguenza, l'amministrazione procedente è tenuta, anche in questo caso a definire in anticipo le modalità e i criteri di attribuzione (Cons. Stato, Ad. Plen. 18 gennaio 2012, n. 1); garantendo così trasparenza e prevedibilità dell'azione amministrativa.

Si ritiene che, in ossequio al principio di risultato di cui all'articolo 1 del Codice dei Contratti, sia possibile limitarsi a indicare i motivi per cui si è scelto quel determinato operatore e quel progetto e i motivi per cui non si è scelto gli altri contendenti. Prevedere un obbligo motivazionale rinforzato mediante il quale specificare le ragioni delle proprie scelte e le valutazioni o gli obiettivi posti a base delle stesse. Quest'obbligo motivazionale diventa lo strumento più idoneo all'attuazione dei principi di cui all'art. 97 Cost., che prescrive che l'attività amministrativa debba essere informata e finalizzata all'imparzialità e al buon andamento.

Una motivazione chiara, precisa e coerente, che consenta di rendere chiaro l'iter decisionale dell'ente.

Il RUP propone pertanto che, sulla base della griglia di valutazione, si determinino dei giudizi (con conseguenti punteggi) in modo da consentire la puntuale ricostruzione dell'iter logico percorso. Dovrà quindi essere permessa la percezione delle ragioni poste a fondamento dell'assegnazione dei punteggi, anche se, non essendo una gara, non dovrà essere necessariamente formulata una graduatoria.

Si stabilisce in particolare che le documentazioni contenute saranno esaminate da ciascun componente del gruppo di lavoro per giungere, anche in più sedute, ad una sintesi condivisa sulla base degli elementi previsti dalla griglia da approvarsi in data odierna.

Sulla base del percorso sopra specificato, sarà espresso un giudizio complessivo che tenga conto degli apporti dei singoli componenti, ed attribuiti punteggi secondo lo schema sotto evidenziato.

Si dovrà operare mirando ad individuare (per ciascun elemento) la migliore proposta tra quelle esaminate. Alla stessa verrà attribuito il giudizio di Eccellente.

Gli altri giudizi saranno determinati in rapporto alla migliore proposta, sulla base di una complessiva logica comparativa.

Al giudizio discrezionale complessivo del gruppo di lavoro corrisponde un punteggio compreso fra 0 e 10, e cioè:

Giudizio	Punteggio
Eccellente	10
Molto Buono	8
Buono	6
Discreto	4
Sufficiente	2
Insufficiente	0

Con la precisazione che, evidentemente, si tratta di esprimere una serie di valutazioni che non sono da intendere in una logica "assoluta", per cui l'attribuzione di un giudizio di Eccellente, ad esempio, non significa che si è accertata la perfezione, ma che quella sottoposta è la migliore proposta, sulla base di un quadro comparativo tra una pluralità di proposte tra le quali graduare una serie di giudizi. Il giudizio di Eccellente, cioè, significa che si è accertato che quella, tra tutte quelle pervenute, è la migliore proposta.

Ciò stabilito, si procede alla redazione di griglia di valutazione sulla base delle linee guida approvate nella seduta del 2 dicembre.

Il RUP ed i presenti approvano la griglia di valutazione, che viene allegata al presente verbale.

Il Rup conclude la seduta evidenziando come, sulla base delle Linee Guida e della griglia di valutazione nella seduta del 20 gennaio 2026 saranno acquisiti gli apporti dei singoli componenti il gruppo di lavoro, al fine di elaborare i giudizi e punteggi sulle proposte in esame.

La seduta si conclude alle 17,00, dopo aver fissato nuovo incontro per il 20 gennaio 2026 dicembre alle ore 15,00.

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" _____

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 _____

D.ssa Donata Cappelli- Specialista Esperta Esterna- _____



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

III^ SEDUTA

L'anno 2026 il giorno 20 gennaio 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";

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

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 che nella seduta del 2 dicembre sono state approvate le linee guida per la valutazione delle proposte. Nella seduta del 16 dicembre è stata approvata la griglia di valutazione comparativa delle proposte, unitamente all'individuazione del percorso logico-valutativo.

Nella presente seduta, pertanto, saranno acquisiti gli apporti dei singoli componenti il gruppo di lavoro, al fine di elaborare i giudizi e punteggi sulle proposte in esame.

Si procede pertanto all'esame dei contributi presentati dal RUP, dalla D.ssa Cappelli, dall'Ing. Ceccotti, dal Rag. Franchini e dal Rag. Di Petrillo. I contributi vengono esaminati ponendoli in relazione alle proposte degli operatori economici.

Dopo ampia discussione sulle caratteristiche e specificità delle proposte presentate il RUP stabilisce come provvederà al materiale inserimento degli apporti pervenuti, predisponendo per ciascuna proposta la griglia di valutazione da sottoporre alla verifica finale del gruppo di lavoro.

La seduta si conclude alle 17,30, dopo aver fissato nuovo incontro per il 3 febbraio 2026 dicembre alle ore 15,00.

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"_____

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_____

D.ssa Donata Cappelli- Specialista Esperta Esterna- _____



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

IV^ SEDUTA

L'anno 2026 il giorno 3 febbraio 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:

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

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.

Risultano assenti giustificati il Dr. Luigi Scibona e l'Ing. Andrea Beltrami.

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 che nella seduta del 20 gennaio si è provveduto ad acquisire gli apporti dei singoli componenti il gruppo di lavoro, ponendoli in relazione con le proposte in esame.

Il RUP ha provveduto all'inserimento delle valutazioni e degli apporti pervenuti, predisponendo per ciascuna proposta la griglia di valutazione da sottoporre alla verifica finale del gruppo di lavoro.

Il RUP evidenzia le griglie di valutazione di ciascun operatore, rilevando come la proposta di ENGIE Servizi S.p.A., risulti essere quella che definisce le modalità più efficaci per perseguire l'interesse pubblico, e dunque da ammettere a valutazione ai sensi del comma 5 dell'articolo 193.

La proposta ENGIE determina, infatti, una trasformazione infrastrutturale sistemica, che integra:

- riqualificazione energetica,
- messa a norma elettrica e strutturale,
- tutela paesaggistica,
- adeguata attenzione sulla valorizzazione dei monumenti di Colle,
- piattaforma digitale di gestione,
- servizi smart evolutivi,
- sostenibilità ambientale, economica e sociale nel lungo periodo.

Essa, anche se da affinare per allinearla al massimo al contratto EPC ANAC 2024, appare adeguata a massimizzare la tutela pubblica.

Il progetto prevede infatti:

Ammodernamento tecnologico mediante sostituzione di circa 3.000 apparecchi con corpi illuminanti LED ad alta efficienza, installazione di nuovi punti luce e adozione di temperatura di colore ≤ 3000 K, nel rispetto dei CAM e della qualità percettiva.

Riqualificazione infrastrutturale delle reti elettriche, dei quadri di alimentazione e dei sostegni, con interventi di messa in sicurezza, rifacimento linee, sostituzione pali e separazione dei carichi impropri.

Significativa valorizzazione monumentale e urbana tramite illuminazione architettonica dedicata di edifici e spazi di pregio, sistemi RGB e videomapping per eventi e identità urbana.

Ampliamenti e miglioramenti funzionali, inclusi nuovi punti luce, impianti fotovoltaici, potenziamento di parchi, piste ciclabili e aree a bassa illuminazione.

Telecontrollo e digitalizzazione degli impianti attraverso sistemi di monitoraggio da quadro, con gestione in tempo reale, ottimizzazione manutentiva e controllo dei consumi.

Risparmio energetico e sostenibilità, con riduzione dei consumi stimata intorno al 49% e abbattimento delle emissioni di CO₂, fino alla completa decarbonizzazione grazie a fornitura di energia 100% rinnovabile.

Gestione full-risk, comprendente manutenzione ordinaria e straordinaria per tutta la durata contrattuale, in conformità ai CAM e con livelli di servizio garantiti, per gli impianti oggetto di investimento.

Rispetto alla proposta presentata da Engie, le altre proposte non risultano pienamente coerenti con la logica e i presupposti del modello di Energy Performance Contract (EPC) così come delineato dallo schema tipo ANAC 2024. In particolare, tali proposte non configurano un trasferimento adeguato dei rischi e delle responsabilità operative ed economiche in capo al soggetto privato, elemento essenziale affinché il partenariato pubblico-privato possa considerarsi correttamente strutturato secondo il paradigma EPC.

Un ulteriore elemento di criticità è rappresentato dalla durata contrattuale, fissata in 20 anni nella quasi totalità delle proposte, ad eccezione di quella presentata da Coop Service-Estra. Tale arco temporale non appare pienamente tutelante per l'Amministrazione concedente, soprattutto se rapportato al ciclo di vita tecnico ed economico degli apparecchi illuminanti e delle tecnologie impiegate. Una durata eccessivamente estesa rischia infatti di cristallizzare soluzioni tecnologiche che potrebbero risultare superate nel medio periodo, limitando la flessibilità dell'Ente e riducendo i benefici complessivi in termini di efficienza, innovazione e sostenibilità economica.

La proposta di Coop Service-Estra, pur distinguendosi sotto il profilo della durata (10 anni), appare tuttavia distonica rispetto all'oggetto del partenariato pubblico-privato, in quanto riferita in prevalenza a servizi (gestione delle infrastrutture e delle sanzioni al Codice della Strada) non riferibili alla pubblica illuminazione. Tale disallineamento incide negativamente sulla coerenza complessiva della proposta rispetto agli obiettivi strategici dell'Amministrazione.

In sintesi, alla luce delle valutazioni effettuate ed esplicitate nelle griglie di valutazione, le proposte alternative a quella di Engie risultano collocarsi su un livello di minore tutela per l'Amministrazione concedente, sia in termini di allocazione dei rischi, sia in relazione alla sostenibilità tecnico-economica dell'intervento nel lungo periodo. La proposta di Engie, al contrario, si distingue per muoversi nella logica del modello di Energy Performance Contract (EPC) delineato dallo schema tipo ANAC 2024 e per una struttura contrattuale che, sebbene da adeguare, appare maggiormente orientata alla salvaguardia dell'interesse pubblico.

La durata di 15 anni risulta essere credibile ed adeguata ai fini del pieno recupero dell'investimento (effettuato con capitali propri). In sintesi, la proposta di Engie può essere valutata come adeguata, tecnicamente di qualità elevata, quella che appare maggiormente tutelante per l'amministrazione, con una compatibilità di massima con gli equilibri di bilancio del Comune nel periodo di concessione.

In tal senso il RUP presenta, ai sensi dell'articolo 193 comma 6, l'elenco delle modifiche da apportare al progetto di fattibilità.

Dopo ampia discussione, il RUP procede all'approvazione delle griglie di valutazione delle proposte e dell'elenco delle modifiche da richiedere ad ENGIE Servizi S.p.A., per l'approvazione del progetto.

Informa di come provvederà, unitamente agli adempimenti di cui al comma 5 dell'articolo 193, a fissare la data entro la quale ENGIE Servizi S.p.A., sarà tenuta a presentare le modifiche richieste. Sarà sua cura comunicare le date per i necessari incontri del gruppo di lavoro.

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

La seduta si conclude alle 17,00,

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 _____

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 _____

D.ssa Donata Cappelli- Specialista Esperta Esterna- _____

ELEMENTO	Articolazione	Oggetto di valutazione	Esito	Valutazione	Giudizio sintetico	Punteggio
1. Completezza documentale						
	Presenza elaborati PFTE	Relazione generale; relazione tecnica; sostenibilità; grafici; CME; cronoprogramma	La proposta è completa	Proposta completa ed adeguata- DURATA CONCESSIONE 15 ANNI- La costruzione della proposta sulla base dello schema EPC ANAC 2024 , unitamente alla qualità tecnica ed alla durata, determina una valutazione estremamente positiva in rapporto alle altre, anche laddove risultano disallineamenti rispetto al "Contratto Tipo".	Eccellente-Durata 15 anni-minor durata	10
	Bozza di convenzione	Obblighi, penali, monitoraggio, rischio, subappalto	La bozza di convenzione è stata elaborata sulla base del Contratto tipo di rendimento energetico o di prestazione energetica (Energy Performance Contract) per gli edifici pubblici (Articolo 200, del D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36), approvato con Delibera dell’Autorità Nazionale Anticorruzione n. 349 del 17 luglio 2024, con Determina del Ragioniere Generale dello Stato del 22 luglio 2024 e con Nota del Presidente di Enea prot. n. 51288 dell’11 luglio 2024.	La bozza di convenzione tiene conto del “CONTRATTO TIPO DI RENDIMENTO ENERGETICO O DI PRESTAZIONE ENERGETICA (Energy Performance Contract) PER GLI EDIFICI PUBBLICI” (Articolo 200, del D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36), Approvato con Delibera dell’Autorità Nazionale Anticorruzione n. 349 del 17 luglio 2024, con Determina del Ragioniere Generale dello Stato del 22 luglio 2024 e con Nota del Presidente di Enea prot. n. 51288 dell’11 luglio 2024. Il contratto proposto da Engie è dunque configurato sul modello del Contratto di Prestazione Energetica (EPC) in regime concessorio. L’operazione comprende: •la progettazione esecutiva degli interventi di riqualificazione; •la realizzazione delle opere di efficientamento energetico e di adeguamento normativo; •la gestione, conduzione e manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti; •la fornitura dell’energia elettrica; •l’installazione e gestione di eventuali servizi a valore aggiunto (illuminazione artistica, sistemi di telecontrollo, smart services). Il Concessionario assume integralmente i rischi di progettazione, realizzazione, gestione e prestazione energetica, impegnandosi al conseguimento di un risparmio energetico minimo garantito, definito su una baseline iniziale e verificato tramite sistemi di monitoraggio e procedure di normalizzazione. La remunerazione avviene mediante canone periodico, determinato sulla base del Piano Economico-Finanziario (PEF) asseverato, che assicura: •la copertura degli investimenti; •il recupero dei costi operativi; •la remunerazione del capitale; •il rispetto degli indicatori di equilibrio (TIR, VAN, DSCR). Il contratto prevede: •un sistema di KPI e livelli di servizio con penali; •decurtazioni del canone in caso di mancato raggiungimento del risparmio garantito; •meccanismi di riequilibrio del PEF in presenza di eventi straordinari non imputabili al concessionario; •garanzie fideiussorie, coperture assicurative e diritti di subentro dei finanziatori. Anche la Matrice dei rischi è costruita secondo le indicazioni di ANAC.Non vi sono particolari indicazioni sul subappalto degli interventi. Le indicazioni sul monitoraggio della concessione ricalcano le previsioni di ANAC.	Eccellente	10
	PEF asseverato	Indicatori finanziari; dettaglio costi/ricavi; investimenti	Presente PEF	Vedasi Sezione IV	Vedasi Sez. Iv	Sez.IV
	Autodichiarazioni	Requisiti concessionario ex art.33	Presenti	Adeguati	Eccellente	10
2. Valutazione giuridico-amministrativa						
	Perimetro concessione	Chiarezza oggetto, durata, responsabilità	Indicato	Viene definito con puntualità l'oggetto dellaconcessione: •progettazione esecutiva, realizzazione interventi; •gestione servizio e fornitura vettore energetico; •manutenzione ordinaria e straordinaria secondo CAM; •call center sempre attivo e tempi intervento stabiliti E’ stata effettuata un’analisi estremamente accurata dello stato di fatto della pubblica illuminazione. La durata è 15 anni. Le responsabilità sono individuate con puntualità. Engie tiene in debito conto del modello EPC definito da ANAC. Il canone energia, in particolare, è definito sulla base della performance energetica. Esso prende come base di partenza il prezzo dell’Amministrazione per l’anno 2024 e viene calcolato sulla base dei consumi garantiti post-intervento, del risparmio energetico conseguito e di criteri oggettivi di misurazione. Questa impostazione è recepita all’interno della bozza di Convenzione, redatta in conformità allo schema ANAC sui contratti EPC . Anche se le penali previste nell’Elaborato 6.2 Capitolato EPC Impianti in combinato disposto con il Documento 5 INDICATORI DI PERFORMANCE e l’articolo 51 dello schema di contratto devono tenere pienamente conto delle indicazioni previste nel Capitolato Tecnico EPC come predisposto da ANAC, l'impostazione risulta corretta. Mentre non risulta adeguata la previsione (articolo 29 dello schema di contratto) secondo cui una parte dell’importo del Canone per il Servizio di Prestazione Energetica è corrisposto a partire dal (mese) successivo alla presa in consegna degli impianti. Comunque, nel complesso, lo schema proposto costituisce una base di partenza positiva, pur risultando da migliorare.	Eccellente	10

	Trasferimento rischio operativo	Rischi costruzione/offerta/domanda	Indicato	Il rischio di costruzione è trasferito,il rischio di domanda nella pubblica illuminazione non sussiste, il rischio di disponibilità (rischio di manutenzione straordinaria, non preventivata, derivante da una progettazione o costruzione non adeguata, con conseguente aumento dei costi, rischio di performance, ossia il rischio che la struttura messa a disposizione o i servizi erogati non siano conformi agli standard tecnici e funzionali prestabiliti, con conseguente riduzione dei ricavi, rischio di obsolescenza tecnica, legato ad una più rapida obsolescenza tecnica degli impianti, incidente sui costi di manutenzione) è affrontato con un programma di manutenzione adeguato. In particolare ENGIE, secondo quanto previsto all’art. 177 del D.Lgs. n. 36/2023 nonché nelle linee guida ANAC n. 9, di attuazione del Decreto Legislativo 18 aprile 2016, n. 50, recanti “Monitoraggio delle amministrazioni aggiudicatrici sull’attività dell’operatore economico nei contratti di partenariato pubblico privato”, in merito al trasferimento del Rischio di Disponibilità dell’opera, eseguirà la manutenzione straordinaria dell’opera che realizzerà durante i primi anni di validità contrattuale, ossia tutti gli interventi di investimento proposti in questa fase prima e di gara poi, finalizzati all’adeguamento normativo, alla riqualificazione e all’efficientamento energetico. Viene indicato come la manutenzione straordinaria relativa ai predetti interventi di investimento sia posta a carico del Concessionario per tutta la durata contrattuale a partire dalla Fase II.(full risk), ma in realtà l'articolo 20 dello schema di concessione Engie non è pienamente allineato alle previsioni del contratto epc ANAC. Vi è un'impostazione condivisibile, ma i dettagli non sono del tutto convincenti	Eccellente	10
	Penali e decurtazioni	Penali effettive; automatismi decurtazione	Indicate	Le penali previste nell’Elaborato 6.2 Capitolato EPC Impianti in combinato disposto con il Documento 5 INDICATORI DI PERFORMANCE e l’articolo 51 dello schema di contratto devono tenere pienamente conto delle indicazioni previste nel Capitolato Tecnico EPC come predisposto da ANAC, l'impostazione risulta corretta.	Eccellente	10
	Revisione PEF	Eventi eccezionali; rischio invariato per il concedente	Indicato	La revisione è prevista secondo le modalità delcontratto epc Anac 2024. Anche se l'articolo 32 non riporta "Sono in ogni caso escluse le modificazioni della legislazione tributaria e dei contratti collettivi di lavoro", per cui non si è pienamente allineati allo schema EPC ANAC	Eccellente	10
	Manutenzione	Assenza extracosti; Minimizzazione extracosti	Indicato	ENGIE, secondo quanto previsto all’art. 177 del D.Lgs. n. 36/2023 nonché nelle linee guida ANAC n. 9, di attuazione del Decreto Legislativo 18 aprile 2016, n. 50, recanti “Monitoraggio delle amministrazioni aggiudicatrici sull’attività dell’operatore economico nei contratti di partenariato pubblico privato”, in merito al trasferimento del Rischio di Disponibilità dell’opera, dichiara che eseguirà la manutenzione straordinaria dell’opera che realizzerà durante i primi anni di validità contrattuale, ossia tutti gli interventi di investimento proposti in questa fase prima e di gara poi, finalizzati all’adeguamento normativo, alla riqualificazione e all’efficientamento energetico. La manutenzione straordinaria relativa ai predetti interventi di investimento è posta a carico del Concessionario per tutta la durata contrattuale a partire dalla Fase II.(full risk). Gli interventi straordinari (non rientranti tra le manutenzioni ordinarie, correttive e straordinaria come definite al paragrafo 20 della Bozza di Convenzione) sono così identificati: • nuove opere; • rifacimenti parziali o totali di impianti (richiesti dal Concedente per esigenze diverse dalla normale manutenzione degli stessi); • ripristini funzionali a seguito di danni causati da terzi o da eventi naturali; • sostituzione parziale o totale di impianti o elementi tecnici, non riqualificati dal Concessionario e dunque non compresi nel Progetto di Fattibilità, per fine ciclo di vita o per obsolescenza; • tutti gli interventi, le attività, che non rientrano nelle attività a Canone. L’art.19 del Contratto Standard ANAC prevede che la gestione e conduzione degli impianti e la manutenzione ordinaria e straordinaria programmata/conservativa dei fabbricati e degli impianti, siano parte integrante del Servizio di Prestazione Energetica; pertanto, il canone di cui all’art. 29, del Contratto Standard, remunera anche le attività manutentive.Gli interventi di manutenzione straordinaria non programmata devono costituire un’eccezione, eccezione il cui perimetro è definito dagli articoli 33 e 45 dello schema di contratto ANAC. Nello schema di concessione presentato da Engie si identifica la manutenzione full risk per gli impianti oggetto di intervento di riqualificazione/ammodernamento, per cui, alla luce degli interventi proposti, l’esposizione dell’ente a richieste future risulta ridotta, anche se lo schema proposto non è pienamente allineato al Contratto EPC ANAC (il full risk proposto da Engie esclude gli interventi per adeguamenti normativi e legislativi relativi a normative o leggi successive alla data di sottoscrizione del presente contratto e gli interventi su tutti gli impianti o parti di essi che non risultano essere a vista o di facile e immediato accesso per gli operatori addetti alla manutenzione). Sono elementi da evidenziare . Anche le penali previste nell’Elaborato 6.2 Capitolato EPC Impianti in combinato disposto con il Documento 5 INDICATORI DI PERFORMANCE e l’articolo 51 dello schema di contratto devono tenere pienamente conto delle indicazioni previste nel Capitolato Tecnico EPC come predisposto da ANAC. Così come non risulta adeguata la previsione (articolo 29 dello schema di contratto) secondo cui una parte dell’importo del Canone per il Servizio di Prestazione Energetica è corrisposto a partire dal (mese) successivo alla presa in consegna degli impianti.	Eccellente	10
	Monitoraggio e report	Accesso ai dati; obblighi periodici	Indicato	Viene previsto SISTEMA INFORMATIVO GESTIONALE EAMS. L’applicativo permette di avere continuamente i dati aggiornati sia rispetto alle informazioni grafichegeografiche (mappe delle reti, schemi elettrici, ecc.) e sia rispetto alle informazioni alfanumeriche a queste associate. Le informazioni sono organizzate in un DataWarehouse, protette e accessibili solo agli utenti autorizzati (Login e Password in base alla funzione svolta).Il sistema informativo proposto consente di gestire tutto il processo legato alle attività manutentive siano programmate e preventive che a richiesta, oltre che fornire supporto al controllo e contabilità della commessa.	Eccellente	10
	Matrice rischi	Completezza	Indicato	La matrice dei rischi è completa, costruita secondo lo schema ANAC	Eccellente	10
3. Valutazione tecnico-impiantistica						
	Conformità PFTE	Rispetto Allegato I.7; CAM	Conforme	Il progetto è conforme ai contenuti dell’Allegato I.7 al Codice ed ai CAM. E’ stata effettuata un’analisi approfondita dello stato di fatto della pubblica illuminazione. Emergono come punti di forza: •esperienza nella gestione •definizione precisa limiti di intervento e caratteristiche servizio di gestione •precisa individuazione interventi sulla monumentale con studio approfondito e concept grafico di impatto •possibilità illuminazione tematica monumenti e videomapping su palazzo comunale •materiali uniformi e di primarie marche con consolidata quota di mercato e servizio assistenza, supporto e progettazione •piano di comunicazione costante con la cittadinanza •analisi interferenze servizi completa	Eccellente	10

	Investimento previsto	Quantificazione, indicazione su utilizzo prezzari	Indicato	Dal censimento, estremamente accurato, risultano: Corpi illuminanti totali: 5.284 -di cui 460 a servizio esclusivo di aree private -177 non funzionanti Punti di fornitura (POD): 109 Quadri elettrici: 123 Sottoquadri: 27 Potenza installata stimata: 362,14 kW Consumo annuo rilevato: 1.312.257 kWh (comprensivo di 82.663 kWh/anno stimati per 3 POD emersi in fase di censimento) In fase preliminare, l'Amministrazione, ha fornito un consumo storico pari a circa 1.229.594,00 kWh/anno, ma il censimento di Engie ricomprende 3 ulteriori POD afferenti agli impianti di pubblica illuminazione. In base al numero e alla potenza dei punti luce sottostanti, è stato stimato un consumo di 82.663 kWh/anno. Il progetto prevede un Totale di Lavori per € 1.782.064,6 €, oltre ad € 59.170,53 di costi per la sicurezza, per un totale di € 1.841.235,13 SOMME A DISPOSIZIONE PROGETTAZIONE € 429.464,06 Per un totale di € 2.270.699,20 Iva esclusa (€ 2.770.253,02 Iva inclusa) Il fabbisogno finanziario connesso ai costi di costruzione sarà coperto attraverso il ricorso di capitale sociale. La durata totale dei lavori di riqualifica è pari a 18 mesi, inclusi i collaudi, a partire dall'approvazione dei progetti. La concessione è prevista con durata 15 anni. Non viene indicato un prezzario di riferimento	Eccellente	10
	Interventi previsti	Coerenza obiettivi di progetto	Indicato	Sono previsti i seguenti interventi 1 Corpi illuminanti •Refitting LED su corpo illuminante esistente: 121 •Ricablaggi LED su corpo illuminante esistente: 634 •Sostituzioni complete di corpi illuminanti: 2.246 •Nuove installazioni di corpi illuminanti: 116 •Dismissioni impianti privati: 460 •Demolizioni corpi esistenti: 177 2 Sostegni •Interventi su sostegni/sbracci: 229 •Demolizioni sbracci/staffe: 122 •Demolizioni pali: 78 •Nuove installazioni: 61 •Altri interventi manutentivi: 284 3 Linee elettriche •Sostituzione linee aeree: 5,7 km •Rifacimento linee interrate: 1,43 km 4 Quadri e telecontrollo •Rifacimento quadri: 85 •Adeguamento quadri per telecontrollo: 26 •Quadri dotati di telecontrollo: 72 5 Ampliamenti e valorizzazioni Parcheggio Baciò: 25 punti luce fotovoltaici Illuminazione architettonica di numerosi beni storici: Duomo e Campanile di Colle di Val d'Elsa Porta Nuova (o Porta Volterrana) Palazzo Municipale Renieri di Sotto, Chiesa e ponte di San Francesco, Palazzo Campana, Bastione Sapia, Mura difensive della città Chiesa di santa Maria in Canonica,Casa Torre di Arnolfo di Cambio,Chiesa di sant'Agostino, Chiesa di Santa Maria Assunta a Spugna, Abbazia a Badia di Coneo, Monumento alla Resistenza, Monumento ciclopedonale Colle - Poggibonsi, Palazzo Priori,Teatro dei Varii Baluardo di Colle di Val d'Elsa Porta Guelfa Piazza Arnolfo di Cambio Teatro del Popolo Monumento a Roberto Bandini. Gli interventi sono estremamente coerenti	Eccellente	10
	Cronoprogramma	Massimizzazione interventi iniziali	Indicato	Lavori effettuati in 18 mesi	Molto Buono	8
	Pianificazione annuale	Verifica annuale investimenti		Lavori effettuati in 18 mesi	Molto Buono	8
	Baseline consumi	Indicazione sui risparmi annuali	Indicata	Dall'analisi energetica: •Consumo ante operam: 1.312.257 kWh/anno •Consumo post operam: 671.478 kWh/anno •Risparmio annuo: 640.771 kWh •Riduzione percentuale: 48,83% Il risparmio è riferito agli impianti esistenti, mentre gli ampliamenti (illuminazione monumentale e nuove estensioni) generano un consumo aggiuntivo stimato in 5,4 MWh/anno, già incluso nel valore post-opera. Consumo in tep stato di fatto 245,37-Consumo in tep stato di progetto 125,56- Risparmio in tep 119,83 -Consumo di ton di CO2 stato di fatto 404,18- Consumo di ton di CO2 stato di progetto 206,82-Risparmio di CO2 197,36	Eccellente	10
	Energia rinnovabile	Fornitura energia pulita	100% Energia Verde	Impegno specifico	Eccellente	10
	Smart monitoring	Monitoraggio in tempo reale	Indicato	Oltre alla piattaforma web based viene previsto sistema di telecontrollo da quadro. Il telecontrollo verrà installato su n. 72 quadri elettrici	Eccellente	10

	Archivio dati	Reporting consumi e guasti		SISTEMA INFORMATIVO GESTIONALE EAMS	Eccellente	10																																																												
	Decurtazione automatica	Meccanismi proporzionali disservizi	Indicati	le penali previste nell’Elaborato 6.2 Capitolato EPC Impianti in combinato disposto con il Documento 5 INDICATORI DI PERFORMANCE e l’articolo 51 dello schema di contratto devono tenere pienamente conto delle indicazioni previste nel Capitolato Tecnico EPC come predisposto da ANAC.	Eccellente	10																																																												
	Servizio e gestione	Modello organizzativo; SLA	Indicati	Il modello organizzativo è indicato con puntualità, e risulta adeguato, indicati anche SLA significativi.	Eccellente	10																																																												
4. Valutazione economico-finanziaria																																																																		
	Completezza e correttezza del PEF	Presenza dei documenti essenziali del PEF (SP, CE e RF) +Assumptions del PEF e coerenza principi contabili e normativa fiscale		Il PEF è presente nelle sue 3 componenti fondamentali: Conto Economico, Situazione Patrimoniale e Rendiconto finanziario pluriennale; Il PEF è asseverato da società abilitata La durata dell’intero contratto è di 15 anni di cui 18 mesi di cantiere Criticità sull’impostazione contabile: 1)gli investimenti non sono ammortizzati completamente nel periodo di concessione, gli ammortamenti non sono costanti e iniziano fin dal 1° anno quando è in corso il cantiere, contabilizzazione non conforme ai principi contabili 2)la cassa è sempre a zero nei 15 anni, l’azienda distribuisce tutti i flussi tramite dividendi agli azionisti nel corso della concessione; si rileva un profilo di rischio 3)si intuisce che l’investimento dovrebbe essere realizzato al 100% con equity ma anche con incentivi CT3.0 che però non sono quantificati né riportati nel bilancio; i TEE (titoli di efficienza energetica o certificati bianchi) invece sono calcolati e riportati nei ricavi del PEF Necessario file excel editabile (ma non era richiesto). Il QTE presentato, sebbene indichi l'investimento, deve essere maggiormente articolato. Gli indicatori di convenienza economica (VAN e TIR) sono presenti e positivi ma non motivati nel calcolo e soprattutto non sono indicati i tassi di attualizzazione né dei FCFO (ovvero il costo medio ponderato del capitale - wacc) né dei FCFE (costo dell’equity - ke); non è possibile esprimere un giudizio completo; Gli indicatori di bancabilità non sono presenti perché l’operazione non prevede accensione di finanziamenti bancari; Gli investimenti totali= 2.270.699 € al netto IVA Il canone annuo richiesto è pari 440.398€ nella fase di cantiere e 550.000€ a regime per 14 anni comprensivo di fornitura vettore energetico, manutenzione, recupero investimenti e risparmio energetico Non sono richiesti contributi in c/prezzo al Comune. Rimangono aspetti da chiarire.	Molto buono. La Proposta è impostata correttamente dal punto di vista contabile e fiscale ma ci sono alcuni chiarimenti e integrazioni da chiedere. Gli indicatori eco-fin positivi e in linea con Linee Guida RGS/Anac ma non motivati. La struttura finanziaria molto buona in quanto l'investimento (2.270.699 €) è coperto al 100% da equity senza indebitamento. Il costo complessivo per l'AC = 550.000€ di canone annuo a regime x 14 anni (il 1° anno 440.397€) oltre IVA 22% indetraibile =9.931.262€	8,00																																																												
	Convenienza economica	TIR; VAN; Payback			canone annuo	550.000,00 €																																																												
					totale canoni x 15 anni	8.140.379,00 €																																																												
					IVA indetraibile 22%	1.790.883,38 €																																																												
	Sostenibilità finanziaria	DSCR; LLCR; costo del debito			TOT COSTO PER AC	9.931.262,38 €																																																												
	importo del canone e sostenibilità per il Comune	Canone coerente con costi reali		L’ammontare annuo delle somme relative ai costi al netto dell’IVA che il COMUNE sosterrà è pari ad € 550.000,00 oltre Iva (al netto delle revisioni). La suddivisione del canone annuo offerto, distinguendo tra impianti di illuminazione pubblica esistenti (IP) e Ampliamenti è così articolata: <table><tr><td>Tipologia canone</td><td>Fase I</td><td>FaseII</td><td>Driver</td><td>Tipo</td><td>Revisione</td></tr><tr><td>Canone Servizio Energia IP – (SEP_ip)</td><td>310.421,57 €</td><td>157.558,79 €</td><td>/kWhe</td><td>100%</td><td>PUN</td></tr><tr><td>Canone Servizio Energia AMPLIAMENTI – (SEP_ampl)</td><td>- 1.283,00 €</td><td>€/kWhe</td><td>100%</td><td>PUN</td><td></td></tr><tr><td>Canone Manutenzione IP – (MT_ip)</td><td>129.976,23 €</td><td>195.200,00 €</td><td>/PL</td><td>100%</td><td>ISTAT FOI</td></tr><tr><td>Canone Manutenzione AMPLIAMENTI – (MT_ampl)</td><td>- 19.800,00 €</td><td>€/PL</td><td>100%</td><td>ISTAT FOI</td><td></td></tr><tr><td>Canone di Disponibilità AMPLIAMENTI – (CD)</td><td>- 30.517,20 €</td><td>-</td><td>Non indicizzato</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Canone EPC IP - (RMG) -</td><td></td><td>145.641,02 €</td><td>-</td><td>Non indicizzato</td><td></td></tr><tr><td>Totale Canone</td><td>440.397,80 €</td><td></td><td>550.000,00 €</td><td></td><td></td></tr></table> Fase I per la progettazione, la realizzazione degli interventi di riqualificazione energetica, la messa a norma, la messa in sicurezza, la manutenzione e la gestione degli impianti ed ha una durata massima di 12 mesi. Durante la FASE 1, il Concessionario dovrà provvedere alla fornitura dell’energia, conduzione e alla manutenzione ordinaria degli impianti, alla presentazione del progetto esecutivo per l’approvazione del Concedente e alla prevista realizzazione completa delle opere, interventi e lavori di riqualificazione energetica, compreso il collaudo, nonché interventi di messa a norma e sicurezza e messa a norma deli impianti oggetto di Concessione. Fase II per la gestione a regime, ossia per la conduzione e manutenzione degli impianti riqualificati. La Fase II ha inizio a seguito della conclusione della FASE 1 e quindi dal collaudo dei lavori. Detta Fase II potrà avere avvio dalla dichiarazione di fine lavori dei singoli sistemi edificio/impianto, previa autorizzazione del Concedente Durante la Fase II, il Concessionario dovrà provvedere alla conduzione e gestione degli impianti e alla manutenzione ordinaria e straordinaria (come prevista dal Contratto) degli stessi impianti. Il complessivo dei canoni a regime è il seguente: <table><tr><td>Tipologia canone</td><td>Fase II</td><td>Peso (%)</td></tr><tr><td>Canone IP (Energia, Manutenzione, Risparmio)</td><td>498.399,81 €</td><td>90</td></tr><tr><td>Canone Ampliamenti e Monumentale (Energia, Manutenzione, Disponibilità)</td><td>51.600,20 €</td><td>10</td></tr><tr><td>Totale Canone</td><td>550.000,00 €</td><td>100</td></tr></table>	Tipologia canone	Fase I	FaseII	Driver	Tipo	Revisione	Canone Servizio Energia IP – (SEP_ip)	310.421,57 €	157.558,79 €	/kWhe	100%	PUN	Canone Servizio Energia AMPLIAMENTI – (SEP_ampl)	- 1.283,00 €	€/kWhe	100%	PUN		Canone Manutenzione IP – (MT_ip)	129.976,23 €	195.200,00 €	/PL	100%	ISTAT FOI	Canone Manutenzione AMPLIAMENTI – (MT_ampl)	- 19.800,00 €	€/PL	100%	ISTAT FOI		Canone di Disponibilità AMPLIAMENTI – (CD)	- 30.517,20 €	-	Non indicizzato			Canone EPC IP - (RMG) -		145.641,02 €	-	Non indicizzato		Totale Canone	440.397,80 €		550.000,00 €			Tipologia canone	Fase II	Peso (%)	Canone IP (Energia, Manutenzione, Risparmio)	498.399,81 €	90	Canone Ampliamenti e Monumentale (Energia, Manutenzione, Disponibilità)	51.600,20 €	10	Totale Canone	550.000,00 €	100		
Tipologia canone	Fase I	FaseII	Driver	Tipo	Revisione																																																													
Canone Servizio Energia IP – (SEP_ip)	310.421,57 €	157.558,79 €	/kWhe	100%	PUN																																																													
Canone Servizio Energia AMPLIAMENTI – (SEP_ampl)	- 1.283,00 €	€/kWhe	100%	PUN																																																														
Canone Manutenzione IP – (MT_ip)	129.976,23 €	195.200,00 €	/PL	100%	ISTAT FOI																																																													
Canone Manutenzione AMPLIAMENTI – (MT_ampl)	- 19.800,00 €	€/PL	100%	ISTAT FOI																																																														
Canone di Disponibilità AMPLIAMENTI – (CD)	- 30.517,20 €	-	Non indicizzato																																																															
Canone EPC IP - (RMG) -		145.641,02 €	-	Non indicizzato																																																														
Totale Canone	440.397,80 €		550.000,00 €																																																															
Tipologia canone	Fase II	Peso (%)																																																																
Canone IP (Energia, Manutenzione, Risparmio)	498.399,81 €	90																																																																
Canone Ampliamenti e Monumentale (Energia, Manutenzione, Disponibilità)	51.600,20 €	10																																																																
Totale Canone	550.000,00 €	100																																																																
	Penali	Incidenza reale su equilibrio	Vedi parti 1-2-3																																																															

	Rischi economici	matrice rischi -Quantificazione rischi rilevanti	Vedi parti 1-2-3			
	Eventuali incentivi utilizzati	Inclusione agevolazioni; verifica adeguatezza costi QTE e costi correnti (assenza sovrastima ma anche sottostima)	Vedi giudizio complessivo parte IV			
	Profit sharing	Ripartizione extra-reddittività a favore ente- SOLO 30% PER COMUNE	nel PEF si indica che l'overperformance è ripartita 30% Comune e 70% Concessionario			
				VALUTAZIONE COMPLESSIVA		
				La proposta ENGIE determina una trasformazione infrastrutturale sistemica, che integra: •riqualificazione energetica , •messa a norma elettrica e strutturale, •tutela paesaggistica, •adeguata attenzione sulla valorizzazione dei monumenti di Colle, •piattaforma digitale di gestione, •servizi smart evolutivi, •sostenibilità ambientale, economica e sociale nel lungo periodo. Essa, anche se da affinare per allinearla al massimo al contratto EPC ANAC 2024, appare adeguata per massimizzare la tutela pubblica. Il progetto prevede infatti : Ammodernamento tecnologico mediante sostituzione di circa 3.000 apparecchi con corpi illuminanti LED ad alta efficienza, installazione di nuovi punti luce e adozione di temperatura di colore ≤ 3000 K, nel rispetto dei CAM e della qualità percettiva. Riqualificazione infrastrutturale delle reti elettriche, dei quadri di alimentazione e dei sostegni, con interventi di messa in sicurezza, rifacimento linee, sostituzione pali e separazione dei carichi impropri. Significativa valorizzazione monumentale e urbana tramite illuminazione architettonica dedicata di edifici e spazi di pregio, sistemi RGB e videomapping per eventi e identità urbana. Ampliamenti e miglioramenti funzionali, inclusi nuovi punti luce, impianti fotovoltaici, potenziamento di parchi, piste ciclabili e aree a bassa illuminazione. Telecontrollo e digitalizzazione degli impianti attraverso sistemi di monitoraggio da quadro, con gestione in tempo reale, ottimizzazione manutentiva e controllo dei consumi. Risparmio energetico e sostenibilità, con riduzione dei consumi stimata intorno al 49% e abbattimento delle emissioni di CO₂, fino alla completa decarbonizzazione grazie a fornitura di energia 100% rinnovabile. Gestione full-risk, comprendente manutenzione ordinaria e straordinaria per tutta la durata contrattuale, in conformità ai CAM e con livelli di servizio garantiti, per gli impianti oggetto di investimento. Si muove nella logica del modello di Energy Performance Contract (EPC) delineato dallo schema tipo ANAC 2024. La durata di 15 anni risulta essere credibile ed adeguata ai fini del pieno recupero dell'investimento (effettuato con capitali propri). In sintesi, la proposta di Engie può essere valutata come adeguata , tecnicamente di qualità elevata, quella che appare maggiormente tutelante per l'amministrazione con una compatibilità di massima con gli equilibri di bilancio del Comune nel periodo di concessione		

EDISON

ELEMENTO	Articolazione	Oggetto di valutazione	Esito	Valutazione	Giudizio sintetico	Punteggio
1. Completezza documentale						
	Presenza elaborati PFTE	Relazione generale; relazione tecnica; sostenibilità; grafici; CME; cronoprogramma	La proposta è completa	Conforme - 20 anni durata	Buono	6
	Bozza di convenzione	Obblighi, penali, monitoraggio, rischio, subappalto	La bozza di convenzione tiene parzialmente conto del “CONTRATTO TIPO DI RENDIMENTO ENERGETICO O DI PRESTAZIONE ENERGETICA (Energy Performance Contract) PER GLI EDIFICI PUBBLICI” (Articolo 200, del D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36), Approvato con Delibera dell’Autorità Nazionale Anticorruzione n. 349 del 17 luglio 2024, con Determina del Ragioniere Generale dello Stato del 22 luglio 2024 e con Nota del Presidente di Enea prot. n. 51288 dell’11 luglio 2024.Contiene gli elementi essenziali ai fini della sua valutazione	La bozza di convenzione tiene parzialmente conto del “CONTRATTO TIPO DI RENDIMENTO ENERGETICO O DI PRESTAZIONE ENERGETICA (Energy Performance Contract) PER GLI EDIFICI PUBBLICI” (Articolo 200, del D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36), Approvato con Delibera dell’Autorità Nazionale Anticorruzione n. 349 del 17 luglio 2024, con Determina del Ragioniere Generale dello Stato del 22 luglio 2024 e con Nota del Presidente di Enea prot. n. 51288 dell’11 luglio 2024.. Gli obblighi per il concessionario sono comunque definiti in maniera puntuale. Si evidenzia comunque come le previsioni sulle manutenzioni contenute nel Capitolato di Gestione dei servizi (cui rimanda il contratto), non sono allineate al contratto Epc ANAC. Nello schema di concessione presentato da Edison la manutenzione ordinaria degli impianti, la manutenzione programmata degli impianti, la manutenzione straordinaria conservativa degli impianti sono comprese nel canone, ma altre attività sono classificate dal Piano di Manutenzione come “MANUTENZIONE STRAORDINARIA NON CONSERVATIVA (NON INCLUSA NEL CANONE)”. Le fattispecie illustrate nel Capitolato risultano orientate a spostare sul concedente una serie di attività che invece il contratto EPC richiede al concessionario. In particolare le previsioni, per come scritte, possono riguardare anche gli interventi già oggetto di lavori effettuati dal concessionario, per cui questa diventa una limitazione dei rischi a carico del concessionario. E l’ente può trovarsi di fronte a richieste economiche future, possibili varianti in aumento, perdita di certezza della spesa nel lungo periodo. Sebbene il sistema delle penali previste al Documento 3.2 – Indicatori di performance ed elenco delle penali risulti significativo, questo disallineamento rispetto alle previsioni del Contratto Epc ANAC va rimarcato. Il sistema delle penali regolamenta comunque anche le performances energetiche. Nel caso vi siano performances energetiche migliori rispetto a quelle di progetto, ne ha un beneficio anche il concedente. Per cui, anche se il modello gestionale risulta adeguato, le indicazioni sulle previsioni relativi agli interventi di manutenzione straordinaria, che dovrebbero essere senza limitazione alcuna se non per casi eccezionali, possono determinare una riduzione (nel lungo periodo potenzialmente anche significativa) del rischio operativo che grava sull’operatore.La Matrice dei rischi è adeguata.Non vi sono particolari indicazioni sul subappalto degli interventi. Le indicazioni sul monitoraggio risultano adeguate.	Buono	6
	PEF asseverato	Indicatori finanziari; dettaglio costi/ricavi; investimenti	Presente PEF	Vedasi Sezione IV	Sez. Iv	Sez. Iv
	Autodichiarazioni	Requisiti concessionario ex art.33	Presenti	Adeguati	Eccellente	10
2. Valutazione giuridico-amministrativa						
	Perimetro concessione	Chiarezza oggetto, durata, responsabilità	Indicato	Viene definito con puntualità l'oggetto dellaconcessione: •progettazione esecutiva, realizzazione interventi; •gestione servizio e fornitura vettore energetico; •manutenzione ordinaria e straordinaria secondo CAM; •call center (impegno ad attivarlo entro 1 mese dall'avvio dei servizi). E’ stata effettuata un’analisi sufficientemente accurata dello stato di fatto della pubblica illuminazione. La durata è 20 anni. Le responsabilità sono individuate. Emerge esperienza nella gestione, definizione precisa delle modalità di intervento e caratteristiche servizio di gestione, una precisa individuazione interventi sulla monumentale con studio approfondito render di base, materiali uniformi e di primarie marche con consolidata quota di mercato e servizio assistenza, supporto e progettazione,piano di comunicazione costante con la cittadinanza, analisi interferenze servizi completa. Va comunque segnalato come nello schema di contratto EPC ANAC la manutenzione straordinaria programmata è a carico dell’operatore, e quella non programmata (non ricompresa nel canone) risulti un’eccezione, nel caso in esame le previsioni risultano sbilanciate a favore del concessionario. Risulta come le casistiche di manutenzione riportate nel Capitolato di Edison rimandino ad interventi i cui contorni possono non sempre essere precisi, con il rischio che una parte degli interventi futuri possa generare maggiori costi per il Comune. Sebbene il sistema delle penali previste al Documento 3.2 – Indicatori di performance ed elenco delle penali risulti significativo, questo disallineamento rispetto alle previsioni del Contratto Epc ANAC va rimarcato. Il sistema delle penali regolamenta comunque anche le performances energetiche. Nel caso vi siano performances energetiche migliori rispetto a quelle di progetto, ne ha un beneficio anche il concedente. Per cui, anche se il modello gestionale risulta adeguato, le indicazioni sulle previsioni relativi agli interventi di manutenzione straordinaria, che dovrebbero essere senza limitazione alcuna se non per casi eccezionali, possono determinare una riduzione (nel lungo periodo potenzialmente anche significativa) del rischio operativo che grava sull’operatore. In sintesi, il contratto Edison è una concessione in partenariato pubblico-privato per la pubblica illuminazione.. Da evidenziare come il Comune, evidentemente, debba remunerare nel canone anche la parte di investimento prevista tramite finanziamento di terzi. In sintesi, lo schema di concessione tipo Edison può essere valutato come adeguato, ma mediamente meno tutelante per l’Amministrazione, in quanto maggiormente orientato alla protezione dell’investimento del concessionario e alla stabilità finanziaria dell’operazione nel lungo periodo.	Buono	6
	Trasferimento rischio operativo	Rischi costruzione/offerta/domanda	Indicato	Il rischio di costruzione è trasferito,il rischio di domanda nella pubblica illuminazione non sussiste, il rischio di disponibilità (rischio di manutenzione straordinaria, non preventivata, derivante da una progettazione o costruzione non adeguata, con conseguente aumento dei costi, rischio di performance, ossia il rischio che la struttura messa a disposizione o i servizi erogati non siano conformi agli standard tecnici e funzionali prestabiliti, con conseguente riduzione dei ricavi, rischio di obsolescenza tecnica, legato ad una più rapida obsolescenza tecnica degli impianti, incidente sui costi di manutenzione) è affrontato con un programma di manutenzione adeguato anche se, come rilevato alla voce "perimetro della concessione", il mancato allineamento al contratto epc ANAC 2024 sulle manutenzioni risulta potenzialmente penalizzante per il Comune	Buono	6
	Penali e decurtazioni	Penali effettive; automatismi decurtazione	Indicate	Le penali sono presenti, e significative.	Eccellente	10

	Revisione PEF	Eventi eccezionali; rischio invariato per il concedente	Indicato	Vi sono indicazioni che però risultano meno stringenti rispetto al contratto epc Anac 2024. Per cui le previsioni di riequilibrio illustrate nel contratto Edison determinano maggiori probabilità di revisione del PEF rispetto a quelle previste nel Contratto EPC ANAC (ad esempio regime tributario e contratti collettivi di lavoro ex articolo 32).	Molto Buono	8
	Manutenzione	Assenza extracosti/Minimizzazione extracosti	Indicato	Edison si impegna ad eseguire (art. 4 comma 3 lettera a)), nel corso dell’intera durata della Concessione, tutte le attività di gestione dettagliatamente descritte nel Capitolato della gestione del servizio, ivi comprese la Manutenzione Ordinaria, la Manutenziona Correttiva, la Manutenzione Predittiva, la Manutenzione Programmata e la Manutenzione Straordinaria sugli Impianti oggetto di Intervento, ma con indicazioni non lineari. Il contratto di Edison definisce manutenzione straordinaria gli interventi non riconducibili alle attività di Manutenzione Ordinaria. Indica come tale tipologia di interventi sia descritta nel paragrafo 1.4 del documento 2.2 Piano di manutenzione. Ma in realtà è nel documento 2.1 – Capitolato di gestione dei servizi- che si evidenzia come la Remunerazione delle manutenzioni degli impianti a rete sia definita con una molteplicità di casistiche che non si allineano al contratto EPCANAC L’art.19 del Contratto Standard ANAC prevede che la gestione e conduzione degli impianti e la manutenzione ordinaria e straordinaria programmata/conservativa dei fabbricati e degli impianti, siano parte integrante del Servizio di Prestazione Energetica; pertanto, il canone di cui all’art. 29, del Contratto Standard, remunera anche le attività manutentive. Per il contratto Epc ANAC gli interventi di manutenzione straordinaria non programmata devono costituire un’eccezione, eccezione il cui perimetro è definito dagli articoli 33 e 45 dello schema di contratto ANAC. Nello schema di concessione presentato da Edison la manutenzione ordinaria degli impianti, la manutenzione programmata degli impianti, la manutenzione straordinaria conservativa degli impianti sono comprese nel canone, ma altre attività sono classificate dal Piano di Manutenzione come “MANUTENZIONE STRAORDINARIA NON CONSERVATIVA (NON INCLUSA NEL CANONE)” Esse sono così indicate da Edison: La manutenzione straordinaria non conservativa è, pertanto, finalizzata alla modifica degli impianti esistenti attraverso il loro ridimensionamento (sia in termini di ampliamento che di riduzione), la riqualificazione tecnologica e l’apporto di modifiche e adattamenti tecnici mirati all’inseguimento del fabbisogno; si riportano, a titolo esemplificativo, alcuni interventi ricadenti nella presente tipologia manutentiva: -ampliamenti, integrazioni, spostamenti, rimodulazione di impianti esistenti con nuovi punti luce, soppressione di punti luce funzionali, decorativi, artistici, attraversamenti pedonali luminosi (APL); -riposizionamento di quadri di comando ed accorpamenti; -conversione di impianti di natura funzionale in impianti di natura decorativa; -modifiche per integrazione di elementi di reti di telecomunicazione; -opere civili necessarie per l’esecuzione delle attività quali a titolo esemplificativo e non esaustivo: rifacimento cavidotto, scale per ricerche guasti, ecc. . In particolare le previsioni, per come scritte, possono riguardare anche gli interventi già oggetto di lavori effettuati dal concessionario, per cui questa diventa una limitazione dei rischi a carico del concessionario. E l’ente può trovarsi di fronte a richieste economiche future, possibili varianti in aumento, perdita di certezza della spesa nel lungo periodo.	Buono	6
	Monitoraggio e report	Accesso ai dati; obblighi periodici	Indicato	Viene prevista l'attivazione di piattaforma che supporterà le attività di gestione e controllo del servizio ("Il Concessionario dovrà dotarsi di una piattaforma informativa) nelle diverse fasi del contratto: pianificazione, programmazione, consuntivazione, monitoraggio e controllo dei servizi, assicurando la raccolta e la fruibilità dei dati di impianto ai diversi utenti (Gestore, Amministrazione Comunale, Call Center Tecnico) e la gestione dei flussi informativi necessari a tali attività.	Eccellente	10
	Matrice rischi	Completezza	Indicato	La matrice dei rischi risulta completa ed adeguata	Eccellente	10
3. Valutazione tecnico-impiantistica						
	Conformità PFTE	Rispetto Allegato I.7; CAM	Conforme	Il progetto è conforme ai contenuti dell’Allegato I.7 al Codice ed ai CAM. E’ stata effettuata un’analisi approfondita dello stato di fatto della pubblica illuminazione. Emergono come punti di forza: •esperienza nella gestione •definizione precisa limiti di intervento e caratteristiche servizio di gestione •precisa individuazione interventi sulla monumentale con studio approfondito render di base •materiali uniformi e di primarie marche con consolidata quota di mercato e servizio assistenza, supporto e progettazione •piano di comunicazione costante con la cittadinanza •analisi interferenze servizi completa	Eccellente	10

	Investimento previsto	Quantificazione, indicazione su utilizzo prezziari	Indicato	Consistenza dell’impianto (stato di fatto e di progetto) Tipologia Quantitativo Corpi illuminanti a servizio dell’impianto di pubblica illuminazione (SDF) 4.893 Corpi illuminanti a servizio dell’impianto di pubblica illuminazione oggetto di riqualificazione (SDP) 3.561 Corpi illuminanti non sostituiti 1.141 Corpi illuminanti rimossi 11 Corpi dedicati all’illuminazione architettrurale rimossi 97 Corpi dedicati all’illuminazione architettrurale di nuova installazione 331 Corpi dedicati all’illuminazione architettrurale oggetto di riqualificazione 83 Nuovi corpi dedicati all’illuminazione per ampliamento 26 Corpi illuminanti SDP 5.142 Secondo Edison il progetto prevede un incremento numerico dei punti luce (per ampliamenti di rete) accompagnato da una riduzione significativa dei consumi. Va evidenziato tuttavia come le rilevazioni più accurate individuino circa 5200 punti luce, per cui, pur prendendo atto della positività del lavoro effettuato, c'è un dato che potrebbe riflettersi sulla stima degli investimenti da effettuare. Sono stati infatti previsti lavori per € 1.716.157 oltre ad € 34.323 di costi della sicurezza, per un totale di € 1.750.480,00. SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE € 339.079 Spese tecniche del concessionario € 124.807 Importo delle spese sostenute: € 52.239 IVA ed eventuali altre imposte su opere € 377.555 IVA ed eventuali altre imposte su altri costi € 121.098 Per un totale di € 2.266.605 Iva esclusa (€ 2.765.258 Iva inclusa) Viene indicato il prezzo di riferimento- DEI	Eccellente	10																						
	Interventi previsti	Coerenza obiettivi di progetto	Indicato	Sono previsti: Interventi sugli impianti di pubblica illuminazione Sostituzione apparecchi per illuminazione pubblica n. 3.561 Installazione nuovi apparecchi per illuminazione architettrurale n. 331 Rifacimento quadri elettrici comprensivi di scaricatore e riarmo automatico n. 67 Adeguamento quadri elettrici con scaricatore e riarmo automatico n. 35 Accorpamento quadri elettrici n. 6 Rifacimento linee di alimentazione m 11.641 Sostituzione sostegni (palo) e mensole (bracci su palo e a muro) n. 258 Telegestione dei quadri elettrici n. 81 Ampliamento degli apparecchi di illuminazione pubblica fotovoltaici n. 26 Il progetto è coerente con gli obiettivi che esso si pone. Tra gli interventi particolare attenzione e dettaglio viene dedicato all’illuminazione monumentale. Baluardo Tunnel Via delle Volte Ponte San Francesco Piazza Arnolfo di Cambio Piazza Duomo Porta Volterrana Mura lato nord Sono poi previsti 26 nuovi apparecchi di illuminazione fotovoltaici lungo il percorso ciclopeditonale parallelo a via Gramsci. Materiali uniformi e di primarie marche con consolidata quota di mercato	Eccellente	10																						
	Cronoprogramma	Massimizzazione interventi iniziali	Indicato	La durata complessiva del Cronoprogramma è prevista pari a 24 mesi complessivi, di cui 18 mesi per l’esecuzione dei lavori e il relativo collaudo finale	Buono	6																						
	Pianificazione annuale	Verifica annuale investimenti		La durata complessiva del Cronoprogramma è prevista pari a 24 mesi complessivi, di cui 18 mesi per l’esecuzione dei lavori e il relativo collaudo finale	Buono	6																						
	Baseline consumi	Indicazione sui risparmi annuali	Indicata	Il progetto riporta: <table><tr><td>Vettore</td><td>Consumo ante_Storico</td><td>Consumo ante_Teorico</td><td>Consumo post</td><td>Risparmio su storico</td></tr><tr><td>Energia elettrica uso pubblica illuminazione (kWh)</td><td>1.229.594,00 kWh/anno</td><td>1.584.633,75 kWh/anno</td><td>497.213,00 kWh/anno</td><td>732.381,00 kWh/anno</td></tr></table> Il progetto riporta i seguenti benefici ambientali: <table><tr><td></td><td>TEP</td><td>tCO2</td></tr><tr><td>Consumo complessivo Pre interventi_storico</td><td>229,93</td><td>454,46</td></tr><tr><td>Consumo complessivo Post interventi</td><td>94,04</td><td>185,86</td></tr><tr><td>Risparmio interventi impianti a rete</td><td>135,90</td><td>268,60</td></tr></table> Prevista fornitura 100% energia verde.	Vettore	Consumo ante_Storico	Consumo ante_Teorico	Consumo post	Risparmio su storico	Energia elettrica uso pubblica illuminazione (kWh)	1.229.594,00 kWh/anno	1.584.633,75 kWh/anno	497.213,00 kWh/anno	732.381,00 kWh/anno		TEP	tCO2	Consumo complessivo Pre interventi_storico	229,93	454,46	Consumo complessivo Post interventi	94,04	185,86	Risparmio interventi impianti a rete	135,90	268,60	Eccellente	10
Vettore	Consumo ante_Storico	Consumo ante_Teorico	Consumo post	Risparmio su storico																								
Energia elettrica uso pubblica illuminazione (kWh)	1.229.594,00 kWh/anno	1.584.633,75 kWh/anno	497.213,00 kWh/anno	732.381,00 kWh/anno																								
	TEP	tCO2																										
Consumo complessivo Pre interventi_storico	229,93	454,46																										
Consumo complessivo Post interventi	94,04	185,86																										
Risparmio interventi impianti a rete	135,90	268,60																										
	Energia rinnovabile	Fornitura energia pulita	Indicata 100% Verde	Impegno specifico Energia verde 100%	Eccellente	10																						
	Smart monitoring	Monitoraggio in tempo reale	Indicato	Oltre alla piattaforma futura viene previsto sistema di telecontrollo da quadro. Il telecontrollo verrà installato su n. 81 quadri elettrici	Eccellente	10																						

	Archivio dati	Reporting consumi e guasti	Indicato	Viene indicato l'impegno alla dotazione di futura piattaforma	Buono	6
	Decurtazione automatica	Meccanismi proporzionali disservizi	Indicati	Vengono indicate penali significative	Eccellente	10
	Servizio e gestione	Modello organizzativo; SLA	Indicati	Il modello organizzativo è adeguato, indicati anche SLA significativi.	Eccellente	10
4. Valutazione economico-finanziaria						
	Completezza e correttezza del PEF	Presenza dei documenti essenziali del PEF (SP, CE e RF) +Assumptions del PEF e coerenza principi contabili e normativa fiscale		Il PEF è presente nelle sue 3 componenti fondamentali: Conto Economico, Situazione Patrimoniale e Rendiconto finanziario pluriennale; Il PEF è asseverato da società abilitata La durata dell’intero contratto è di 20 anni di cui 24 mesi di cantiere L’impostazione contabile è corretta: 1)gli investimenti interamente ammortizzati nel periodo di concessione e pari a 2.765.258€ al entto IVA 2)è prevista la riserva DSRA ma deve essere spiegata la costituzione, movimentazione e contabilizzazione; 3)i TEE durano per più di 5 anni, non è spiegato la loro valorizzazione; 4)nel CE i costi d’esercizio non sono motivati nel calcolo, 5)nemmeno è spiegato il calcolo del canone nelle sue componenti, si indicano solo dei valori ma non si spiega perché, come si arriva a quell’importo. Necessario file excel editabile (ma non è richiesto in questa fase) Il canone annuo richiesto è pari 475.000€ a partire dal 1° anno x 20 anni, comprensivo di fornitura vettore energetico, manutenzione, sicurezza e recupero investimenti. ATTENZIONE 1: nel par 2.3 “remunerazione servizi” sono indicati i casi di rideterminazione dei prezzi che, quindi, possono impattare sull’importo complessivo del canone. ATTENZIONE 2: i canoni imputati a CE sono superiori alla cifra indicata in relazione; nei primi 2 anni 481.770€, dal 3° anno a regime circa 493.000€/anno. Chiarire Gli indicatori di convenienza economica sono presenti e motivati. Tra gli indicatori di convenienza economica sono presenti il VAN e TIR di progetto e azionista nonché il PBP; Il VAN=4.033€ e TIR=6,19% poco superiore al wacc=6,18%, il PBP=19,9 anni; il TIR azionista=8,62% poco superiore al ke=8,60%, il VAN azionista=1.028€. In sintesi, il progetto, in questa configurazione preliminare, è al limite dell’equilibrio economico. Tutto molto scolastico e aderente alle Linee guida della RGS/Anac; Per quanto riguarda gli indicatori di sostenibilità finanziaria sono DSCR e LLCR minimi e medi, escluso gli anni di cantiere, tutti sono superiori ad 1, ciò significa che il Proponente è in grado di far fronte al servizio del debito con i flussi finanziari generati dalla gestione Il QTE è completo e conforme all’art. 5 all. I.7 del Codice Gli investimenti totali= 2.266.605 € al netto IVA La struttura finanziaria un po’ squilibrata sul debito bancario oneroso che costituisce il 70% delle fonti (circa 1,4 mil €) al tasso annuo del 4,9%, oltre ad una linea di credito IVA che l’azienda chiede a rimborso all’AdE ed equity al 20%, pari a circa 600k€. Non sono previste somme a carico del Comune per finanziare investimento.	Molto Buono. La Proposta è impostata correttamente dal punto di vista contabile e fiscale ma molto semplificata e le poste non motivate. Gli indicatori eco-fin positivi e in linea con Linee Guida RGS/Anac. La struttura finanziaria sbilanciata sul debito bancario al 70%. Il costo complessivo per l'AC = 475.000€ di canone annuo x 20 anni oltre IVA 22% indetraibile =11.995.040€	8,00
	Convenienza economica	TIR; VAN; Payback	Vedi valutazioni	canone annuo	475.000,00 €	
				totale canoni x 20 anni	9.500.000,00 €	
				IVA indetraibile 22%	2.090.000,00 €	
	Sostenibilità finanziaria	DSCR; LLCR; costo del debito	Vedi valutazioni	TOT COSTO PER AC	11.590.000,00 €	

	importo del canone e sostenibilità per il Comune	Canone coerente con costi reali		Il Concedente riconoscerà al Concessionario un canone annuale pari a 475.000 €/anno (IVA esclusa). Esso è così suddiviso nel periodo transitorio (2 anni): - Quota Energia Elettrica € 286.570 - Quota manutenzione e servizi IP - €. 184.430 - Quota Costi della Sicurezza €. 4.000,00 A regime è composto: - Quota Energia Elettrica € 118.517 - Quota manutenzione e servizi IP - €. 162.214 - Quota Costi della Sicurezza €. 4.000 - Quota riqualificazione € 190.269 Per la copertura del fabbisogno finanziario netto generato dell’investimento è stato previsto il versamento di mezzi propri a titolo di capitale sociale per complessivi 610.973 €. Si ipotizza poi il ricorso al debito bancario in misura del 70,00% del fabbisogno finanziario netto di progetto per complessivi 1.425.604 €. Il Canone è oggetto di revisione, il PEF evidenzia un incremento annuo, per cui, ad esempio, è previsto per il quinto anno un canone pari ad € 498.759. nel decimo anno € 524.991 oltre Iva etc. La concessione è prevista per 20 anni. Lo schema di contratto di concessione indica le modalità di aggiornamento della quota parte Canone Illuminazione Pubblica e della Quota del servizio comprendente la gestione e la manutenzione. Si ricorda come occorra cautela nella valutazione di operazioni di PPP ove l’impiego di risorse proprie da parte del soggetto investitore e/o promotore sia assente o ridotto (Tar Puglia, Bari, Sez. II, 28/02/2024, n. 237).		
	Penali	Incidenza reale su equilibrio	Vedi valutazioni			
	Rischi economici	matrice rischi -Quantificazione rischi rilevanti	Vedi valutazioni			
	Eventuali incentivi utilizzati	Inclusione agevolazioni; verifica adeguatezza costi QTE e costi correnti (assenza sovrastima ma anche sottostima)	Vedi valutazioni			
	Profit sharing	Ripartizione extra-reddittività a favore ente	Vedi valutazioni			
				VALUTAZIONE COMPLESSIVA		
				La proposta Edison migliora la qualità dell'illuminazione pubblica nel Comune di Colle Val d’Elsa, rispettando le normative ambientali, ottimizzando i consumi energetici. La proposta si basa su un approccio condivisibile che tiene conto di: •messa a norma elettrica e strutturale, •tutela paesaggistica, •accentuata e dettagliata attenzione sulla valorizzazione dei monumenti di Colle, •futura piattaforma digitale di gestione, •sostenibilità ambientale nel lungo periodo. •Fornitura di energia verde al 100% La proposta è apprezzabile, anche se la durata ventennale non massimizza la tutela pubblica essendo al limite della vita presunta delle sorgenti luminose Nel confronto tra il modello di Energy Performance Contract (EPC) delineato dallo schema tipo ANAC 2024 e lo schema di concessione per la gestione dell’illuminazione pubblica proposto da Edison, emerge che: -il contratto EPC è strutturalmente orientato alla tutela del Comune concedente, in quanto fondato sul principio del “pagamento a risultato”, con trasferimento pressoché integrale in capo all’operatore del rischio di prestazione (raggiungimento dei risparmi energetici, livelli manutentivi e continuità del servizio), e con meccanismi automatici di riduzione del corrispettivo e di risoluzione in caso di inadempimento; -lo schema di concessione proposto da Edison, pur garantendo la realizzazione di investimenti significativi e la continuità gestionale e pur collocandosi dentro una prospettiva in buona parte allo schema di contratto EPC ANAC, appare soprattutto orientato alla disponibilità e qualità del servizio in un quadro di equilibrio economico-finanziario di concessione che però prefigura (proprio a causa del lungo periodo di concessione) potenziali elementi di incertezza economico-finanziaria per il concedente. In sintesi, la proposta di Edison può essere valutata come adeguata e tecnicamente robusta, ma determina la necessità di una maggiore tutela per l’Amministrazione nel lungo periodo, tale da non renderla preferibile in questa fase.		

ELEMENTO	Articolazione	Oggetto di valutazione	Esito	Valutazione	Giudizio sintetico	Punteggio
1. Completezza documentale						
	Presenza elaborati PFTE	Relazione generale; relazione tecnica; sostenibilità; grafici; CME; cronoprogramma	La proposta è completa	Completo-20 anni di durata	Eccellente	10
	Bozza di convenzione	Obblighi, penali, monitoraggio, rischio, subappalto	La bozza di convenzione è stata elaborata sulla base della bozza di convenzione standard della Ragioneria Generale dello Stato e revisionata sulla base delle indicazioni del Consiglio di Stato, nonché delle osservazioni pervenute dalla Presidenza del Consiglio - Dipartimento per la politica economica, approvata con Delibera dell’Autorità Nazionale Anticorruzione n. 1116 del 22 dicembre 2020 e con Determina del Ragioniere Generale dello Stato n. 1 del 5 gennaio 2021. Contiene gli elementi essenziali ai fini della sua valutazione	La convenzione si discosta dal più recente schema EPC 204 di ANAC. Gli obblighi per il concessionario sono definiti in maniera sufficiente. Gli art.22 convenzione- 23 e Documento Allegato 2" Meccanismo di rettifica del corrispettivo e penali" allegato alla Convenzione indicano le penali. Penali in fase esecutiva di gestione- Penali KEY PERFORMANCE INDICATORS- Scarso impatto su mancato risparmio energetico- Risultano di difficile applicazione in quanto "Ove il Concessionario contesti l’applicazione e la misura della penale, verrà convocato dal Concedente entro 15 (quindici) giorni dall’avvenuta contestazione e promuoverà l’esame della questione al fine di risolvere la controversia. In caso di mancato accordo, le Parti nomineranno un tecnico incaricato dell’accertamento dell’eventuale inadempimento e della quantificazione della penale eventualmente dovuta". La Matrice dei rischi è indicata solo per la fase di costruzione e non di gestione.Non vi sono particolari indicazioni sul subappalto degli interventi. Le indicazioni sul monitoraggio della concessione sono abbastanza standardizzate.	Sufficiente	2
	PEF asseverato	Indicatori finanziari; dettaglio costi/ricavi; investimenti	Presente PEF	Vedasi Sezione IV	vedasi sez. IV	Sez.Iv
	Autodichiarazioni	Requisiti concessionario ex art.33	Presenti	Adeguati	Eccellente	10
2. Valutazione giuridico-amministrativa						
	Perimetro concessione	Chiarezza oggetto, durata, responsabilità	Indicato	Viene definito con puntualità l'oggetto dellaconcessione: •progettazione esecutiva, realizzazione interventi; •gestione servizio e fornitura vettore energetico; •manutenzione ordinaria e straordinaria secondo CAM; •call center sempre attivo e tempi intervento stabiliti sufficientemente accurata dello stato di fatto della pubblica illuminazione. La durata è 20 anni. Le responsabilità sono individuate anche se l’art. 5 del Contratto Hera si colloca in maniera diversa rispetto al contratto EPC ANAC, in quanto stabilisce la condizione secondo cui “Gli Impianti saranno consegnati al Concessionario nello stato di fatto in cui si trovano ma comunque funzionanti”. La clausola introduce una “presunzione di attività preliminari” a carico della stazione appaltante (con i relativi costi) che non risulta conforme con il contratto EPC ANAC 2024. Il concessionario è tenuto infatti a eseguire tutte le attività propedeutiche necessarie per la perfetta conoscenza dello stato di fatto e di diritto in relazione agli edifici/impianti oggetto dei predetti interventi, e per la corretta esecuzione degli elaborati progettuali (art. 7 contratto EPC Anac). In realtà, essi dovrebbero essere consegnati nella situazione di fatto e nelle condizioni di manutenzione in cui attualmente si trovano (art. 5.1.1. del Capitolato Tecnico allegato allo schema di contratto ANAC). Mentre nello schema di contratto EPC ANAC la manutenzione straordinaria programmata è a carico dell’operatore, e quella non programmata (non ricompresa nel canone) risulta un’eccezione, nel caso in esame le previsioni risultano sbilanciate a favore del concessionario. Risulta evidente come la molteplicità di “definizioni” di manutenzione riportata da HERA rimandi ad interventi i cui contorni possono non sempre essere precisi, con il rischio che una parte degli interventi futuri possa generare maggiori costi per il Comune. La matrice dei rischi, in questo senso, non riporta alcuna previsione per la fase di gestione. E le penali per mancato raggiungimento degli obiettivi di risparmio energetico dichiarato in progetto risultano di scarissimo impatto. lo schema di concessione proposto da Hera, pur garantendo la realizzazione degli investimenti e la continuità gestionale in un’ottica di bancabilità del progetto, è invece costruito sulla salvaguardia dell’equilibrio economico-finanziario del concessionario, prevedendo strumenti di riequilibrio del PEF e una più ampia area di costi e rischi potenzialmente trasferibili al Comune (in particolare per manutenzioni straordinarie, varianti e mutamenti di contesto). Da evidenziare come il Comune, evidentemente, debba remunerare nel canone anche la parte di investimento prevista tramite accensione di mutuo. In sintesi, lo schema di concessione tipo Hera può essere valutato come sostanzialmente sufficiente, ma mediamente meno tutelante per l’Amministrazione, in quanto maggiormente orientato alla protezione dell’investimento del concessionario e alla stabilità finanziaria dell’operazione nel lungo periodo.	Buono	6
	Trasferimento rischio operativo	Rischi costruzione/offerta/domanda	Indicato	Il rischio di costruzione è trasferito,il rischio di domanda nella pubblica illuminazione non sussiste, il rischio di disponibilità (rischio di manutenzione straordinaria, non preventivata, derivante da una progettazione o costruzione non adeguata, con conseguente aumento dei costi, rischio di performance, ossia il rischio che la struttura messa a disposizione o i servizi erogati non siano conformi agli standard tecnici e funzionali prestabiliti, con conseguente riduzione dei ricavi, rischio di obsolescenza tecnica, legato ad una più rapida obsolescenza tecnica degli impianti, incidente sui costi di manutenzione) è affrontato con un programma di manutenzione adeguato anche se, come rilevato alla voce "perimetro della concessione", il mancato allineamento al contratto epc ANAC 2024 risulta potenzialmente penalizzante per il Comune	Buono	6
	Penali e decurtazioni	Penali effettive; automatismi decurtazione	Indicate	Le penali sono presenti, anche se sul risparmio energetico poco significative. Il meccanismo di applicazione delle penali, con una specie di arbitrato tra concedente e concessionario non risulta adeguato (vedasi articolo 52 contratto tipo Epc ANAC 2024).	Insufficiente	0
	Revisione PEF	Eventi eccezionali e rischio invariato per il concedente	Indicato	Vi sono indicazioni che però risultano meno stringenti rispetto al contratto epc Anac 2024. Per cui gli eventi eccezionali descritti nel contratto Hera determinano maggiori probabilità di revisione del PEF rispetto a quelle previste nel Contratto EPC ANAC (ad esempio regime tributario e contratti collettivi di lavoro ex articolo 32).	Buono	6

	Manutenzione	Assenza extracosti/Minimizzazione extracosti	Indicato	Va evidenziato come l'art.19 del Contratto Standard ANAC preveda che la gestione e conduzione degli impianti e la manutenzione ordinaria e straordinaria programmata/conservativa dei fabbricati e degli impianti, siano parte integrante del Servizio di Prestazione Energetica; pertanto, il canone di cui all'art. 29, del Contratto Standard, remunera anche le attività manutentive. Nel contratto EPC ANAC manutenzione ordinaria e straordinaria sono entrambe in capo all'operatore. Si vedano: ART. 2 - FINALITÀ E MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DEL CONTRATTO. Poi articoli 7 e 19; L'art.8 del Capitolato Tecnico approvato da ANAC , oltre a ribadire che l'operatore economico deve effettuare tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria programmata, stabilisce come: 8.3.4 MANUTENZIONE STRAORDINARIA PROGRAMMATA L'Operatore Economico deve eseguire tutte le opere di manutenzione straordinaria programmata previste nel piano di manutenzione di cui al successivo par. 8.3.5, relative alle parti dei fabbricati e agli impianti presi in consegna oggetto degli interventi di riqualificazione energetica disciplinati dal presente capitolato. Tutti gli interventi di Manutenzione Straordinaria Programmata oggetto del presente paragrafo, si considerano remunerati dal Canone Prestazione Energetica di cui all'art. 29 del Contratto. Non rientrano nel canone tutti gli interventi di manutenzione straordinaria non programmata frutto di eventi di forza maggiore o di modifiche contrattuali. Dalla bozza di Hera si vede in realtà che la manutenzione ordinaria è inclusa nel canone, ma molte attività sono classificate come "straordinarie extra-canone". Nell'”Elenco Definizioni” allegato allo schema di concessione si prevede: Manutenzione ordinaria.....Manutenzione straordinaria indica un intervento non ricorrente e di elevato costo, in confronto al valore di rimpiazzo del bene e ai costi annuali di manutenzione ordinaria dello stesso. Si considerano attività comprese nel canone quelle che si occupano di mantenere la funzionalità degli oggetti che compongono un impianto di illuminazione pubblica attraverso la sostituzione di alcune loro parti, fintanto che tali parti risultano disponibili sul mercato, o ove necessario dell'oggetto stesso, entro il limite di tre punti luce consecutivi compresi nel medesimo impianto o tratto di impianto. In caso di oggetti o parte di essi non coperti da garanzia, la manutenzione straordinaria è da intendersi limitata ad un massimo di 3 punti luce compresi nel medesimo impianto o tratto di impianto (eventuali interventi di manutenzione straordinaria su ulteriori punti luce sono retribuiti extra canone)..... Si intendono attività di manutenzione straordinaria extra canone: • progetti di riqualificazione urbana richiesti dal Committente che potrebbero richiedere un intervento sull'impianto di illuminazione pubblica; • adozione di nuove conformità a normative e standard di efficienza energetica successive alla presentazione del progetto di fattibilità tecnico economica; • integrazione di elementi di illuminazione artistica per migliorare l'aspetto estetico e culturale delle aree pubbliche; • interventi per migliorare l'illuminazione pedonale: richiesta di nuovi attraversamenti pedonali o di nuovi dispositivi atti a garantire maggiore sicurezza e accessibilità per le persone con disabilità, ad esempio con l'uso di colori o intensità luminosa specifici. • introduzione di nuovi dispositivi di illuminazione o elementi architettonici, come lampioni decorativi o illuminazione a terra, per migliorare l'estetica dell'ambiente. • aggiunta di sistemi di sicurezza integrati, come telecamere di sorveglianza o sensori di rilevamento del suono, per migliorare la sicurezza pubblica; • ampliamenti, estendimenti, spostamenti, rimodulazione di impianti esistenti con nuovi punti luce, eliminazione di punti luce esistenti indipendentemente dalla loro tipologia; • spostamento quadri di comando e accorpamento impianti; • spromiscuamenti; • gestione dei carichi esogeni elettrici e statici; • modifiche degli impianti per integrazione di elementi di smart city e/o telecontrollo; • ripristino in quota di pozzetti a seguito di asfaltature e rifacimento di pavimentazioni; • il ripristino funzionale degli impianti a seguito di danni causati da terzi ignoti o sui quali non sia possibile rivalersi; • variazione degli orari di funzionamento degli impianti, spegnimenti localizzati di tratti di illuminazione pubblica o singoli punti luce, riprogrammazione di illuminazione scenografica per esempio illuminazione “RGB”, richiesti per lo svolgimento di manifestazioni occasionali; • tutti gli interventi di manutenzione non espressamente indicati come ricompresi nel canone. Mentre nello schema di contratto EPC ANAC la manutenzione straordinaria programmata è a carico dell'operatore, e quella non programmata (non ricompresa nel canone) risulta un'eccezione, nel caso in esame le previsioni risultano sbilanciate a favore del concessionario. Risulta evidente come questa molteplicità di “definizioni” di manutenzione rimandi ad interventi i cui contorni possono non sempre essere precisi, con il rischio che una parte degli interventi futuri possa generare maggiori costi per il Comune. Il Pef riporta comunque un importo adeguato per la quota manutenzioni.	Discreto	4
	Monitoraggio e report	Accesso ai dati; obblighi periodici	Indicato	Viene previsto il sistema informativo Citylight. Il software web based intende supportare le attività di gestione e controllo del servizio nelle diverse fasi del contratto: pianificazione, programmazione, consuntivazione, monitoraggio e controllo dei servizi, assicurando la raccolta e la fruibilità dei dati di impianto ai diversi utenti (Gestore, Amministrazione Comunale, Call Center Tecnico) e la gestione dei flussi informativi necessari a tali attività.	Eccellente	10
	Matrice rischi	Completezza	Indicato	La matrice dei rischi (Allegata allo schema di contratto) non indica la fase di gestione	Insufficiente	0
3. Valutazione tecnico-implantistica						
	Conformità PFTE	Rispetto Allegato I.7; CAM	Conforme	Il progetto è conforme ai contenuti dell’Allegato I.7 al Codice ed ai CAM. E’ stata effettuata un’analisi approfondita dello stato di fatto della pubblica illuminazione. Emergono come punti di forza: •esperienza nella gestione •definizione precisa limiti di intervento e caratteristiche servizio di gestione •per le integrazioni sulla monumentale si propone analisi storico artistica •piano di comunicazione costante con la cittadinanza •analisi interferenze servizi completa	Eccellente	10
	Investimento Previsto	Quantificazione, indicazione su utilizzo prezziari	Indicato	La consistenza degli impianti è stata indicata in 5.119 corpi illuminanti •112 quadri elettrici- 15 Interne semaforiche-3 centraline semaforiche: Sono stati previsti Lavori (IP, smart, architettuale, semaforica) per € 2.653.892,07 Oneri sicurezza € 26.538,62 Spese per predisposizione offerta € 40.206,46 Spese tecniche per progettazione, attività preliminari, coordinamento sicurezza in fase di progettazione, conferenze di servizi, direzione lavori, coordinamento sicurezza in fase di esecuzione, assistenza giornaliera e contabilità € 230.138,10 Somme a disposizione della stazione appaltante e a carico del concessionario € 173.366,76 Totale complessivo: 3.124.142,32 €. Non viene indicato un prezzoario di riferimento	Eccellente	10
	Interventi previsti	Coerenza obiettivi di progetto	Indicato	E' prevista la sostituzione di n. 4.029 apparecchi illuminanti e relamping di n.289 apparecchi con apparecchi LED ad alta efficienza. l'Installazione di n. 335 sostegni (7 nuovi e 328 sostituzioni) Rifacimento n.82 quadri elettrici Riqualificazione 22 quadri, più 3 centraline semaforiche, 15 quadri accorpati 5 nuovi 3.540 (1x4) di nuova linea interrata+ 550 (1x2) di nuova linea interrata 2.200 di linea aerea . Alla fine del progetto sono previsti 4.025 corpi illuminanti riqualificati, 77 nuovi corpi illuminanti, 914 corpi non riqualificati, e 195 demoliti. Totale corpi illuminanti post riqualificazione: 5.016- Previsti interventi su monumenti quali: •Baluardo, •Casa Arnolfo, •Chiesa Sant’Agostino; •Piazza Duomo e Duomo; •Palazzo Campana; •Piazza Arnolfo; •Porta Volterrana (Porta Nuova) •Teatro dei Varii •Teatro del Popolo Vi sono passaggi della relazione tecnica che la caratterizzano per aspetti soprattutto teorici, così come le proposte migliorative risultano essere su un livello di approfondimento non sempre "mirato" . Si punta tanto su modifiche ed integrazioni anziché su nuovo concept e sostituzioni integrali I materiali proposti sono variegati (di più marche), elemento che in fase di manutenzione può determinare problemi di approvvigionamento. Il progetto risulta comunque coerente con gli obiettivi dichiarati.	Eccellente	10
	Cronoprogramma	Massimizzazione interventi iniziali	Indicato	Lavori effettuati in 12 mesi	Eccellente	10

copia informatica per consultazione

				VALUTAZIONE COMPLESSIVA		
				La proposta Hera determina una trasformazione infrastrutturale sistemica, che integra: •riqualificazione energetica , •messa a norma elettrica e strutturale, •tutela paesaggistica, •adeguata attenzione sulla valorizzazione dei monumenti di Colle, •piattaforma digitale di gestione, •servizi smart evolutivi, •sostenibilità ambientale, economica e sociale nel lungo periodo. Tuttavia, essa, anche se nel complesso apprezzabile, non risulta ottimizzata per massimizzare la tutela pubblica. Nel confronto tra il modello di Energy Performance Contract (EPC) delineato dallo schema tipo ANAC 2024 e lo schema di concessione per la gestione dell’illuminazione pubblica proposto, emerge in estrema sintesi che: il contratto EPC ANAC è strutturalmente orientato alla tutela del Comune concedente, in quanto fondato sul principio del “pagamento a risultato”, con trasferimento pressoché integrale in capo all’operatore del rischio di prestazione (raggiungimento dei risparmi energetici, livelli manutentivi e continuità del servizio), e con meccanismi automatici di riduzione del corrispettivo e di risoluzione in caso di inadempimento. Siveda in tal senso il punto 11 delle premesse allo schema di contrattotipo EPC ANAC 2024: 11. costituiscono presupposti e condizioni di base determinanti l’Equilibrio Economico Finanziario: (i) il risparmio energetico garantito, elemento indicato Economico nel PEF offerto in sede di gara; (ii) la corresponsione del Contributo e del Canone Annuo, secondo gli importi e le modalità indicati nel Contratto; (iii) l’importo derivante dagli incentivi per gli interventi di riqualificazione energetica; (iv) il costo stimato per l’investimento, come risultante dal PEF; (v) la durata del Contratto, elemento economico di cui al documento allegato al Bando di Gara; (vi) gli indici finanziari del progetto, come meglio precisati nel PEF allegato al presente contratto. Lo schema di concessione proposto da Hera, pur garantendo la realizzazione degli investimenti e la continuità gestionale in un’ottica di bancabilità del progetto, è invece costruito sulla salvaguardia dell’equilibrio economico-finanziario del concessionario, prevedendo strumenti di riequilibrio del PEF e una più ampia area di costi e rischi potenzialmente trasferibili al Comune (in particolare per manutenzioni straordinarie, varianti e mutamenti di contesto), con strumenti a disposizione del concedente (penali) i cui meccanismi risultano essere di applicazione perlomeno contorta, e compunque con un livello di tutela inferiore rispetto al Contratto EPC ANAC 2024. Da evidenziare poi il Comune, evidentemente, debba remunerare nel canone anche la parte di investimento prevista tramite accensione di mutuo. In questo senso il PEF riporta un valore di canone "costante" pari ad € 491.600,00 x 20 anni (€ 9.832.000,00). Nello schema di convenzione si prevede che “Il corrispettivo sarà soggetto ad un aggiornamento annuale, sulla base delle variazioni dei costi di produzione, legate al trascorrere del tempo”, indicando le modalità di aggiornamento della Quota Energia e della Quota gestione e manutenzione. Sulla base del PEF e della convenzione solo la quota ammortamento investimenti resta fissa. Per cui il canone indicato è destinato a subire aggiornamenti. In sintesi, il progetto di Hera può essere valutato come adeguato e tecnicamente positivo, ma mediamente meno tutelante per l’Amministrazione, in quanto maggiormente orientato alla protezione dell’investimento del concessionario e alla stabilità finanziaria dell’operazione in un periodo eccessivamente lungo (20 anni).		

CIVISMART						
ELEMENTO	Articolazione	Oggetto di valutazione	Esito	Valutazione	Giudizio sintetico	Punteggio
1. Completezza						
	Presenza elaborati PFTE	Relazione generale; relazione tecnica; sostenibilità; grafici; CME; cronoprogramma	La proposta è completa	Adeguato- Concessione 20 anni	Buono	6
	Bozza di convenzione	Obblighi, penali, monitoraggio, rischio, subappalto	Presente	La bozza di convenzione non tiene conto del “CONTRATTO TIPO DI RENDIMENTO ENERGETICO O DI PRESTAZIONE ENERGETICA (Energy Performance Contract) PER GLI EDIFICI PUBBLICI” (Articolo 200, del D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36), Approvato con Delibera dell’Autorità Nazionale Anticorruzione n. 349 del 17 luglio 2024, con Determina del Ragioniere Generale dello Stato del 22 luglio 2024 e con Nota del Presidente di Enea prot. n. 51288 dell’11 luglio 2024.Il contratto definisce in maniera estremamente sintetica (troppo) il rapporto tra concedente e concessionario.Il Contratto Civismart si colloca in maniera diversa rispetto al contratto EPC ANAC. In primo luogo, l’articolo 15 risulta “contraddire” gli obiettivi in tema di risparmio energetico previsti dall’operatore, stabilendo che “Ove tale risparmio non venga raggiunto, nulla sarà dovuto al concessionario oltre al canone. Qualora il risparmio energetico in termini di kWh superi quanto previsto dal progetto presentato in sede di gara, le maggiori economie saranno divise tra il Concedente e il Concessionario previo successivo accordo tra le parti”. Poiché la proposta si basa su interventi che determinano un risparmio energetico, pur essendo vero che il rischio è allocato in capo all’operatore, la clausola di contratto (peraltro non abbinata ad alcuna penale) prefigura un possibile scenario in cui non c’è alcuna garanzia di risparmio energetico (come invece previsto dal contratto Epc ANAC). Il Documento Allegato al contratto indica la matrice dei rischi (dove si fa riferimento all’articolo 183 comma 15 del D.Lgs 50/2016), ma non le penali, le cui previsioni in contratto risultano praticamente inesistenti. Il Contratto Civismart, oltre a collocarsi fuori dal perimetro del contratto EPC ANAC, non trova riscontro nella documentazione di corredo, caratterizzata da una certa genericità. Le previsioni sulle manutenzioni straordinarie, per come scritte, possono riguardare gli interventi (vedi quadri elettrici e linee aeree) oggetto di lavori effettuati dal concessionario, per cui questa diventa una chiara limitazione dei rischi a carico del concessionario. E la dicitura “tutti gli adeguamenti normativi”che sono posti a carico del concedente apre uno scenario praticamente illimitato. L’articolo 32 del Contratto EPC ANAC, ad esempio, prevede che si procede al riequilibrio della concessione in caso di d) entrata in vigore di norme legislative e regolamentari non prevedibili alla data di sottoscrizione del presente Contratto, che incidono significativamente sul Piano economico finanziario, secondi i criteri e le modalità degli articoli 17, commi 5 e 6, e art. 28, comma 4, lettere d) ed e). Sono in ogni caso escluse le modificazioni della legislazione tributaria e dei contratti collettivi di lavoro. Risulta evidente come queste previsioni espongano l’ente a richieste economiche future, possibili varianti in aumento, perdita di certezza della spesa nel lungo periodo. La Matrice dei rischi è indicata anche per la fase di gestione.Non vi sono particolari indicazioni sul subappalto degli interventi. Le indicazioni sul monitoraggio della concessione non sono evidenziate con puntualità (previsto comunque l’accesso al software denominato Software Gestione Selettra, "SGS").	Sufficiente	2
	PEF asseverato	Indicatori finanziari; dettaglio costi/ricavi; investimenti	Presente PEF	Vedasi Sezione IV	sez. Iv	Sez. IV
	Autodichiarazioni	Requisiti concessionario ex art.33	Presenti	Adeguati	Eccellente	10
2. Valutazione giuridico-amministrativa						
	Perimetro concessione	Chiarezza oggetto, durata, responsabilità	Indicato	Viene definito con l’oggetto dellaconcessione: •progettazione esecutiva, realizzazione interventi; •gestione servizio e fornitura vettore energetico; •manutenzione ordinaria e straordinaria secondo CAM; •call center e tempi intervento stabiliti E’ stata effettuata un’analisi sufficientemente accurata dello stato di fatto della pubblica illuminazione. Le responsabilità sono individuate anche se il Contratto Civismart, estremamente sintetico, oltre a collocarsi fuori dal perimetro EPC Anac, non prevede penali significative avverso il concessionario, e le previsioni di corredo, per come scritte, riguardo agli interventi manutentivi (vedi quadri elettrici e linee aeree) oggetto di lavori effettuati dal concessionario, rappresentano chiara limitazione dei rischi a carico del concessionario stesso. Poco significativa, perché non esplicitata con puntualità la fattispecie secondo cui, qualora vi siano performances energetiche migliori rispetto a quelle di progetto, ne ha un beneficio anche il concedente “le maggiori economie saranno divise tra il Concedente e il Concessionario previo successivo accordo tra le parti”: In sintesi, lo schema di concessione tipo Civismart risulta da rivedere, poco tutelante per l’Amministrazione, soprattutto alla luce del periodo di concessione (20 anni).	Discreto	4
	Trasferimento rischio operativo	Rischi costruzione/offerta/domanda	Indicato	Il rischio di costruzione è trasferito,il rischio di domanda nella pubblica illuminazione non sussiste, il rischio di disponibilità (rischio di manutenzione straordinaria, non preventivata, derivante da una progettazione o costruzione non adeguata, con conseguente aumento dei costi, rischio di performance, ossia il rischio che la struttura messa a disposizione o i servizi erogati non siano conformi agli standard tecnici e funzionali prestabiliti, con conseguente riduzione dei ricavi, rischio di obsolescenza tecnica, legato ad una più rapida obsolescenza tecnica degli impianti, incidente sui costi di manutenzione) è affrontato con un programma di manutenzione non particolarmente dettagliato.	Discreto	4
	Penali e decurtazioni	Penali effettive; automatismi decurtazione	Indicate	Le penali sono appena accennate, poco significative. Scarsa protezione per il concedente	Insufficiente	0
	Revisione PEF	Eventi eccezionali; rischio invariato per il concedente	Indicato	Le previsioni sono distanti rispetto al contratto epc Anac 2024. Le previsioni, per come scritte nel Piano di Manutenzione, possono riguardare gli interventi (vedi quadri elettrici e linee aeree) oggetto di lavori effettuati dal concessionario, per cui questa diventa una chiara limitazione dei rischi a carico del concessionario.	Sufficiente	2
	Manutenzione	Assenza extracosti/Minimizzazione extracosti	Indicato	Nello schema di concessione presentato da Civismart la manutenzione ordinaria degli impianti, la manutenzione programmata degli impianti, la manutenzione straordinaria conservativa degli impianti sono comprese nel canone, ma altre attività sono classificate dal Piano di Manutenzione come “MANUTENZIONE STRAORDINARIA NON CONSERVATIVA (NON INCLUSA NEL CANONE)” Esse sono così indicate: Gestione e manutenzione di nuove lottizzazioni; Costruzione di nuovi impianti; Ampliamento degli impianti esistenti; Spostamento pali di illuminazione; Spostamento quadri elettrici; Spostamento pozzetti di connessione; Spostamento corpi illuminanti; Installazione impianti di luminarie natalizie; Installazione impianti di luminarie per fiere; Costruzione impianti provvisori per mercatini; Costruzione impianti provvisori di illuminazione di servizio, illuminazione di sicurezza ed emergenza, distribuzione di energia per manifestazioni e per spettacoli; Assistenza e presidio di manodopera durante le manifestazioni e spettacoli all’aperto; Tutti gli interventi di adeguamento normativo che si manifesteranno durante la naturale decorrenza del contratto; Potature ed ogni intervento sul verde pubblico che si renda necessario per garantire il rispetto dell’illuminamento medio previsto dalla normativa; Sostituzione/riparazione dei plinti di fondazione per pali a seguito di smottamenti del terreno dovuti ad eventi idrologici o a particolari aspetti morfologici del terreno stesso; Sostituzione/rifacimento di linee interratae mediante la realizzazione di nuovi scavi e fondazioni e posa in opera di corrugato e condutture elettriche a seguito di smottamenti del terreno dovuti ad eventi idrologici o a particolari aspetti morfologici del terreno stesso. Rifacimento ex novo di linea elettrica aerea; Rifacimento ex novo di linea elettrica interrata; Rifacimento ex novo quadro elettrico; Demolizione parziale o totale, per lavori stradali e simili, da realizzarsi con qualsiasi mezzo; L’esecuzione di interventi straordinari di modifica, potenziamento ed ampliamento degli impianti a seguito di esplicita richiesta del Concedente; Gli interventi di interruzione e ripristino degli impianti in gestione, per necessità di attività di terzi (ad esempio: potature piante private, manutenzione ad edifici privati). I costi di tali interventi saranno direttamente addebitati ai soggetti terzi che li richiedono e pertanto il Concessionario dovrà fornire insieme al servizio anche il preventivo dell’intervento; Il ripristino della funzionalità delle reti e degli impianti danneggiati da soggetti terzi a seguito anche di incidenti stradali o svolgimento di attività e lavori. Il Concessionario recupererà direttamente dai soggetti terzi le spese sostenute per gli interventi di riparazione eseguiti fatta salva l’ipotesi in cui non è in possibile individuare il responsabile del danno per cui si farà riferimento all’art. 13.5 del contratto; Le previsioni, per come scritte, possono riguardare gli interventi (vedi quadri elettrici e linee aeree) oggetto di lavori effettuati dal concessionario, per cui questa diventa una chiara limitazione dei rischi a carico del concessionario. E “tutti gli adeguamenti normativi” posti a carico del concedente apre uno scenario praticamente illimitato. L’articolo 32 del Contratto EPC ANAC, ad esempio, prevede che si procede al riequilibrio della concessione in caso di d) entrata in vigore di norme legislative e regolamentari non prevedibili alla data di sottoscrizione del presente Contratto, che incidono significativamente sul Piano economico finanziario, secondi i criteri e le modalità degli articoli 17, commi 5 e 6, e art. 28, comma 4, lettere d) ed e). Sono in ogni caso escluse le modificazioni della legislazione tributaria e dei contratti collettivi di lavoro. Risulta evidente come queste previsioni espongano l’ente a richieste economiche future, possibili varianti in aumento, perdita di certezza della spesa nel lungo periodo. Per cui, anche se il modello gestionale risulta sostanzialmente definito, la mancata previsione dell’assunzione a totale carico del concessionario (con remunerazione nel canone) degli interventi di manutenzione straordinaria (senza limitazione alcuna se non per casi eccezionali), determinano una riduzione (nel lungo periodo potenzialmente anche significativa) del rischio operativo che grava sullo stesso	Sufficiente	2

	Monitoraggio e report	Accesso ai dati; obblighi periodici	Indicato	Viene previsto il software Selettra, piattaforma dedicata alla gestione degli asset degli impianti di pubblica illuminazione e delle attività connesse alla raccolta e la fruibilità dei dati di impianto ai diversi utenti (Gestore, Amministrazione Comunale), con gestione dei flussi informativi necessari a tali attività. Previsto call center	Eccellente	10
	Matrice rischi	Completezza	Indicato	La matrice dei rischi risulta completa.	Eccellente	10
3. Valutazione tecnico- impiantistica						
	Conformità PFTE	Rispetto Allegato I.7; CAM	Conforme	Il progetto è conforme ai contenuti dell’Allegato I.7 al Codice ed ai CAM. E’ stata effettuata un’analisi abbastanza approfondita dello stato di fatto della pubblica illuminazione. Ma la relazione tecnicaa appare teorica, i materiali proposti sono difficili da classificare in relazione al progetto proposto (comunque risultano prodotti da Selettra). La progettazione risulta conforme ma su un livello poco più che sufficiente.	Discreto	4
	Investimento previsto	Quantificazione, indicazione su utilizzo prezzari	Indicato	Il censimento tecnologico mostra una rete composta da 130 Quadri elettrici e 5202 corpi illuminanti, suddivisi per tipologia di sorgente: Tecnologia Numero % Vapori di mercurio193~4% Sodio Alta Pressione1.518~29% Ioduri metallici 397~8% Fluorescenti compatte/lineari1.097~21% LED 1.901~36% Altre 96~ 2% N La potenza assorbita è di ca. 378 kW., ed in base all’analisi di tipologia, conformazione e composizione degli attuali apparecchi di illuminazione della pubblica illuminazione, il consumo totale annuo è indicato in ca. 1.601.253 kWh. Ma il dato non è coerente con i consumi che risultano all’Amministrazione (2024), ossia Kw 1.229.594. Per cui i risultati energetici post intervento sono da evidenziare soprattutto ai fini del valore di consumo indicato come post intervento, piuttosto che in termini percentuali puri. Il progetto prevede un Totale di Lavori per € 2.625.566,62 oltre ad € 39.383,50 di costi della sicurezza, per un totale di € 2.664.950,12 SOMME A DISPOSIZIONE € 377.661,82 Iva 319.277,44 Per un totale di € 3.042.611,94 Iva esclusa (€ 3.361.889,37 Iva inclusa) L’investimento è effettuato con finanziamento di terzi. Si ricorda come occorra cautela nella valutazione di operazioni di PPP ove l’impiego di risorse proprie da parte del soggetto investitore e/o promotore sia assente o ridotto (Tar Puglia, Bari, Sez. II, 28/02/2024, n. 237). L’esecuzione dei lavori è prevista in 12 mesi dalla consegna impianti. La concessione è prevista con durata 20 anni. Non viene indicato un prezzario di riferimento	Buono	6
	Interventi previsti	Coerenza obiettivi di progetto	Indicato	CivisSmart propone: Sostituzione Integrale: Tutti i punti luce vengono sostituiti con apparecchi LED di ultima generazione. Tutti i n. 130 quadri elettrici saranno sostituiti. Saranno forniti e posti in opera n. 130 telecomandi da quadro per la gestione dei dati in formato digitale e da remoto. La proposta progettuale prevede n. 64 interventi di ampliamento, in aggiunta agli attuali punti luce, come di seguito elencati: • N. 4 proiettori su linea aerea in Piazza Sant’Agostino; • N. 8 proiettori su linea aerea in Piazza Arnolfo di Cambio; • N. 4 proiettori su linea aerea in Piazza Bartolomeo Scala; • N. 4 armature su nuovi pali con linea interrata nel parcheggio di Fonte Bassa; • N. 10 armature su nuovi pali con linea interrata nel parcheggio vicino al campo sportivo; • N. 2 armature su nuovi pali con linea interrata in via Nova; • N. 4 armature su nuovi pali con linea interrata in via Volterrana; • N. 3 armature su nuovi pali con linea interrata in via dei Mille; • N. 2 armature su nuovi pali con linea interrata in via della Badia ponte di Spugna; • Spostamento di n. 11 pali con armature attualmente presenti su proprietà privata; • N. 8 armature stradale con nuovo palo da posizionarsi a discrezione dell’Amministrazione comunale; • N. 4 pali fotovoltaici con armatura stradale da posizionarsi a discrezione dell’Amministrazione comunale; La proposta progettuale prevede inoltre l’istallazione di n. 46 nuovi complessi illuminanti classificabili come arredo urbano in sostituzione di bollard o simili presenti ad oggi su parchi e parcheggi che sono risultati scarsamente illuminati; nello specifico sono previsti: N. 17 punti luce sul Parco comunale dell’Agrestone N. 6 punti luce su parcheggio di Via Quarto dei Mille N. 15 punti luce su parcheggio e giardino Bacio N. 7 punti luce su Viale Matteotti N.1 punto luce parco Via Montanara Viene posta attenzione anche alla parte monumentale della città, con interventi previsti su: Porta Nova Baluardo Torre Campanaria Piazza Duomo Duomo Teatro del Popolo Palazzo del Campana Teatro dei Varii Palazzo Campana (Palazzo Comunale) Logge Piazza Arnolfo ”Mura di Colle visibili da Colle Bassa” Fontana dei Priori Bastione di Sapia E’ prevista l’installazione di n. 3 di tipo ”Strallo 450”e n. 3 di tipo ”Slim” sistemi di sicurezza per l’attraversamento ciclo-pedonale. E’ prevista l’installazione di n.1 stazioni di ricarica elettrica su colonnina, adibita al rifornimento di veicoli e utilizzatori elettrici. E’ prevista la fornitura di n. 1 uno scuolabus elettrico da 32 posti. Gli interventi sono previsti in 12 mesi. Gli interventi sono coerenti con gli obiettivi di progetto.	Molto Buono	8
	Cronoprogramma	Massimizzazione interventi iniziali	Indicato	Lavori effettuati in 12 mesi dalla consegna impianti	Eccellente	10
	Pianificazione annuale	Verifica annuale investimenti		Lavori effettuati in 12 mesi, con i consueti poteri in capo al concedente	Eccellente	10
	Baseline consumi	Indicazione sui risparmi annuali	Indicata	I punti luce passano da 5202 a 5346. Potenza Impiegata: Passa da 378 kW a 195 kW (riduzione del 51%). Consumo attuale: 1.601.253 Kwh/anno Consumo Post-Intervento: 730.630 kWh/anno. RISPARMIO ANNUO SUI CONSUMI ENERGETICI = 870.623 (kWh/anno) pari al 54% Emissioni evitate: Circa 435 tonnellate tonnellate di CO2 all'anno non immesse in atmosfera. Risparmio annuale Tep: 162 Il dato sui consumi ante intervento risulta sovradimensionato rispetto a quello risultante a questa Amministrazione al 2024, ossia Kw 1.229.594. Per cui i risultati energetici post intervento sono da evidenziare soprattutto ai fini del valore di consumo indicato come post intervento, piuttosto che in termini percentuali puri.	Eccellente	10
	Energia rinnovabile	Fornitura energia pulita	Indicato in maniera generica	Nessun impegno specifico	Insufficiente	0

	Smart monitoring	Monitoraggio in tempo reale	Indicato	Oltre alla piattaforma viene previsto sistema di telecontrollo da quadro. Il telecontrollo verrà installato su n. 130 quadri elettrici .	Eccellente	10
	Archivio dati	Reporting consumi e guasti	Indicato	Piattaforma software denominato Software Gestione Selettra, "SGS"	Eccellente	10
	Decurtazione automatica	Meccanismi proporzionali disservizi	Indicati	Vengono indicate poche penali e non significative	Insufficiente	0
	Servizio e gestione	Modello organizzativo; SLA	Indicati	Il modello organizzativo è adeguato, indicati anche alcuni SLA .	Molto Buono	8
4. Valutazione economico-finanziaria						
	Completezza e correttezza del PEF	Presenza dei documenti essenziali del PEF (SP, CE e RF) +Assumptions del PEF e coerenza principi contabili e normativa fiscale		Il PEF è presente nelle sue 3 componenti fondamentali: Conto Economico, Situazione Patrimoniale e Rendiconto finanziario pluriennale; Il PEF è asseverato da società abilitata La durata dell'intero contratto è di 20 anni di cui 12 mesi di cantiere Criticità sull'impostazione contabile: 1)nell'attivo patrimoniale sono presenti titoli a breve e a lungo termine di importo consistenti ma non è spiegato a cosa si riferiscano, 2)l'investimento è finanziato interamente a leva, al 100% da debito bancario al 3,9%, tasso sottostimato; 3)la SP dovrebbe essere in forma scalare, così è poco leggibile, mezzi propri negativi (??) non possibile civilisticamente; il deficit da contabilizzare come debito e comunque necessario versamento equity nei limiti di legge 4)Rendiconto finanziario pluriennale mal impostato, la liquidità finale non corrisponde alla cassa nello SP Non presente file excel editabile (non richiesto) Tra gli indicatori di convenienza economica sono presenti il VAN e TIR di progetto e il PBP, sono positivi ma non motivati nel calcolo; il tasso di attualizzazione dei FCFO utilizzato non è il wacc perché le fonti di finanziamento è solo debito e quindi è stato utilizzato il tasso indicato in via generale dalla UE leggermente più alto al 4%, scelta condivisibile; mancano VAN e TIR azionista; Gli indicatori di bancabilità (DSCR e LLCR) sono presenti e superiori ad 1; Il QTE è completo e conforme all'art. 5 all. I.7 del Codice, L'investimento trova riscontro nel PEF. Gli investimenti totali= 3.042.612 € al netto IVA Il canone annuo richiesto è pari a 520.576€ per 20 anni comprensivo di fornitura vettore energetico, manutenzione, e quota investimenti Non sono richiesti contributi in c/prezzo al Comune Dal punto di vista economico finanziario il progetto è mal impostato, è difficile esprimere un giudizio complessivo dell'operazione	Sufficiente. La Proposta non è impostata correttamente dal punto di vista contabile. Gli indicatori eco-fin sono quindi falsati perché basati su flussi finanziari non corretti. La struttura finanziaria non prevede mezzi propri, l'investimento è finanziato interamente con debito bancario oneroso. Il costo complessivo per l'AC= canone 520.576€ x 15 anni + 554.661x5 anni, oltre IVA indetraibile = 12.909.981€	2,00
	Convenienza economica	TIR; VAN; Payback	Vedi valutazione			
	Sostenibilità finanziaria	DSCR; LLCR; costo del debito	Vedi valutazione			
	importo del canone e sostenibilità per il Comune	Canone coerente con costi reali	Vedi valutazione	L'ammontare annuo delle somme relative ai costi al netto dell'IVA che il COMUNE sosterrà è pari ad € 520.576,30 così suddiviso: - A1 – Quota corrispettivo Energia Elettrica € 200.312,63 - A2 – Quota Ammortamento investimenti €. 235.240,89 - A3 – Canone di manutenzione e gestione €. 85.022,78 In realtà, per i cinque anni successivi al primo, il PEF evidenzia un canone pari ad € 554.661,46 . La concessione è prevista per 20 anni. L'investimento è effettuato con finanziamento di terzi Lo schema di contratto di concessione indica le modalità di aggiornamento della quota parte Canone Illuminazione Pubblica e della Quota del servizio comprendente la gestione e la manutenzione.		
	Penali	Incidenza reale su equilibrio	Vedi valutazione		7.808.644,50 €	
	Rischi economici	matrice rischi -Quantificazione rischi rilevanti	Vedi valutazione		2.773.307,30 €	
	Eventuali incentivi utilizzati	Inclusione agevolazioni; verifica adeguatezza costi QTE e costi correnti (assenza sovrastima ma anche sottostima)	Vedi valutazione	totale canoni	10.581.951,80 €	
	Profit sharing	Ripartizione extra-reddittività a favore ente	Vedi valutazione	IVA indetraibile 22%	2.328.029,40 €	
				totale costo per AC	12.909.981,20 €	
				VALUTAZIONE COMPLESSIVA		

			La proposta Civismart migliora la qualità dell'illuminazione pubblica nel Comune di Colle Val d'Elsa, rispettando le normative ambientali, riducendo i consumi energetici, anche se il contratto non esplicita una apposita garanzia in tal senso. La proposta si basa su un approccio che tiene conto di: •messa a norma elettrica e strutturale, •tutela paesaggistica, •adeguata attenzione sulla valorizzazione dei monumenti di Colle, •piattaforma digitale di gestione, •sostenibilità ambientale nel lungo periodo. Tuttavia, la proposta, appena abbozzata nelle sue caratteristiche essenziali, non risulta massimizzare la tutela pubblica. Nel confronto tra il modello di Energy Performance Contract (EPC) delineato dallo schema tipo ANAC 2024 e lo schema di concessione per la gestione dell'illuminazione pubblica proposto da Civismart, emerge che: -il contratto EPC è strutturalmente orientato alla tutela del Comune concedente, in quanto fondato sul principio del “pagamento a risultato”, con trasferimento pressoché integrale in capo all’operatore del rischio di prestazione (raggiungimento dei risparmi energetici, livelli manutentivi e continuità del servizio), e con meccanismi automatici di riduzione del corrispettivo e di risoluzione in caso di inadempimento. Il punto 11 delle premesse allo schema di contratto tipo EPC ANAC è chiaro in tal senso per cui: 11 costituiscono presupposti e condizioni di base determinanti l'Equilibrio Economico Finanziario: -(i) il risparmio energetico garantito, elemento indicato Economico nel PEF offerto in sede di gara; -(ii) la corresponsione del Contributo e del Canone Annuo, secondo gli importi e le modalità indicati nel Contratto; -(iii) l’importo derivante dagli incentivi per gli interventi di riqualificazione energetica; -(iv) il costo stimato per l’investimento, come risultante dal PEF; -(v) la durata del Contratto, elemento economico di cui al documento allegato al Bando di Gara; -(vi) gli indici finanziari del progetto, come meglio precisati nel PEF allegato al presente contratto. Lo schema di concessione proposto da Civismart, pur provando a garantire la realizzazione degli investimenti e la continuità gestionale in un’ottica di bancabilità del progetto, sembra invece costruito sulla salvaguardia dell’equilibrio economico-finanziario del concessionario, (con dubbi comunque sulle modalità della sua costruzione), con un’ampia area di costi e rischi potenzialmente trasferibili al Comune (in particolare per manutenzioni straordinarie, varianti e mutamenti generali di contesto). Essendo poi finanziato totalmente con finanziamento di terzi il Comune si trova a dover remunerare direttamente anche gli interessi del concessionario. In sintesi, la proposta di Civismart può essere valutata come sufficiente e tecnicamente adeguata, ma poco tutelante per l’Amministrazione e dunque non di interesse.		
--	--	--	--	--	--

MENOWATT

ELEMENTO	Articolazione	Oggetto di valutazione	Esito	Valutazione	Giudizio sintetico	Punteggio
1. Completezza documentale						
	Presenza elaborati PFTE	Relazione generale; relazione tecnica; sostenibilità; grafici; CME; cronoprogramma	La proposta è completa	Completa- Concessione 20 anni	Buono	6
	Bozza di convenzione	Obblighi, penali, monitoraggio, rischio, subappalto	Presente	La bozza di convenzione non tiene conto del “CONTRATTO TIPO DI RENDIMENTO ENERGETICO O DI PRESTAZIONE ENERGETICA (Energy Performance Contract) PER GLI EDIFICI PUBBLICI” (Articolo 200, del D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36), Approvato con Delibera dell’Autorità Nazionale Anticorruzione n. 349 del 17 luglio 2024, con Determina del Ragioniere Generale dello Stato del 22 luglio 2024 e con Nota del Presidente di Enea prot. n. 51288 dell’11 luglio 2024.Il contratto definisce in maniera estremamente sintetica (troppo) il rapporto tra concedente e concessionario. In secondo luogo risulta caratterizzato da una certa genericità. Il Contratto Menowatt, oltre a collocarsi fuori dal perimetro del contratto EPC ANAC, non trova riscontro nella documentazione di corredo, caratterizzata da genericità. Le previsioni sul riequilibrio economico finanziario, per come scritte (Sono comunque considerati eventi non imputabili al Concessionario, capaci di produrre una Alterazione dell’Equilibrio Economico e Finanziario per esempio: - Circostanze ed eventi di Forza Maggiore; - Sopraggiunta norma legislativa, fiscale o regolamentare che incida sui termini e condizioni di realizzazione e gestione economica dell’Opera o dei Servizi, ivi incluse norme sopravvenute in materia urbanistica, paesaggistica, ambientale o igienico sanitaria che determini rilevanti revisioni progettuali ad opere o sezioni di opere da realizzarsi o già realizzate) possono determinare una chiara limitazione dei rischi a carico del concessionario. E L’articolo 32 del Contratto EPC ANAC, ad esempio, prevede che si procede al riequilibrio della concessione in caso di d) entrata in vigore di norme legislative e regolamentari non prevedibili alla data di sottoscrizione del presente Contratto, che incidono significativamente sul Piano economico finanziario, secondi i criteri e le modalità degli articoli 17, commi 5 e 6, e art. 28, comma 4, lettere d) ed e). Sono in ogni caso escluse le modificazioni della legislazione tributaria e dei contratti collettivi di lavoro. Risulta evidente come queste previsioni espongano l’ente a richieste economiche future, perdita di certezza della spesa nel lungo periodo. La Matrice dei rischi è presente, ed è indicata in maniera estremamente sintetica anche per la fase di gestione.Non vi sono particolari indicazioni sul subappalto degli interventi. Le indicazioni sul monitoraggio della concessione non sono evidenziate con puntualità (previsto comunque l’accesso al software denominato Citymonitor).	Discreto	4
	PEF asseverato	Indicatori finanziari; dettaglio costi/ricavi; investimenti	Presente PEF	Vedasi Sezione IV	Vedasi Sez. IV	Sez. IV
	Autodichiarazioni	Requisiti concessionario ex art.33	Non indicati neppure dopo soccorso istruttorio	Non indicati neppure dopo soccorso istruttorio	Insufficiente	0
2. Valutazione giuridico-amministrativa						
	Perimetro concessione	Chiarezza oggetto, durata, responsabilità	Indicato	Viene definito l'oggetto dellaconcessione: • progettazione, • riqualificazione energetica, •adeguamento normativo, •gestione e manutenzione, • fornitura di energia elettrica, E’ stata effettuata un’analisi non particolarmente approfondita dello stato di fatto della pubblica illuminazione, limitandosi a reperire le informazioni presenti sul SIT. Le responsabilità sono individuate anche se il Contratto Menowatt, oltre a collocarsi fuori dal perimetro EPC Anac, risulta caratterizzato da clausole abbastanza generiche e standardizzate, che comunque (soprattutto per quel che riguarda il riequilibrio del PEF) espongono il concedente a scenari di incertezza sulla spesa. In sintesi, lo schema di concessione tipo Menowatt risulta da rivedere, poco tutelante per l’Amministrazione, soprattutto alla luce del periodo di concessione (20 anni).	Sufficiente	2
	Trasferimento rischio operativo	Rischi costruzione/offerta/domanda	Indicato	Il rischio di costruzione è trasferito,il rischio di domanda nella pubblica illuminazione non sussiste, il rischio di disponibilità (rischio di manutenzione straordinaria, non preventivata, derivante da una progettazione o costruzione non adeguata, con conseguente aumento dei costi, rischio di performance, ossia il rischio che la struttura messa a disposizione o i servizi erogati non siano conformi agli standard tecnici e funzionali prestabiliti, con conseguente riduzione dei ricavi, rischio di obsolescenza tecnica, legato ad una più rapida obsolescenza tecnica degli impianti, incidente sui costi di manutenzione) è affrontato con un programma di manutenzione non particolarmente dettagliato.	Sufficiente	2
	Penali e decurtazioni	Penali effettive; automatismi decurtazione	Indicate	Le penali sono previste, anche se (articolo 9 del contratto), non risultano particolarmente dettagliate. Scarsa protezione per il concedente	Sufficiente	2
	Revisione PEF	Eventi eccezionali; rischio invariato per il concedente	Indicato	Le previsioni sono distanti rispetto al contratto epc Anac 2024. Le previsioni, per come scritte nel Piano di Manutenzione, possono limitare i rischi a carico del concessionario. Sebbene sia da valutare positivamente la previsione di un canone annuo che ricomprende anche una quota di interventi di manutenzione straordinaria non conservativa, si rileva tuttavia come essa sia “eventuale”. Per cui, soprattutto nei primi anni di concessione (a lavori di efficientamento effettuati) il Comune potrebbe trovarsi a pagare un canone senza beneficiare degli interventi (dunque con una sovrastima del canone per la quota di gestione).	Buono	6

	Manutenzione	Assenza extracosti/Minimizzazione extracosti	Indicato	Riguardo alla manutenzione straordinaria non conservativa il Capitolato prevede (art. 5.3.2): La manutenzione straordinaria non conservativa, oltre ad includere i casi in cui la manutenzione straordinaria conservativa afferisce ad oltre 3 punti luce nel medesimo impianto, comprende tutti gli interventi non compresi nella manutenzione ordinaria, preventiva programmata e straordinaria conservativa, e che risultano essere consistenti in vere e proprie operazioni di sostituzione e rifacimento sistematiche, modifiche strutturali e funzionali, mediante il ricorso a mezzi, attrezzature, strumentazioni, riparazioni, ricambi di parti, ripristini, revisione e sostituzione di apparecchi e componenti dell'impianto. La manutenzione straordinaria non conservativa comprende quindi gli interventi: • di messa a norma; • di messa in sicurezza gli impianti (esclusi i casi di emergenza e pronto intervento); • atti a garantire i livelli minimi di luminanza ed illuminamento in conformità alla norma UNI EN 13201; • finalizzati a migliorare l'efficienza energetica e limitare l'inquinamento luminoso; • verifiche invasive dello stato di corrosione dei sostegni metallici; • opere di rifacimento o sostituzione di intere porzioni di impianto; • scavi e rifacimento linee montanti; • tutti gli interventi che comportano la sostituzione integrale di trasformatori, quadri di comando e protezione, pali, sbracci, apparecchi di illuminazione, funi di sospensione, il disfacimento e la realizzazione di plinti di fondazione e pozzetti di derivazione; • i ripristini dovuti a danneggiamenti per cause esterne quali eventi atmosferici, calamità naturali, eventi socio-politici; • tutti gli interventi necessari a seguito di aggiornamenti normativi successivi alla formulazione dell'offerta, che prevedono la sostituzione di componenti di impianto. Gli interventi manutenzione straordinaria non conservativa, così come sopra riportati, non risultano illimitatamente ricompresi nel Canone, ma sono da ritenersi remunerati dallo stesso solo fino al raggiungimento di un massimale annuo di Euro 27.854,39 (ventisette mila ottocentocinquantaquattro, trentanove) IVA esclusa, da destinarsi con priorità alle attività di messa in sicurezza e corretto funzionamento degli impianti. Tale importo sarà computato secondo le modalità di cui all'Articolo 18.3 del Contratto ed in caso di importi non utilizzati alla scadenza naturale od anticipata della Concessione potranno costituire credito per il Concedente soltanto nel caso di risoluzione per inadempienza del Concessionario, non costituendo credito per il Concedente nei casi di risoluzione per inadempimento dello stesso Concedente, revoca o recesso. Non sono comprese nell'importo sopra riportato, e non ne concorrono dunque all'erosione, le seguenti attività che saranno invece comunque remunerate secondo le indicazioni di cui all'Articolo 18 del Contratto: • rifacimenti e/o sostituzione di impianti o parti degli stessi per adeguamento a normative sopravvenute; • ampliamenti ed estensioni dell'impianto esistente, anche per eventuali infittimenti che si rendessero necessari ai fini della sicurezza e messa a norma e/o richiesti dal Concedente; • rifacimenti e/o sostituzioni di impianti o parte di impianti correttamente funzionanti e che non presentano situazioni di pericolo per volontà del Concedente; • attività specificatamente indicate come extra-canone nel presente documento e/o nel contratto. L'articolo 18 dello Schema di contratto definisce le procedure per la gestione delle modifiche contrattuali Sebbene sia da valutare positivamente la previsione di un canone annuo che ricomprende anche una quota di interventi di manutenzione straordinaria non conservativa, si rileva tuttavia come essa sia "eventuale". Per cui, soprattutto nei primi anni di concessione (a lavori di efficientamento effettuati) il Comune potrebbe trovarsi a pagare un canone senza beneficiare degli interventi (dunque con una sovrastima del canone per la quota di gestione). Esso, nel lungo periodo, in caso di non utilizzo non costituisce un credito per il concedente. E le previsioni ,per come scritte, possono riguardare interventi oggetto di lavori iniziali effettuati dal concessionario, per cui questa diventa una chiara limitazione dei rischi a carico del concessionario. Per cui, anche se il modello gestionale risulta sostanzialmente definito, le previsioni determinano una riduzione (nel lungo periodo potenzialmente anche significativa) del rischio operativo che grava sullo stesso	Buono	6
	Monitoraggio e report	Accesso ai dati; obblighi periodici	Indicato	Viene prevista la piattaforma Citymonitor, piattaforma dedicata alla gestione degli asset degli impianti di pubblica illuminazione e delle attività connesse alla raccolta e la fruibilità dei dati di impianto ai diversi utenti (Gestore, Amministrazione Comunale), con gestione dei flussi informativi necessari a tali attività. Previsto servizio di Contact Center unico su tutto il territorio nazionale, raggiungibile tramite il numero verde 800-909290	Eccellente	10
	Matrice rischi	Completezza	Indicato	La matrice dei rischi risulta nel complesso completa	Eccellente	10
3. Valutazione tecnico-impiantistica						
	Conformità PFTE	Rispetto Allegato I.7; CAM	Conforme	Il progetto è conforme ai contenuti dell’Allegato I.7 al Codice ed ai CAM. E’ stata effettuata un’analisi non molto approfondita dello stato di fatto della pubblica illuminazione. La relazione tecnica e la documentazione in genere sono molto teoriche, interventi sulla parte monumentale neppure citati. La progettazione risulta conforme ma su un basso livello di approfondimento.	Buono	6

	Investimento previsto	Quantificazione,indicazione su utilizzo prezzari	Indicato	Dal censimento tecnico riportato nella relazione generale emerge che: •i punti luce di proprietà comunale sono 4068; •la potenza installata complessiva è pari a 350 kW; •il consumo annuo stimato è pari a 1.236.074 kWh/anno; •i quadri elettrici sono 115; •le linee sono prevalentemente interrato (circa 84%), con presenza di tratti aerei e a parete. Sui consumi Menowatt indica: Indicatore Stato attuale Stato di progetto Consumo annuo1.236.074 kWh 537.706 kWh Risparmio energetico annuale 698.368 kWh Riduzione—56,5% Potenza installata 350 kW128 kW Riduzione CO₂—405 t/anno TEP risparmiate—130,6 TEP/anno Menowatt sostiene che i consumi energetici dello stato di fatto tengono conto dei dati storici comunali e dell'attuale regolazione degli impianti ed i consumi energetici dello stato di progetto tengono conto delle tabelle orarie AEEGSI di accensione/spengimento degli impianti e dei sistemi di regolazione del flusso luminoso. Il dato è coerente con i consumi che risultano all’Amministrazione (2024), ossia Kw 1.229.594. Il progetto prevede un Totale di Lavori per € 1,741,007.76oltre ad € 17,000.00 di costi della sicurezza, per un totale di € 1,758,007.76 Spese tecniche a carico del concessionario: € 139,030.50 Totale investimento (IVA esclusa) € 1,897,038.26. Da evidenziare come l'investimento sia stato calibrato su un basso numero di punti luce, per cui esso potrebbe risultare sottodimensionato. Il fabbisogno finanziario per capitale di terzi a titolo oneroso è assunto al 50% dell’investimento complessivo al netto dell’IVA e al 55% della quota IVA. Si ricorda come occorra cautela nella valutazione di operazioni di PPP ove l’impiego di risorse proprie da parte del soggetto investitore e/o promotore sia assente o ridotto (Tar Puglia, Bari, Sez. II, 28/02/2024, n. 237). L’esecuzione dei lavori è prevista in 24 mesi dalla consegna impianti. La concessione è prevista con durata 20 anni	Sufficiente	2
	Interventi previsti	Coerenza obiettivi di progetto	Indicato	È prevista la sostituzione di 3.560 apparecchi con corpi illuminanti LED ad alta efficienza, con: •ottiche full cut-off; •temperature di colore adeguate ai contesti urbani e storici; •riduzione delle potenze installate; •conformità a CAM e L.R. 39/2005. Punti luce non oggetto di intervento 508 Potenza installata media 31,5 W Potenza installata 128 kW 5.2 Adeguamento elettrico Sono previsti interventi su: •quadri elettrici (sostituzione integrale n. 41, rifacimento, nuove protezioni, rifasamento); •linee di alimentazione e giunzioni; •sistemi di messa a terra; •adeguamento CEI e sicurezza elettrica. 5.3 Sostegni e opere civili Sono previste verifiche strutturali e sostituzioni di: •pali ammalorati; •sbracci e staffaggi; •ripristino fondazioni e verniciature protettive. 5.4 Sistemi intelligenti È prevista l’adozione di: •telecontrollo da quadro per 115 quadri; •regolazione del flusso; •predisposizione a servizi Smart City e sensoristica. L’esecuzione dei lavori è prevista in 24 mesi dalla consegna impianti. La concessione è per 20 anni. NESSUNA INDICAZIONE SULLA PARTE MONUMENTALE. L'assenza di indicazioni sulla parte monumnetale della città evidenzia un limite evidente rispetto ai dichiarati obiettivi di progetto.	Sufficiente	2
	Cronoprogramma	Massimizzazione interventi iniziali	Indicato	Lavori effettuati in 24 mesi dalla consegna impianti	Buono	6
	Pianificazione annuale	Verifica annuale investimenti		Lavori effettuati in 24 mesi, con i consueti poteri in capo al concedente	Buono	6
	Baseline consumi	Indicazione sui risparmi annuali	Indicata	Dal censimento tecnico riportato nella relazione generale emerge che: •i punti luce di proprietà comunale sono 4068; •la potenza installata complessiva è pari a 350 kW; •il consumo annuo stimato è pari a 1.236.074 kWh/anno; •i quadri elettrici sono 115; •le linee sono prevalentemente interrato (circa 84%), con presenza di tratti aerei e a parete. Sui consumi Menowatt indica: Indicatore Stato attuale Stato di progetto Consumo annuo1.236.074 kWh 537.706 kWh Risparmio energetico annuale 698.368 kWh Riduzione—56,5% Potenza installata 350 kW128 kW Riduzione CO₂—405 t/anno TEP risparmiate—130,6 TEP/anno	Eccellente	10

	Energia rinnovabile	Fornitura energia pulita	Indicato in maniera generica	Nessun impegno specifico	Insufficiente	0
	Smart monitoring	Monitoraggio in tempo reale	Indicato	Oltre alla piattaforma viene previsto sistema di telecontrollo da quadro. Il telecontrollo verrà installato su n. 115 quadri elettrici .	Eccellente	10
	Archivio dati	Reporting consumi e guasti	Indicato	Piattaforma denominata Citymonitor	Eccellente	10
	Decurtazione automatica	Meccanismi proporzionali disservizi	Indicati	Vengono indicate le penali	Molto Buono	8
	Servizio e gestione	Modello organizzativo; SLA	Indicati	Il modello organizzativo è adeguato, indicati anche alcuni livelli di servizio .	Molto Buono	8
4. Valutazione economico-finanziaria						
	Completezza e correttezza del PEF	Presenza dei documenti essenziali del PEF (SP, CE e RF) +Assumptions del PEF e coerenza principi contabili e normativa fiscale		Il PEF è presente nelle sue 3 componenti fondamentali: Conto Economico, Situazione Patrimoniale e Rendiconto finanziario pluriennale; Il PEF è asseverato da società abilitata La durata dell’intero contratto è di 20 anni di cui 24 mesi di cantiere Il PEF non è posto in relazione diretta con il QTE, occorre comprendere la costruzione del costo degli investimenti sulla base di QTE adeguato e completo; L’impostazione contabile corretta ma scolastica, la Relazione troppo stringata: non si spiega come si arriva a quei valori di costi correnti né di canone, né il valore dei TEE per 5 anni; la struttura finanziaria è equilibrata: l’investimento è finanziato al 50% da mezzi propri e il restante 50% da debito bancario Necessario file excel editabile, i conti del pdf sono illeggibili Tra gli indicatori di convenienza economica sono presenti il VAN e TIR di progetto e il PBP; Il VAN=25.302€ e TIR=6,8% poco superiore al wacc=6,6%, il PBP=12 anni; il TIR azionista=8,1% poco superiore al ke=8% Gli indicatori di bancabilità (DSCR e LLCR) sono presenti e superiori ad 1; Gli investimenti totali= 1.897.038 € al netto IVA Il canone annuo richiesto è pari a 398.490 € per 20 anni comprensivo di fornitura vettore energetico, risparmio energetico per recupero investimento e quota manutenzione Non sono richiesti contributi in c/prezzo al Comune. Da evidenziare come l'investimento sia stato calibrato su un basso numero di punti luce, per cui esso potrebbe risultare sottodimensionato. Il fabbisogno finanziario per capitale di terzi a titolo oneroso è assunto al 50% dell’investimento complessivo al netto dell’IVA e al 55% della quota IVA.	Buono. La Proposta è impostata correttamente dal punto di vista contabile e fiscale ma molto semplificata ma non si capisce come è costruito il costo degli investimenti che sono ridotti rispetto alle altre Proposte. Gli indicatori eco-fin, pur positivi e in linea con Linee Guida RGS/Anac, non sono spiegati né motivati nel calcolo. La struttura finanziaria buona (50% copertura investimenti in equity). Il costo complessivo per l'AC = 398.490 di canone annuo x 20 anni oltre IVA 22% indetraibile = 9.723.166€	6,00
	Convenienza economica	TIR; VAN; Payback	vedi valutazioni			
	Sostenibilità finanziaria	DSCR; LLCR; costo del debito	vedi valutazioni			
	importo del canone e sostenibilità per il Comune	Canone coerente con costi reali		Canone di concessione annuo è pari ad € 398,490.45 oltre Iva (quindi pari ad € 486.158 IVA Compresa) così suddiviso: – Quota Energia € 242.092 - Quota efficientamento € 42.176 - Quota manutenzione €. 114.223 Il Corrispettivo annuale viene indicato nello schema di contratto a titolo di corrispettivo di disponibilità dell’Opera comprensivo del servizio di gestione e manutenzione e di fornitura dell’energia elettrica. Il corrispettivo di disponibilità, ad esclusione della quota riferita all’energia elettrica, sarà adeguato annualmente alla variazione definita dall’indice ISTAT-FOI dei prezzi al consumo delle famiglie di impiegati e operai. La Quota Energia (CE) sarà invece aggiornata bimestralmente.		
				canone annuo	398.490,45 €	
				totale canoni x 20 anni	7.969.809,00 €	
	Penali	Incidenza reale su equilibrio	Vedi valutazioni	IVA indetraibile 22%	1.753.357,98 €	
	Rischi economici	matrice rischi -Quantificazione rischi rilevanti	Vedi valutazioni	TOT COSTO PER AC	9.723.166,98 €	
	Eventuali incentivi utilizzati	Inclusione agevolazioni; verifica adeguatezza costi QTE e costi correnti (assenza sovrastima ma anche sottostima)	Vedi valutazioni			
	Profit sharing	Ripartizione extra-reddittività a favore ente	Vedi valutazioni			
				VALUTAZIONE COMPLESSIVA		

				La proposta MENOWATT determina un miglioramento della qualità dell'illuminazione pubblica nel Comune di Colle Val d'Elsa, rispettando le normative ambientali, ottimizzando i consumi energetici, anche se il contratto non esplicita una apposita garanzia in tal senso. La mancata risposta alla richiesta di soccorso istruttorio sui requisiti non è un segnale positivo per un soggetto che intende "proporsi", e anche di esso va tenuto evidentemente conto. Comunque, nel complesso, la proposta non risulta di interesse. Essa si basa su un approccio che tiene conto di: •messa a norma elettrica e strutturale, •tutela paesaggistica, •piattaforma digitale di gestione, •sostenibilità ambientale nel lungo periodo. Tuttavia, la proposta, seppure nel complesso sufficiente, non risulta ottimizzata per massimizzare la tutela pubblica. I dati della ricognizione effettuata risultano perlomeno “parziali” sui corpi illuminanti censiti. Nessuna indicazione sulla valorizzazione della parte manumentale della città. Il dato, evidentemente, poi determina il risultato sugli investimenti e sul Canone previsto nel PEF. Nessuna indicazione sulla valorizzazione dei beni monumentali. Nel confronto tra il modello di Energy Performance Contract (EPC) delineato dallo schema tipo ANAC 2024 e lo schema di concessione per la gestione dell’illuminazione pubblica proposto da Menowatt, emerge che: -il contratto EPC è strutturalmente orientato alla tutela del Comune concedente, in quanto fondato sul principio del “pagamento a risultato”, con trasferimento pressoché integrale in capo all’operatore del rischio di prestazione (raggiungimento dei risparmi energetici, livelli manutentivi e continuità del servizio), e con meccanismi automatici di riduzione del corrispettivo e di risoluzione in caso di inadempimento. Il punto 11 delle premesse allo schema di contratto tipo EPC ANAC è chiaro in tal senso per cui: 11 costituiscono presupposti e condizioni di base determinanti l’Equilibrio Economico Finanziario: -(i) il risparmio energetico garantito, elemento indicato Economico nel PEF offerto in sede di gara; -(ii) la corresponsione del Contributo e del Canone Annuo, secondo gli importi e le modalità indicati nel Contratto; -(iii) l’importo derivante dagli incentivi per gli interventi di riqualificazione energetica; -(iv) il costo stimato per l’investimento, come risultante dal PEF; -(v) la durata del Contratto, elemento economico di cui al documento allegato al Bando di Gara; -(vi) gli indici finanziari del progetto, come meglio precisati nel PEF allegato al presente contratto. Lo schema di concessione proposto da Menowattt, pur provando a garantire la realizzazione degli investimenti e la continuità gestionale in un’ottica di bancabilità del progetto, sembra invece costruito sulla salvaguardia dell’equilibrio economico-finanziario del concessionario, (con dubbi comunque sulle modalità della sua costruzione), con un’ampia area di costi e rischi potenzialmente trasferibili al Comune . Essendo poi finanziato parzialmente con finanziamento di terzi il Comune si trova a dover remunerare direttamente anche gli interessi del concessionario. In sintesi, il progetto di Menowatt può essere valutato come sufficiente e tecnicamente adeguato, ma non tutelante per l’Amministrazione.		
--	--	--	--	--	--	--

COOPSERVICE_ESTRA						
ELEMENTO	Articolazione	Oggetto di valutazione	Esito	Valutazione	Giudizio sintetico	Punteggio
1. Completezza documentale						
	Presenza elaborati PFTE	Relazione generale; relazione tecnica; sostenibilità; grafici; CME; cronoprogramma	La proposta è completa	•progettazione esecutiva, finanziamento, realizzazione, gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria della pubblica illuminazione •fornitura di energia elettrica, •installazione di apparecchiature per gestione servizi integrativi di supporto per la sicurezza stradale e gestione del processo sanzionatorio (sanzioni comunque incassate dal Comune) con durata contrattuale indicata in 10 anni. Il concessionario assume il rischio operativo (costruzione, disponibilità e domanda) ed è remunerato attraverso: •i risparmi energetici garantiti, •corrispettivi di gestione, •quote dei proventi da servizi integrativi (inclusa una parte dei flussi sanzionatori ex art. 208 CdS), in coerenza con gli schemi di concessione e con le Linee Guida ANAC n. 9/2018. Modello di remunerazione: il Concessionario è remunerato mediante: (i) il valore dei risparmi energetici conseguiti e garantiti contrattualmente; (ii) un corrispettivo di gestione commisurato ai servizi resi, finanziato senza oneri aggiuntivi per l’Ente attraverso la quota vincolata (50%) dei proventi CdS destinata ex art. 208, c.4 a interventi di sicurezza/viabilità; (iii) le nuove entrate dei servizi integrativi (es. ricarica EV), secondo gli schemi di concessione. Tale struttura, unitamente al trasferimento del rischio operativo (costruzione, disponibilità e domanda per i servizi) in capo al Concessionario, consente di mantenere l’operazione off-balance per l’Ente, in coerenza con ANAC LG n.9/2018. NB: in nessuna parte della documentazione le parti indicano che concorrono in RTI. Si apprende che la Capogruppo è Coopservice dalla Relazione di asseverazione del PEF.	Buono- 10 anni ma limiti	6
	Bozza di convenzione	Obblighi, penali, monitoraggio, rischio, subappalto	Presente	Si premette che, anche dallo schema di contratto, non è rinvenibile il ruolo dei soggetti che compongono il costituendo RTI (chi fa che cosa). Va poi evidenziato come l'Amministrazione Comunale abbia perimetrato l'interesse pubblico alla pubblica illuminazione . Con la deliberazione 182/2025 veniva evidenziato in particolare come: <i>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;</i> <i>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 .</i> Dunque l'oggetto del partenariato pubblico privato è il servizio di pubblica illuminazione. L'introduzione di servizi ulteriori risulta distonico rispetto all'oggetto del partenariato pubblico su cui la Giunta Comunale ha indicato interesse. Ed è la gestione del sistema delle sanzioni al Codice della Strada che, dal PEF, determina l'introito preponderante (circa 16,5 milioni di euro in dieci anni) e pertanto "trasforma" il partenariato in un partenariato per l'installazione e gestione de sistema delle sanzioni al Codice della Strada. L'articolo 180 del Codice prevede" 1 . <i>Le concessioni aventi per oggetto sia lavori che servizi sono aggiudicate in conformità alle disposizioni applicabili alla prestazione che caratterizza l'oggetto principale delle concessioni stesse.</i> Per cui, poichè l'oggetto principale della concessione diventa un altro rispetto al servizio di pubblica illuminazione (che è un servizio pubblico), si ritiene che questo costituisca il limite della proposta che la fa giudicare distonica rispetto all'oggetto del contratto. Volendo restare alla bozza di convenzione, essa tiene conto parzialmente del “CONTRATTO TIPO DI RENDIMENTO ENERGETICO O DI PRESTAZIONE ENERGETICA (Energy Performance Contract) PER GLI EDIFICI PUBBLICI” (Articolo 200, del D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36), Approvato con Delibera dell’Autorità Nazionale Anticorruzione n. 349 del 17 luglio 2024, con Determina del Ragioniere Generale dello Stato del 22 luglio 2024 e con Nota del Presidente di Enea prot. n. 51288 dell’11 luglio 2024, risentendo dell'impostazione complessiva. Per l'erogazione del servizio di fornitura e gestione dell'energia elettrica e per la manutenzione degli impianti di pubblica illuminazione saranno dovuti (articolo 21) al Concessionario i seguenti canoni: <i>a) Canone Energia per fornitura e gestione dell’energia elettrica necessaria al funzionamento degli impianti di pubblica illuminazione pari a € [] per il primo anno della Concessione e pari a € [] per gli anni successivi fino al termine della Concessione;</i> <i>b) Canone di Manutenzione IP per la gestione e manutenzione degli impianti di pubblica illuminazione pari a € [].</i> Il successivo articolo 22 prevede che <i>"Per la fornitura degli Apparat, l'erogazione dei servizi di Supporto integrale dei processi sanzionatori e quale remunerazione degli investimenti a carico del Concessionario per gli interventi di efficientamento, adeguamento e messa in sicurezza degli impianti di pubblica illuminazione, al Concessionario sarà dovuto un corrispettivo omnicomprensivo determinato in misura pari all’(●)% del valore economico a valere sulle contravvenzioni effettivamente incassate dal Concedente".</i> Detta percentuale è indicata nella Relazione Generale nel 50% dei proventi CdS destinata ex art. 208, c.4 a interventi di sicurezza/viabilità. Nel documento “Executive Summary” si prevede: <i>Relativamente alla Sicurezza Stradale, i valori di riferimento riguardano la gestione dei flussi sanzionatori. Il Concessionario avrà diritto a un corrispettivo omnicomprensivo pari all’85,75% degli importi effettivamente incassati dalle attività sanzionatorie, con un valore massimo complessivo a vita intera fissato in € 16.580.920, che costituisce il CAP di progetto .</i> La struttura complessiva dei ricavi attesi risulta essere così indicata: SMART PUBLIC LIGHTING - CANONE MANUTENZIONE 461.025 € SMART PUBLIC LIGHTING - CANONE ENERGIA 1.482.500 € CORRISPETTIVO OMNICOMPRESIVO 16.580.920 € TOTALE RICAVI CONCESSIONE 18.524.445 € e risulta evidente l'incidenza dell'operazione sul sistema sanzionatorio al Codice della Strada, con possibili impatti sull'equilibrio del PEF, con un riequilibrio non allineato alle previsioni del contratto EPC ANAC. Le penali previste in contratto risultano avere consistenza adeguata, anche se devono trovare piena armonizzazione nello schema di contratto. Per cui, anche se il modello gestionale risulta sostanzialmente definito, lo schema di contratto va ben oltre il perimetro della pubblica illuminazione. La Matrice dei rischi è presente, ed abbastanza puntuale.Non vi sono particolari indicazioni sul subappalto degli interventi. Le indicazioni sul monitoraggio della concessione non sono evidenziate con puntualità (previsto comunque un futuro piano di monitoraggio e l'accesso a futura piattaforma di telecontrollo).	Sufficiente	2
	PEF asseverato	Indicatori finanziari; dettaglio costi/ricavi; investimenti	Presente PEF	Vedasi Sezione IV	Vedasi Sez. IV	Sez. IV
	Autodichiarazioni	Requisiti concessionario ex art.33	Requisiti Presenti nei profili dei promotori	Requisiti presenti nei profili dei promotori, anche se non vi è alcun impegno a conferire mandato alla capogruppo (non viene indicata, si deduce esclusivamente dal PEF)	Insufficiente	0
2. Valutazione giuridico-amministrativa						
	Perimetro concessione	Chiarezza oggetto, durata, responsabilità	Indicato	La proposta di concessione in PPP ha ad oggetto: •progettazione esecutiva, finanziamento, realizzazione, gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria della pubblica illuminazione •fornitura di energia elettrica, •installazione di apparecchiature per gestione servizi integrativi di supporto per la sicurezza stradale e gestione del processo sanzionatorio (sanzioni comunque incassate dal Comune) con durata contrattuale indicata in 10 anni. Il concessionario assume il rischio operativo (costruzione, disponibilità e domanda) ed è remunerato attraverso: •i risparmi energetici garantiti, •corrispettivi di gestione, •quote dei proventi da servizi integrativi (inclusa una parte dei flussi sanzionatori ex art. 208 CdS), in coerenza con gli schemi di concessione e con le Linee Guida ANAC n. 9/2018. Modello di remunerazione: il Concessionario è remunerato mediante: (i) il valore dei risparmi energetici conseguiti e garantiti contrattualmente; (ii) un corrispettivo di gestione commisurato ai servizi resi, finanziato senza oneri aggiuntivi per l’Ente attraverso la quota vincolata (50%) dei proventi CdS destinata ex art. 208, c.4 a interventi di sicurezza/viabilità; (iii) le nuove entrate dei servizi integrativi (es. ricarica EV), secondo gli schemi di concessione. E’ stata effettuata un’analisi non particolarmente approfondita dello stato di fatto della pubblica illuminazione, limitandosi a reperire le informazioni presenti sul SIT (4072 punti luce censiti). Le responsabilità sono individuate anche se il Contratto si colloca in parte fuori dal perimetro EPC Anac. In sintesi, lo schema di concessione Estra risulta distonico rispetto all'oggetto del PPP, determinando il singolare obiettivo, per garantire l'equilibrio del PEF, di puntare all'incremento (abnorme) delle sanzioni al Codice della strada.	Sufficiente	2
	Trasferimento rischio operativo	Rischi costruzione/offerta/do manda	Indicato	Il rischio di costruzione è trasferito,il rischio di domanda nella pubblica illuminazione non sussiste, mentre invece si determina un rischio di domanda per il numero e la qualità delle sanzioni al Codice della Strada che è a carico del Concessionario, ma che evidentemente (qualora paradossalmente le proiezioni fossero smentite e non vi fossero le sanzioni previste) potrebbe determinare effetti pesanti sul PEF .Il rischio di disponibilità (rischio di manutenzione straordinaria, non preventivata, derivante da una progettazione o costruzione non adeguata, con conseguente aumento dei costi, rischio di performance, ossia il rischio che la struttura messa a disposizione o i servizi erogati non siano conformi agli standard tecnici e funzionali prestabiliti, con conseguente riduzione dei ricavi, rischio di obsolescenza tecnica, legato ad una più rapida obsolescenza tecnica degli impianti, incidente sui costi di manutenzione) è non del tutto allineato al Contratto EPC ANAC .Sebbene sia da valutare positivamente la previsione di una percentuale che ricomprende anche una quota di interventi di manutenzione straordinaria non conservativa, si rileva tuttavia come essa non tiene conto della gestione di interventi extra canone, in particolare per quelli che dovessero verificarsi su impianti già oggetto di ammodernamento/riqualificazione iniziale da parte del concessionario. Vi è la possibilità di esposizione dell’ente a richieste economiche future, con, perdita di certezza della spesa nel lungo periodo. Da un punto di vista teorico, comunque, il rischio che viene assunto è importante (leggasi finanziamento tramite sanzioni)	Eccellente	10

	Penali e decurtazioni	Penali effettive; automatismi decurtazione	Indicate	Le penali previste in contratto (Indicatori di performance) risultano avere una certa consistenza, anche se devono trovare piena armonizzazione nello schema di contratto.	Eccellente	10
	Revisione PEF	Eventi eccezionali; rischio invariato per il concedente	Indicato	Le previsioni non sono distanti rispetto al contratto epc Anac 2024. Le previsioni, per come scritte nel Piano di Manutenzione, possono limitare i rischi a carico del concessionario. Sebbene sia da valutare positivamente la previsione di una percentuale di interventi di manutenzione straordinaria non conservativa, si rileva tuttavia come gli interventi potrebbero verificarsi su impianti già oggetto di ammodernamento/riqualificazione iniziale da parte del concessionario.	Eccellente	10
	Manutenzione	Assenza extracosti/Minimizzazio ne extracosti	Indicato	L'art.8 del Capitolato Tecnico approvato da ANAC, oltre a ribadire che l'operatore economico deve effettuare tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria programmata, stabilisce come: 8.3.4 MANUTENZIONE STRAORDINARIA PROGRAMMATA L'Operatore Economico deve eseguire tutte le opere di manutenzione straordinaria programmata previste nel piano di manutenzione di cui al successivo par. 8.3.5, relative alle parti dei fabbricati e agli impianti presi in consegna oggetto degli interventi di riqualificazione energetica disciplinati dal presente capitolato Tutti gli interventi di Manutenzione Straordinaria Programmata oggetto del presente paragrafo, si considerano remunerati dal Canone Prestazione Energetica di cui all'art. 29 del Contratto. Non rientrano nel canone tutti gli interventi di manutenzione straordinaria non programmata frutto di eventi di forza maggiore o di modifiche contrattuali. Ed al paragrafo 9.3 si prevede: 9.3 INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA NON PROGRAMMATA Per gli ulteriori interventi di Manutenzione Straordinaria eventualmente necessari durante l'esecuzione del Contratto (da attuare in presenza delle fattispecie previste dall'articolo 33 del contratto che disciplina le modifiche contrattuali per eventi straordinari ed imprevedibili e 45 del contratto che disciplina le cause di forza maggiore), deve essere redatto un progetto tecnico.... Alla luce delle previsioni esaminate è rilevabile come occorra definire ad un livello estremamente accurato il piano delle manutenzioni, ordinarie e straordinarie programmate, che sono remunerate con il canone. Gli interventi di manutenzione straordinaria non programmata devono costituire un'eccezione, eccezione il cui perimetro è definito dagli articoli 33 e 45 dello schema di contratto ANAC. Nel documento "Specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione" a corredo dello schema di concessione presentato da COOPSERVICE-ESTRA vengono correttamente indicate le tipologie di manutenzione.Riguardo alla manutenzione straordinaria non conservativa il documento prevede (art. 3.A): La manutenzione straordinaria conservativa include gli interventi non programmabili volti a ripristinare la funzionalità e la sicurezza degli impianti in seguito a eventi occasionali o degrado non risolubile con la manutenzione ordinaria. Rientrano in questa categoria, ad esempio: la riparazione o sostituzione di apparecchiature danneggiate da eventi accidentali (urti, vandalismi, eventi atmosferici eccezionali), il rifacimento di tratti di linea elettrica deteriorati, la riparazione o sostituzione di sostegni e quadri elettrici che presentino gravi criticità strutturali o funzionali. Tutti i lavori di natura straordinaria dovranno essere preventivamente autorizzati dal Comune e successivamente rendicontati dal Concessionario, con dettaglio dei costi sostenuti. Eventuali ampliamenti della rete o realizzazione di nuovi impianti non rientrano nella manutenzione conservativa e saranno regolati separatamente. A tal proposito, si stabilisce che sono a carico del Concessionario, nell'ambito della manutenzione straordinaria compresa nel Piano Economico-Finanziario, solo gli interventi di sostituzione/ripristino fino a un massimo del 5% del numero totale di punti luce (circa 200 apparecchi) e del 10% dei quadri elettrici esistenti (circa 6 unità) nell'arco dell'intera concessione. Oltre tali soglie quantitative cumulative, gli interventi eccedenti saranno considerati "nuove opere" e dovranno essere oggetto di specifica autorizzazione del Comune e di apposita perizia tecnico-economica. L'articolo 18 dello Schema di contratto prevede: 1. Il Concessionario per tutta la durata del Contratto dovrà svolgere la gestione e la conduzione degli impianti di pubblica illuminazione, ivi compresa la fornitura del Vettore elettrico, e la manutenzione ordinaria e straordinaria nel rispetto di quanto previsto dalla "Specificazione delle Caratteristiche del Servizio e della Gestione L'art.. 18 BIS GESTIONE E MANUTENZIONE DEGLI APPARATI, prevede: 1. Il Concessionario per tutta la durata del Contratto dovrà svolgere la gestione e la manutenzione ordinaria e straordinaria degli Apparati di cui all'art. 1 comma 2 lett.c) nel rispetto di quanto previsto dalla "Specificazione delle Caratteristiche del Servizio e della Gestione" e nella documentazione allegata per l'intera durata della Concessione. Sebbene sia da valutare positivamente la previsione di una percentuale che ricomprende anche una quota di interventi di manutenzione straordinaria non conservativa, si rileva tuttavia come essa non tiene conto della gestione di interventi extra canone, in particolare per quelli che dovessero verificarsi su impianti già oggetto di ammodernamento/riqualificazione iniziale da parte del concessionario. Vi è la possibilità di esposizione dell'ente a richieste economiche future, con, perdita di certezza della spesa nel lungo periodo. Le penali previste in contratto (Indicatori di performance) risultano avere una certa consistenza, anche se devono trovare piena armonizzazione nello schema di contratto. L'articolo 18 dello Schema di contratto definisce le procedure per la gestione delle modifiche contrattuali Sebbene sia da valutare positivamente la previsione di un canone annuo che ricomprende anche una quota di interventi di manutenzione straordinaria non conservativa, si rileva tuttavia come essa sia "eventuale". Per cui, soprattutto nei primi anni di concessione (a lavori di efficientamento effettuati) il Comune potrebbe trovarsi a pagare un canone senza beneficiare degli interventi (dunque con una sovrastima del canone per la quota di gestione). Esso, nel lungo periodo, in caso di non utilizzo non costituisce un credito per il concedente. E le previsioni ,per come scritte, possono riguardare interventi oggetto di lavori iniziali effettuati dal concessionario, per cui questa diventa una chiara limitazione dei rischi a carico del concessionario. Per cui, anche se il modello gestionale risulta sostanzialmente definito, le previsioni determinano una riduzione (nel lungo periodo potenzialmente anche significativa) del rischio operativo che grava sullo stesso	Molto buono	8
	Monitoraggio e report	Accesso ai dati; obblighi periodici	Indicato	Il Modello gestionale è correttamente individuato, anche se per la pubblica illuminazione non viene definita una struttura di riferimento. Viene previsto un Comitato di Progetto per coordinare le attività. Si rinvia a future piattaforme	Molto buono	8
	Matrice rischi	Completezza	Indicato	La matrice dei rischi risulta completa	Eccellente	10
3. Valutazione tecnico- impiantistica						
	Conformità PFTE	Rispetto Allegato I.7; CAM	Conforme	Il progetto, sebbene sia impostato con un'attenzione sui servizi di sorveglianza del traffico e sanzionatori, è conforme ai contenuti dell'Allegato I.7 al Codice ed ai CAM. E' stata effettuata un'analisi non molto approfondita dello stato di fatto della pubblica illuminazione. La relazione tecnica e la documentazione in genere sono molto teoriche, interventi sulla parte monumentale della città appena citati. La progettazione risulta conforme ma su un basso livello di approfondimento. I materiali proposti variegati e non contestualizzati	Discreto	4
	Investimento previsto	Quantificazione, indicazione su utilizzo prezzari	Indicato	•4.072 punti luce complessivi (di cui circa 3.200 da riqualificare con sostituzione a LED e circa 872 già a LED da verificare e, se non conformi, sostituire entro il 5° anno), •99 quadri elettrici esistenti, •una rete di alimentazione complessiva di circa 92 km, di cui è stimata la sostituzione di circa 6,5 km (=20%) per adeguamento e riduzione delle perdite. Questo il quadro di sintesi: Punti luce totali installati 4.072 Lunghezza complessiva viabilità servita 311 km Potenza elettrica totale installata 630 kW Consumo annuo di energia (baseline) 1.229.594 kWh (=1,23 GWh/anno) Consumo medio per punto luce 300 kWh/anno Distribuzione tecnologia lampade 80% tradizionali (SAP/mercurio/fluorescenza) – 20% LED % apparecchi con ottica cut-off 27% (1.097 lampade) Numero sostegni (pali) 3.970 (acciaio, ghisa, cemento, vetroresina) Quadri elettrici principali 99 Sottoquadri secondari 16 Modalità di accensione attuale Crepuscolare locale (assenza telecontrollo centralizzato) Punti luce totali installati 4.072 Lunghezza complessiva viabilità servita 311 km Potenza elettrica totale installata ~630 kW La ricognizione sulla pubblica illuminazione determina perplessità in ordine ai punti luce effettivamente considerati ai fini della proposta (quelli rilevabili dal SIT). Ai fini di quantificare gli obiettivi di miglioramento, è stata acquisita la baseline energetica dello stato attuale, basata sui consumi annui effettivamente registrati nel 2024, ottenendo un valore pari a 1.229.594 kWh/anno. Il progetto stima: •una riduzione dei consumi elettrici dell'ordine di circa il 60–65% per punto luce, coerente con l'obiettivo di abbattimento di almeno 2/3 dei kWh/PL; •una riduzione delle emissioni di CO₂ pari a circa 260 t/anno, in coerenza con gli obiettivi del PAESC comunale; •piena conformità ai CAM e alla L.R. 39/2005 mediante apparecchi LED full cut-off e controllo dell'abbagliamento. Il dato è coerente con i consumi che risultano all'Amministrazione (2024), ossia Kw 1.229.594. Il progetto prevede un Totale di Lavori per € 5.040.741,48 oltre ad € 102.872,28 di costi della sicurezza, per un totale di € 5.143.613,75 SOMME A DISPOSIZIONE € 1.709.350,96 Per un totale di € 6.852.964,71 Iva inclusa di quadro economico Il PEF non è perfettamente allineato al Quadro Economico, prevedendo, nel corso dei primi 12 mesi di durata della Concessione, esegue gli interventi di riqualificazione energetica degli impianti di illuminazione e gli interventi sul sistema sanzionatorio, il cui valore complessivo è stimato pari a circa euro 6.132.389 IVA esclusa. Il fabbisogno finanziario è coperto in gran parte tramite l'accensione di un finanziamento di entità al 75% del valore degli interventi ossia un finanziamento pari a euro 4.599.292 di durata complessiva pari a 10 anni. È inoltre previsto un apporto a titolo di capitale proprio (Equity) pari a euro 1.093.149. Si ricorda come occorra cautelare nella valutazione di operazioni di PPP ove l'impiego di risorse proprie da parte del soggetto investitore e/o promotore sia assente o ridotto (Tar Puglia, Bari, Sez. II, 28/02/2024, n. 237). L'esecuzione degli interventi è concentrata nei primi 12 mesi della concessione.	Discreto	4

				Prevista l'esecuzione di: 1.1.Sostituzione corpi illuminanti •Sostituzione a LED di circa 3.800 punti luce; •Verifica e possibile sostituzione degli 872 punti luce LED esistenti non conformi; •Realizzazione di circa 65 nuovi punti luce, di cui: o11 in Via Buonarroti, o9 nel parcheggio "Bacio", o25 fotovoltaici in incroci periferici critici, o20 per illuminazione monumentale (Porta Nuova, Municipio e altri beni storici). 1.2 Sostegni e opere civili •Installazione di circa 500 nuovi pali (in parte sostitutivi di pali deteriorati, in parte per nuove aree illuminate); •Messa in sicurezza dei pali esistenti con verifiche strutturali, sostituzione basette e trattamenti protettivi. 1.3 Quadri e linee •Adeguamento o sostituzione di tutti i 99 quadri elettrici, con: oprotezioni magnetotermiche e differenziali, ocontattori MID, odispositivi di telecontrollo (RTU con comunicazione 4G/5G o fibra), opredisposizione per alimentazione di servizi smart; •Rifacimento di circa 6.500 m di linee elettriche (interrate e aeree). 1,4 Telecontrollo e regolazione •Installazione iniziale di circa 2.500 nodi di telecontrollo sui nuovi apparecchi LED, con estensione progressiva all'intero parco punti luce; •Funzioni di monitoraggio (stato, consumi, allarmi) e comando remoto; •Regolazione adattiva del flusso (TAI/FAI) in funzione di traffico e condizioni ambientali. 1.5 Sicurezza stradale e servizi smart •Attraversamenti pedonali luminosi, •Installazione di n. 2 dispositivi Celeritas MSE per il controllo puntuale della velocità. •Installazione di n. 10 postazioni EnVES EVO 1812 per il monitoraggio diffuso del traffico finalizzato al rilievo di eventuali violazioni del Codice della Strada. •Installazione di n. 4 dispositivi EnVES EVO MVD 1605 "Safe Crossing" per la tutela degli attraversamenti pedonali su intersezioni particolarmente pericolosi. •pannelli informativi, •piattaforma di "control room" con 2 postazioni operative presso la Polizia Municipale e accessi per l'Ufficio Tecnico, con dashboard KPI energetici e di sicurezza. Esecuzione interevnti nei primi 12 mesi della concessione. Gli interventi sono coerenti con gli obiettivi di progetto, con i limiti evidenziati.		
	Interventi previsti	Coerenza obiettivi di progetto	Indicato		Discreto	4
	Cronoprogramma	Massimizzazione interventi iniziali	Indicato	Lavori effettuati in 12 mesi	Eccellente	10
	Pianificazione annuale	Verifica annuale investimenti		Lavori effettuati in 12 mesi, con creazione di Comitato di progetto	Eccellente	10
	Baseline consumi	Indicazione sui risparmi annuali	Indicata	Dal censimento tecnico riportato nella relazione generale emerge che: Punti luce totali installati 4.072 Lunghezza complessiva viabilità servita 311 km Potenza elettrica totale installata 630 kW Consumo annuo di energia (baseline) 1.229.594 kWh (≈1,23 GWh/anno) Consumo medio per punto luce 300 kWh/anno Distribuzione tecnologia lampade 80% tradizionali (SAP/mercurio/fluorescenza) – 20% LED % apparecchi con ottica cut-off 27% (1.097 lampade) Numero sostegni (pali) 3.970 (acciaio, ghisa, cemento, vetroresina) Quadri elettrici principali 99 Sottoquadri secondari 16 Modalità di accensione attuale Crepuscolare locale (assenza telecontrollo centralizzato) Punti luce totali installati 4.072 Lunghezza complessiva viabilità servita 311 km Potenza elettrica totale installata ~630 kW La ricognizione sulla pubblica illuminazione determina perplessità in ordine ai punti luce effettivamente considerati ai fini della proposta, che risultano esclusivamente quelli presenti sul SIT. Ai fini di quantificare gli obiettivi di miglioramento, è stata acquisita la baseline energetica dello stato attuale, basata sui consumi annui effettivamente registrati nel 2024, ottenendo un valore pari a 1.229.594 kWh/anno. Vien espressa più volte la certezza sul risparmio energetico proposto.	Discreto	4
	Energia rinnovabile	Fornitura energia pulita	Indicato in maniera generica	Nessun impegno specifico	Insufficiente	0
	Smart monitoring	Monitoraggio in tempo reale	Indicato	Si rinvia a futura piattaforma dedicata alla gestione degli asset oggetto di intervento. Per cui le previsioni sono significative ma ad oggi non attuali. Previsto anche call center.Prevista installazione iniziale di circa 2.500 nodi di telecontrollo sui nuovi apparecchi LED, con estensione progressiva all'intero parco punti luce	Sufficiente	2
	Archivio dati	Reporting consumi e guasti	Indicato	Si rinvia a futura piattaforma	Sufficiente	2
	Decurtazione automatica	Meccanismi proporzionali disservizi	Indicati	Vengono indicate penali significative	Eccellente	10
	Servizio e gestione	Modello organizzativo; SLA	Indicati	Il modello organizzativo è sostanzialmente indicato,anche se non concretamente esplicitato da un punto di vista operativo. Indicati anche importanti livelli di servizio .	Eccellente	10
4. Valutazione economico-finanziaria						

	Completezza e correttezza del PEF	Presenza dei documenti essenziali del PEF (SP, CE e RF) +Assumptions del PEF e coerenza principi contabili e normativa fiscale		E' presente l'asseverazione del PEF La durata dell'intero contratto è di 10 anni di cui 12 mesi di cantiere La situazione patrimoniale e rendiconto finanziario sono eccessivamente semplificati, è da spiegare costituzione e movimentazione del DSRA e sua contabilizzazione nella SP e nel RF Necessario file excel editabile (ma in questa fase non era richiesto). Gli indicatori di convenienza economica e sostenibilità finanziaria sono presenti, motivati e positivi, presente anche analisi del Public Sector Comparator Il QTE prevede che somme a carico del concessionario siano addebitate al Comune. Gli investimenti totali sono indicati in 6.132.389€ al netto IVA. Il PEF non è perfettamente allineato al Quadro Economico, prevedendo, nel corso dei primi 12 mesi di durata della Concessione, di eseguire gli interventi di riqualificazione energetica degli impianti di illuminazione e gli interventi sul sistema sanzionatorio, il cui valore complessivo è stimato pari a circa euro 6.132.389 IVA esclusa. Il fabbisogno finanziario è coperto in gran parte tramite l'accensione di un finanziamento pari al 75% del valore degli interventi ossia un finanziamento pari a euro 4.599.292 di durata complessiva pari a 10 anni. È inoltre previsto un apporto a titolo di capitale proprio (Equity) pari a euro 1.093.149. Non vi è una indicazione puntuale sul canone richiesto. Il ricavo annuo previsto risulta pari 1.704.194€ a partire dal 1° anno. Occorre procedere “a ritroso”, sulla base del PEF presentato. Si ha così che la struttura complessiva dei ricavi attesi risulta essere così indicato: SMART PUBLIC LIGHTING - CANONE MANUTENZIONE 461.025 € SMART PUBLIC LIGHTING - CANONE ENERGIA 1.482.500 € CORRISPETTIVO OMNICOOMPRESIVO 16.580.920 € TOTALE RICAVI CONCESSIONE 18.524.445 € Ossia, per i 10 anni previsti, 1.852.444,5 di ricavi annui. Nel documento “Executive Summary” si prevede (a proposito del corrispettivo omnicomprensivo): <i>Relativamente alla Sicurezza Stradale, i valori di riferimento riguardano la gestione dei flussi sanzionatori. Il Concessionario avrà diritto a un corrispettivo omnicomprensivo pari all'85,75% degli importi effettivamente incassati dalle attività sanzionatorie, con un valore massimo complessivo a vita intera fissato in € 16.580.920, che costituisce il CAP di progetto.</i> Il Pef indica ricavi di vendita per € 1.704.194,00 x 10 anni (ed il Canone dovrebbe essere questo). La struttura finanziaria un po' squilibrata sul debito bancario che rappresenta il 75% delle fonti; il resto è equity Non sono richiesti contributi in c/prezzo al Comune	Buono. La Proposta è impostata correttamente dal punto di vista contabile e fiscale ma molto semplificata. Gli indicatori eco-fin positivi e in linea con Linee Guida RGS/Anac. La struttura finanziaria sbilanciata sul debito (75%). Rispetto alle altre Proposte, Estrà propone ulteriori investimenti e servizi non necessari al momento; con la conseguenza che il tot investimenti risulta assai superiore alla media (6,1 mil €); inoltre la durata del contratto è dimezzata a 10 anni.e quindi il canone è molto più elevato e pari a 1.852.444€ x 10 anni oltre IVA 22% indetraibile =22.599.822€ come costo complessivo a carico dell'AC.	6,00
	Convenienza economica	TIR; VAN; Payback	Vedi giudizio complessivo			
	Sostenibilità finanziaria	DSCR; LLCR; costo del debito	Vedi giudizio complessivo			
	importo del canone e sostenibilità per il Comune	Canone coerente con costi reali	Vedi giudizio complessivo	La struttura complessiva dei ricavi attesi risulta essere così indicata: SMART PUBLIC LIGHTING - CANONE MANUTENZIONE 461.025 € SMART PUBLIC LIGHTING - CANONE ENERGIA 1.482.500 € CORRISPETTIVO OMNICOOMPRESIVO 16.580.920 € TOTALE RICAVI CONCESSIONE 18.524.445 € Ossia, per i 10 anni previsti, 1.852.444,5 di ricavi annui. L'Allegato 6 “Definizione dei Canoni e dei Corrispettivi” cui rimanda l'articolo 21 della Convenzione prevede l'aggiornamento del canone e delle sue parti.		
	Penali	Incidenza reale su equilibrio	Vedi giudizio complessivo			
	Rischi economici	matrice rischi - Quantificazione rischi rilevanti	Vedi giudizio complessivo			
	Eventuali incentivi utilizzati	Inclusione agevolazioni; verifica adeguatezza costi QTE e costi correnti (assenza sovrastima ma anche sottostima)	Vedi giudizio complessivo			
	Profit sharing	Ripartizione extra-reddittività a favore ente	Vedi giudizio complessivo			
				VALUTAZIONE COMPLESSIVA		
				rispetto all'oggetto del partenariato pubblico privato sulla pubblica illuminazione. La proposta, basandosi su un approccio che tiene conto di: progettazione esecutiva, finanziamento, realizzazione, gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria, fornitura di energia elettrica, servizi integrativi per la sicurezza stradale, si colloca in una prospettiva fuori scala, determinando come i proventi delle sanzioni al Codice della strada finanzino gli interventi di riqualificazione della pubblica illuminazione. Detto che non è precisato il ruolo dei soggetti che compongono il costituendo RTI (chi fa che cosa), e dato atto che l'investimento si basa su un censimento degli impianti della pubblica illuminazione non particolarmente accurato (senza indicazioni particolari sulla parte monumentale), sulla base della documentazione presentata è da verificare anche il possesso dei requisiti per l'intera operazione (proprio alla luce dell'indeterminatezza sui ruoli). La proposta, seppure con un senso in linea teorica , determina investimenti importanti su servizi accessori con una previsione di sanzioni che risulta sproporzionata rispetto alla realtà di Colle di Val d'Elsa. Con un impatto significativo sui cittadini e comunque con un corrispettivo per i servizi accessori che nel Contratto (art.22) non è quantificato, mentre nel documento “Executive Summary” si prevede che il concessionario abbia diritto a un corrispettivo omnicomprensivo pari all'85,75% degli importi effettivamente incassati dalle attività sanzionatorie, con un valore massimo complessivo a vita intera fissato in € 16.580.920, che costituisce il CAP di progetto (dunque 1,658 milioni euro anno, dati i dieci anni di concessione). Il dato di 1,658 milioni di euro l'anno sugli importi effettivamente incassati potrebbe significare (sulla base dell'articolo 208 del Cds) che le sanzioni al Codice della Strada, rispetto al dato attuale di circa 300.000 € vengono decuplicate perchè questo dato è previsto come il 50% ex art. 208 Cds. Il progetto proposto da COOPSERVICE- ESTRÀ, pertanto, non è da ammettere alla valutazione, l'approccio non è funzionale all'interesse pubblico.		

TEIKE						
ELEMENTO	Articolazione	Oggetto di valutazione	Esito	Valutazione	GIUDIZIO SINTETICO	PUNTEGGIO
1. Completezza documentale						
	Presenza elaborati PFTE	Relazione generale; relazione tecnica; sostenibilità; grafici; CME; cronoprogramma	La proposta è completa	Completa 20 anni di concessione	Buono	6
	Bozza di convenzione	Obblighi, penali, monitoraggio, rischio, subappalto	La bozza di convenzione è stata elaborata sulla base della “GUIDA ALLE PUBBLICHE AMMINISTRAZIONI PER LA REDAZIONE DI UN CONTRATTO DI CONCESSIONE PER LA PROGETTAZIONE, COSTRUZIONE E GESTIONE DI OPERE PUBBLICHE IN PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO” approvata con Delibera dell’Autorità Nazionale Anticorruzione n. 1116 del 22 dicembre 2020 e con Determina del Ragioniere Generale dello Stato n. 1 del 5 gennaio 2021. Contiene gli elementi essenziali ai fini della sua valutazione	La convenzione si discosta dal più recente schema EPC 204 di ANAC. Gli obblighi per il concessionario sono definiti in maniera sufficiente. Il Documento Allegato A al contratto indica le penali. Le Penali in fase esecutiva di gestione praticamente non vengono indicate. Scarso impatto su mancato risparmio energetico (In caso di mancato raggiungimento dell’obiettivo indicato negli elaborati progettuali, sarà onere del Concessionario presentare proposte di azioni o interventi da realizzarsi a proprie spese per rispettare l’adempimento contrattuale entro l’anno successivo e si prevede una pena pecuniaria pari € 100,00 (cento/00) per ogni MWh di risparmio non conseguito).Il Contratto Teike si colloca in maniera diversa rispetto al contratto EPC ANAC, in particolare con un ampio diritto al riequilibrio economico-finanziario in caso di “alterazione dell’equilibrio”, con revisione del canone (artt. 34-35 schema concessione), con previsione di revisione anche per "ogni evento sopravvenuto straordinario ed imprevedibile che comporti una variazione dell’indicatore di equilibrio denominato TIR Azionista". Una parte della manutenzione straordinaria non conservativa resta a carico del Concedente ed è remunerata extra-canone (art. 25 schema Teike), discostandosi però dalle indicazioni dello schema ANAC. La Matrice dei rischi è indicata anche per la fase di gestione.Non vi sono particolari indicazioni sul subappalto degli interventi. Le indicazioni sul monitoraggio della concessione sono abbastanza standardizzate, con previsione di flusso infomartivo annuale.	Buono	6
	PEF asseverato	Indicatori finanziari; dettaglio costi/ricavi; investimenti	Presente PEF	Vedasi Sezione IV	Vedasi Sez. IV	sez. iv
	Autodichiarazioni	Requisiti concessionario ex art.33	Presenti- dopo soccorso istruttorio	Adeguati	Eccellente	10
2. Valutazione giuridico-amministrativa						
	Perimetro concessione	Chiarezza oggetto, durata, responsabilità	Indicato	Viene definito con puntualità l'oggetto dellaconcessione: •progettazione esecutiva, realizzazione interventi; •gestione servizio e fornitura vettore energetico; •manutenzione ordinaria e straordinaria secondo CAM; •call center sempre attivo e tempi intervento stabiliti E’ stata effettuata un’analisi sufficientemente accurata dello stato di fatto della pubblica illuminazione, anche se il riferimento al Comune di Noventa Padovana nell’elaborato 3_RT, lascia prefigurare un approccio standard (potrebbe essere in qualsiasi Comune) al servizio di pubblica illuminazione. La durata è 20 anni. Le responsabilità sono individuate anche se il Contratto Teike si colloca in maniera diversa rispetto al contratto EPC ANAC, in particolare sulla clausola di revisione del l'equilibrio economico finanziario. Inoltre nello schema di contratto EPC ANAC la manutenzione straordinaria programmata è a carico dell’operatore, e quella non programmata (non ricompresa nel canone) risulta un’eccezione, nel caso in esame le previsioni introducono elementi a favore del concessionario. Risulta evidente come la molteplicità di “definizioni” di manutenzione rimandi ad interventi i cui contorni possono non sempre essere precisi, con il rischio che una parte degli interventi futuri possa generare maggiori costi per il Comune. L’art.7 del Contratto EPC ANAC prevede infatti che "sono a carico tutti gli interventi straordinari, compresi quelli di manutenzione non programmata sulle opere riqualificate secondo quanto indicato nel Capitolato Tecnico".E le penali per mancato raggiungimento degli obiettivi di risparmio energetico dichiarato in progetto risultano di modesto impatto. Lo schema di concessione proposto da Teike, pur garantendo la realizzazione degli investimenti e la continuità gestionale in un’ottica di bancabilità del progetto, è invece costruito sulla salvaguardia dell’equilibrio economico-finanziario del concessionario, prevedendo strumenti di riequilibrio del PEF e una più ampia area di costi e rischi potenzialmente trasferibili al Comune (in particolare per manutenzioni straordinarie, varianti e mutamenti di contesto). In sintesi, lo schema di concessione tipo Teike può essere valutato come sostanzialmente sufficiente, ma mediamente meno tutelante per l’Amministrazione, in quanto maggiormente orientato alla protezione dell’investimento del concessionario e alla stabilità finanziaria dell’operazione nel lungo periodo.	Buono	6
	Trasferimento rischio operativo	Rischi costruzione/offerta/domanda	Indicato	Il rischio di costruzione è trasferito,il rischio di domanda nella pubblica illuminazione non sussiste, il rischio di disponibilità (rischio di manutenzione straordinaria, non preventivata, derivante da una progettazione o costruzione non adeguata, con conseguente aumento dei costi, rischio di performance, ossia il rischio che la struttura messa a disposizione o i servizi erogati non siano conformi agli standard tecnici e funzionali prestabiliti, con conseguente riduzione dei ricavi, rischio di obsolescenza tecnica, legato ad una più rapida obsolescenza tecnica degli impianti, incidente sui costi di manutenzione) è affrontato con un programma di manutenzione adeguato anche se, come rilevato alla voce "perimetro della concessione", il mancato allineamento al contratto epc ANAC 2024 risulta potenzialmente penalizzante per il Comune	Buono	6
	Penali e decurtazioni	Penali effettive; automatismi decurtazione	Indicate	Le penali sono presenti, in fase di esecuzione e di gestione. Sul risparmio energetico poco significative.	Buono	6
	Revisione PEF	Eventi eccezionali; rischio invariato per il concedente	Indicato	Vi sono indicazioni che però risultano meno stringenti rispetto al contratto epc Anac 2024. Per cui gli eventi eccezionali descritti nel contratto Teike possono determinare maggiori probabilità di revisione del PEF rispetto a quelle previste nel Contratto EPC ANAC ("ogni evento sopravvenuto straordinario ed imprevedibile che comporti una variazione dell’indicatore di equilibrio denominato TIR Azionista").	Buono	6

	Manutenzione	Assenza extracosti/Minimizzazione extracosti	Indicato	Va evidenziato come l’art.19 del Contratto Standard ANAC preveda che la gestione e conduzione degli impianti e la manutenzione ordinaria e straordinaria programmata/conservativa dei fabbricati e degli impianti, siano parte integrante del Servizio di Prestazione Energetica; pertanto, il canone di cui all’art. 29, del Contratto Standard, remunera anche le attività manutentive. Nel contratto EPC ANAC manutenzione ordinaria e straordinaria sono entrambe in capo all’operatore. Si vedano: ART. 2 - FINALITÀ E MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DEL CONTRATTO ARTICOLI 7 e 19; L’art.8 del Capitolato Tecnico approvato da ANAC , oltre a ribadire che l’operatore economico deve effettuare tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria programmata, stabilisce come: 8.3.4 MANUTENZIONE STRAORDINARIA PROGRAMMATA L’Operatore Economico deve eseguire tutte le opere di manutenzione straordinaria programmata previste nel piano di manutenzione di cui al successivo par. 8.3.5, relative alle parti dei fabbricati e agli impianti presi in consegna oggetto degli interventi di riqualificazione energetica disciplinati dal presente capitolato. Tutti gli interventi di Manutenzione Straordinaria Programmata oggetto del presente paragrafo, si considerano remunerati dal Canone Prestazione Energetica di cui all’art. 29 del Contratto. Non rientrano nel canone tutti gli interventi di manutenzione straordinaria non programmata frutto di eventi di forza maggiore o di modifiche contrattuali. Dalla bozza di Teike si vede in realtà che la manutenzione ordinaria è inclusa nel canone, ma ci sono attività classificate come “straordinarie extra-canone”. Al paragrafo 8.3.2 del CAPITOLATO DI GESTIONE presentato da Teike (documento 20_CG) si prevede: 8.3.2 MANUTENZIONE STRAORDINARIA NON CONSERVATIVA <i>La manutenzione straordinaria non conservativa riguarda interventi non ricorrenti, non pianificabili, non preventivabili e a costo elevato.</i> <i>Tali attività possono comprendere anche la sostituzione dell’intero oggetto facente parte dell’impianto di illuminazione pubblica: in tal caso l’intervento si configura come intervento di riqualificazione dell’impianto di illuminazione pubblica e non può essere ricompreso nel canone. Gli interventi di manutenzione straordinaria non conservativa comprendono tutti gli interventi che non rientrano nelle altre tipologie di manutenzione.</i> <i>Si riportano di seguito degli interventi di manutenzione straordinaria non conservativa:</i> ☒ <i>Ripristino del funzionamento delle apparecchiature e degli impianti a seguito di eventi accidentali che provochino danni non risolvibili mediante gli interventi di manutenzione</i> ☒ <i>Ampliamenti, estendimenti, eliminazione punti luce;</i> ☒ <i>Soppressione e accorpamento quadri, nuove forniture;</i> ☒ <i>Inserimento di sistemi di smart city;</i> ☒ <i>Ampliamento sistemi smart city esistenti;</i> ☒ <i>Potenziamento videosorveglianza.</i> <i>Tali interventi non sono ricompresi nel canone, data la non prevedibilità e non pianificabilità. La Proponente si rende comunque disponibile alla realizzazione della manutenzione straordinaria non conservativa quantificando tali attività mediante specifici preventivi, formulati sulla scorta dei prezzi rilevati dal più recente Prezzario DEI o, qualora insufficiente, sulla base di altri prezzari ufficiali.</i> Mentre nello schema di contratto EPC ANAC la manutenzione straordinaria programmata è a carico dell’operatore, e quella non programmata (non ricompresa nel canone) risulta un’eccezione, nel caso in esame le previsioni risultano sbilanciate a favore del concessionario. Risulta evidente come questa molteplicità di “definizioni” di manutenzione rimandi ad interventi i cui contorni possono non sempre essere precisi, con il rischio che una parte degli interventi futuri possa generare maggiori costi per il Comune. Il Pef riporta comunque un importo adeguato per la quota manutenzioni.	Buono	6
	Monitoraggio e report	Accesso ai dati; obblighi periodici	Indicato	Viene previsto il sistema Hyperlux, piattaforma dedicata alla gestione degli asset degli impianti di pubblica illuminazione e delle attività connesse alla raccolta e la fruibilità dei dati di impianto ai diversi utenti (Gestore, Amministrazione Comunale), con gestione dei flussi informativi necessari a tali attività. Previsto call center	Eccellente	10
	Matrice rischi	Completezza	Indicato	La matrice dei rischi risulta completa.	Eccellente	10
3. Valutazione tecnico-impiantistica						
	Conformità PFTE	Rispetto Allegato I.7; CAM	Conforme	Il progetto è conforme ai contenuti dell’Allegato I.7 al Codice ed ai CAM. E’ stata effettuata un’analisi abbastanza approfondita dello stato di fatto della pubblica illuminazione. Emergono come punti di forza: l'attenzione alla temperatura di colore delle sorgenti. Meno approfondita la relazione tecnica (caratterizzata da aspetti teorici), e meno dettagliata la descrizione sugli interventi migliorativi sulla parte monumentale. I materiali proposti sono variegati, elemento che in fase di manutenzione può creare problemi. La progettazione proposta spesso rimanda alla progettazione successiva.	Buono	6
	Investimento previsto	Quantificazione;indicazione su utilizzo prezzari	Indicato	Dal censimento effettuato Teike indica uno stato attuale così articolato: ComponenteQuantità Lampade 5.188 Sostegni 4.967 Quadri elettrici 124 Il progetto prevede un Totale di Lavori (17 S) per € 2.330.372,00 di cui € 56.838 di costi della sicurezza. Spese tecniche e progettazione sono stimate in € 135.586 SOMME A DISPOSIZIONE DEL CONCEDENTE € 255.549 Spese atti prodromici gara e commissione di gara, Direzione lavori e contabilità, Coordinamento per la sicurezza in fase di esecuzione, Verifiche e collaudi, verifica e validazione del progetto esecutivo, Spese e oneri accessori Per un totale di € 2.721.505 L’investimento è effettuato con fondi propri del concessionario, senza ricorrere a finanziamenti. L’esecuzione dei lavori è prevista in 18 mesi dalla consegna impianti. Non viene indicato un prezzario di riferimento	Buono	6

	Interventi previsti	Coerenza obiettivi di progetto	Indicato	Il progetto prevede tra i principali interventi, sulla base del censimento effettuato: 5.1 INTERVENTI SUI PUNTI LUCE Punti luce sostituiti4287 Punti luce con sostituzione della sorgente (refitting)97 Nuovi punti luce di progetto229 Punti luce rimossi263 Punti luce non oggetto di intervento4 Punti luce scollegati537 Totale punti luce a impianto adeguato4617 5.2 NUOVI CENTRI LUMINOSI DI PROGETTO Nuove armature stradali76 Nuovi arredi urbani51 Nuove lanterne2 Nuove applique1 Nuovi proiettori per illuminazione artistica99 Totale punti luce di nuova installazione229 5.3 INTERVENTI PREVISTI SUI SOSTEGNI Sostituzione sostegni313 Ripristino verticalità di sostegni fuori asse30 Riverniciatura di sostegni220 Sostituzione di bracci/mensole/staffe65 (Di cui con mensole decorative all'interno del centro storico22 Installazione nuovi bracci/mensole/staffe134 Rifacimento della linea di derivazione100% L'illuminazione monumentale prevede interventi su: •Mura medievali (37 proiettori) •Porta Nova; •Il progetto punta alla valorizzazione del centro storico mediante il mantenimento della tipologia della lanterna coi vetri •Duomo, Piazza Duomo •Chiesa di Santa Caterina •Piazza e Chiesa Sant'Agostino •Piazza Arnolfo; 6. Sistema di telecontrollo	Buono	6
	Cronoprogramma	Massimizzazione interventi iniziali	Indicato	Lavori effettuati in 18 mesi dalla consegna impianti	Molto Buono	8
	Pianificazione annuale	Verifica annuale investimenti		Lavori effettuati in 18 mesi, con i consueti poteri in capo al concedente	Molto Buono	8
	Baseline consumi	Indicazione sui risparmi annuali	Indicata	Consumo annuo 1.320.634 kWh Consumo post interventi 469.500 Kwh Risparmio di 851.134 Kwh annui 64% Consumo di TEP anno da 247 a 88 (-159) Emissioni di tonn CO2 anno da 341 a 121 (-220) Il dato sui consumi ante intervento risulta leggermente sovradimensionato rispetto a quello risultante a questa Amministrazione al 2024, ossia Kw 1.229.594. Per cui i risultati energetici post intervento sono da evidenziare soprattutto ai fini del valore di consumo indicato come post intervento, piuttosto che in termini percentuali puri.	Eccellente	10
	Energia rinnovabile	Fornitura energia pulita	Indicato in maniera generica	Nessun impegno specifico	Insufficiente	0
	Smart monitoring	Monitoraggio in tempo reale	Indicato	Oltre alla piattaforma viene previsto sistema di telecontrollo da quadro. Il telecontrollo verrà installato su n. 89 quadri elettrici .	Eccellente	10
	Archivio dati	Reporting consumi e guasti	Indicato	Piattaforma Hyperlux	Eccellente	10
	Decurtazione automatica	Meccanismi proporzionali disservizi	Indicati	Vengono indicate penali	Eccellente	10
	Servizio e gestione	Modello organizzativo; SLA	Indicati	Il modello organizzativo è adeguato, indicati anche SLA adeguati.	Eccellente	10
4. Valutazione economico-finanziaria						
	Completezza e correttezza del PEF	Presenza dei documenti essenziali del PEF (SP, CE e RF) +Assumptions del PEF e coerenza principi contabili e normativa fiscale		Il PEF è presente nelle sue 3 componenti fondamentali: Conto Economico, Situazione Patrimoniale e Rendiconto finanziario pluriennale; Il PEF è asseverato da società abilitata La durata dell'intero contratto è di 20 anni, non è indicata la durata di cantiere, si presume 12 mesi Non è presente file excel editabile (ma non era stato richiesto) Gli indicatori di convenienza economica (VAN e TIR) sono presenti, motivati e positivi Gli indicatori di bancabilità non presenti perché operazione realizzata interamente con capitale proprio del Proponente Il QTE è completo e conforme all'art. 5 all. I.7 del Codice La relazione sulle caratteristiche dei servizi e della gestione è presente negli allegati tecnici Punti luce considerati= non indicato. Gli investimenti totali= 2.721.505 € al netto IVA Il canone annuo richiesto è pari 505.000€ a partire dal 1° anno, comprensivo di fornitura vettore energetico, manutenzione e recupero investimenti Non sono richiesti contributi in c/prezzo al Comune.	ECCELLENTE.La Proposta è impostata in maniera estremamente corretta dal punto di vista contabile e fiscale. Gli indicatori eco-fin positivi e motivati. La struttura finanziaria ottima in quanto l'investimento è coperto interamento con equity senza indebitamento. Il costo complessivo per l'AC = 505.000€ di canone annuo x 20 anni oltre IVA 22% indetraibile =12.322.000€	10,00
	Convenienza economica	TIR; VAN; Payback	Vedi valutazioni			
	Sostenibilità finanziaria	DSCR; LLCR; costo del debito	Vedi valutazioni			

	importo del canone e sostenibilità per il Comune	Canone coerente con costi reali	Vedi valutazioni	Il canone che la Società prevede a carico dell’Amministrazione per l’affidamento della concessione è pari ad Euro 505.000 annui oltre Iva per il primo anno (di cui Euro 103.263 come componente energia, Euro 134.787 relativi al canone per la gestione ed Euro 266.949 relativi al canone per l’investimento). In realtà, per gli anni successivi al primo, il canone risulta pari ad € 668.685 (di cui Euro 266.949 come componente energia, Euro 134.787 relativi al canone per la gestione ed Euro 266.949 relativi al canone per l’investimento) La concessione è prevista per 20 anni. L’investimento è effettuato con fondi propri del concessionario, senza ricorrere a finanziamenti di terzi. L’Allegato B – ADEGUAMENTO E RIVALUTAZIONE DEL CANONE- allo schema di contratto di concessione indica le modalità di aggiornamento della quota parte Canone Illuminazione Pubblica e della Quota del servizio comprendente la gestione e la manutenzione.		
	Penali	Incidenza reale su equilibrio	Vedi valutazioni			
	Rischi economici	matrice rischi -Quantificazione rischi rilevanti	Vedi valutazioni		<i>canone annuo</i>	505.000,00 €
	Eventuali incentivi utilizzati	Inclusione agevolazioni; verifica adeguatezza costi QTE e costi correnti (assenza sovrastima ma anche sottostima)	Vedi valutazioni		<i>totale canoni x 20 anni</i>	10.100.000,00 €
	Profit sharing	Ripartizione extra-reddittività a favore ente	Vedi valutazioni		<i>IVA indetraibile 22%</i>	2.222.000,00 €
					<i>TOT COSTO PER AC</i>	12.322.000,00 €
				VALUTAZIONE COMPLESSIVA		
				La proposta Teike migliora la qualità dell’illuminazione pubblica nel Comune di Colle Val d’Elsa, rispettando le normative ambientali e ottimizzando i consumi energetici. La proposta si basa su un approccio che tiene conto di: •messa a norma elettrica e strutturale, •tutela paesaggistica, •adeguata attenzione sulla valorizzazione dei monumenti di Colle, •piattaforma digitale di gestione (Hyperlux), •sostenibilità ambientale nel lungo periodo. Tuttavia, la proposta, seppure nel complesso apprezzabile, non risulta ottimizzata per massimizzare la tutela pubblica. Nel confronto tra il modello di Energy Performance Contract (EPC) delineato dallo schema tipo ANAC 2024 e lo schema di concessione per la gestione dell’illuminazione pubblica proposto da Teike, emerge che: -il contratto EPC è strutturalmente orientato alla tutela del Comune concedente, in quanto fondato sul principio del “pagamento a risultato”, con trasferimento pressoché integrale in capo all’operatore del rischio di prestazione (raggiungimento dei risparmi energetici, livelli manutentivi e continuità del servizio), e con meccanismi automatici di riduzione del corrispettivo e di risoluzione in caso di inadempimento. Il punto 11 delle premesse allo schema di contratto tipo EPC ANAC è chiaro in tal senso per cui : 11 costituiscono presupposti e condizioni di base determinanti l’Equilibrio Economico Finanziario: <i>(i) il risparmio energetico garantito, elemento indicato Economico nel PEF offerto in sede di gara;</i> <i>(ii) la corresponsione del Contributo e del Canone Annuo, secondo gli importi e le modalità indicati nel Contratto;</i> <i>(iii) l’importo derivante dagli incentivi per gli interventi di riqualificazione energetica;</i> <i>(iv) il costo stimato per l’investimento, come risultante dal PEF;</i> <i>(v) la durata del Contratto, elemento economico di cui al documento allegato al Bando di Gara;</i> <i>(vi) gli indici finanziari del progetto, come meglio precisati nel PEF allegato al presente contratto.</i> -lo schema di concessione proposto da Teike, pur garantendo la realizzazione degli investimenti e la continuità gestionale in un’ottica di bancabilità del progetto, è invece costruito sulla salvaguardia dell’equilibrio economico-finanziario del concessionario, prevedendo strumenti di riequilibrio del PEF non allineati al contratto Tipo ANAC e una più ampia area di costi e rischi potenzialmente trasferibili al Comune. In sintesi, lo schema di concessione di Teike può essere valutato come adeguato , ma mediamente meno tutelante per l’Amministrazione, in quanto maggiormente orientato alla protezione dell’investimento del concessionario e alla stabilità finanziaria dell’operazione nel lungo periodo. Anche la previsione a partire dall'anno 2 (come da PEF) di un canone pari ad € 668.685,00 oltre Iva determina un esborso estremamente significativo per il Comune. In sintesi, il progetto di Teike può essere valutato come adeguato e tecnicamente positivo, ma mediamente meno tutelante per l’Amministrazione, in quanto maggiormente orientato alla protezione dell’investimento del concessionario e alla stabilità finanziaria dell’operazione nel lungo periodo.		



COMUNE DI COLLE DI VAL D'ELSA

Provincia di Siena

Servizio 9 Gare Ambiente Servizi diversi

Attivazione procedura di Partenariato Pubblico Privato relativa al servizio di illuminazione pubblica del Comune di Colle di Val d'Elsa

CRITERI PER LE ATTIVITA' DI ISTRUTTORIA DELLE PROPOSTE DI PPP

Documento approvato riunione 2 dicembre 2025

1. Premessa

Il Comune di Colle di Val d'Elsa ha ricevuto n. 7 proposte di partenariato pubblico-privato (di seguito indicato anche come "project financing") per l'affidamento in concessione del servizio di gestione, manutenzione e riqualificazione degli impianti di pubblica illuminazione e di illuminazione artistico-monumentale.

E' opportuno richiamare a tale proposito le Linee programmatiche del Sindaco (Deliberazione CC 68 del 09.09.2024) che prevedono:

PUBBLICA ILLUMINAZIONE

Data la situazione molto precaria in cui versa questo servizio pubblico essenziale per la sicurezza dei cittadini ma anche per l'immagine della Città di Colle, la pubblica illuminazione sarà oggetto di un intervento generale che riguarderà tutto il territorio colligiano, la parte di valorizzazione dei monumenti e delle parti storiche ed architettoniche di pregio a partire dalla zona di Castello.

Si procederà con la definizione di un percorso di Partenariato Pubblico/Privato con l'individuazione del soggetto attuatore e del relativo piano di ammortamento, nello stesso tempo recheremo tutti i possibili finanziamenti pubblici disponibili utili ad abbassare il costo dell'operazione.

Si ricorda che, secondo l'art. 1 del R.D. 2578/1925, l'impianto e l'esercizio dell'illuminazione pubblica rientrano tra i "pubblici servizi" come pure confermato dalla giurisprudenza amministrativa la quale afferma che "il servizio di illuminazione delle strade comunali ha carattere di servizio pubblico locale." (cfr. Cons. Stato Sez. V, 25/11/2010, n. 8231; Cons. Stato Sez. V, 16/12/2004, n. 8090) considerandolo anche "servizio pubblico a rilevanza imprenditoriale" (sentenza Consiglio di Stato, sez. V, n. 348 del 31 gennaio 2006). Dalla qualificazione giuridica della pubblica illuminazione come servizio pubblico locale deriva l'applicazione delle norme generali in tema di servizi pubblici locali. Si veda in tal senso l'articolo 15 del Decreto legislativo 23/12/2022, n. 201 che prevede:

1. Gli enti locali e gli altri enti competenti affidano i servizi di interesse economico generale di livello locale secondo la disciplina in materia di contratti pubblici, favorendo, ove possibile in relazione alle caratteristiche del servizio da erogare, il ricorso a concessioni di servizi rispetto ad appalti pubblici di servizi, in modo da assicurare l'effettivo trasferimento del rischio operativo in capo all'operatore.

Secondo i modelli di PPP, nella maggioranza dei casi, il concessionario assume l'obbligo di provvedere a propria cura e spesa alla gestione e manutenzione degli impianti per tutta la durata contrattuale, fornendo tutte le prestazioni necessarie al loro mantenimento e corretto funzionamento, garantendone lo stato di efficienza, in conformità alle leggi vigenti ed alle norme di sicurezza, a fronte di un corrispettivo versato dall'Amministrazione composto da tre voci: gestione e manutenzione impianti; fornitura di energia elettrica; ammortamento dell'investimento iniziale e/o di eventuali investimenti non programmabili.

Per quanto riguarda invece il finanziamento degli interventi di risparmio energetico, ovvero la progettazione, la fornitura e l'esecuzione dei lavori inerenti la messa in opera delle apparecchiature e degli impianti finalizzati a generare risparmi di natura energetica e gestionale, previsti nell'ambito del servizio di illuminazione richiesto, esso sarà a carico del concessionario.

La pubblica illuminazione dunque rientra tra le operazioni di PPP che possono essere ricondotte alla categoria delle "opere fredde" e la capacità del concessionario/appaltatore di ottenere redditi ed utili dalla gestione, dipenderanno sia dalla capacità dello stesso di ottenere livelli significativi di risparmio energetico ed efficienza gestionale degli impianti di pubblica illuminazione e sia dalla sua capacità di garantire il livello qualitativo e quantitativo dei servizi/forniture da erogare allineati agli standard contrattuali.

Ai sensi dell'art. 222, comma 2, del D. Leg.vo 36/2023, l'ANAC, con la Delib. ANAC 17/07/2024, n. 349 è stato approvato il Contratto-tipo di rendimento energetico o di prestazione energetica (Energy Performance Contract) per gli edifici pubblici, con la Relazione illustrativa e gli allegati al contratto (Definizioni, Matrice dei rischi, Schema di capitolato tecnico).

La lettera n) dell'art. 2, comma 2, del D. Leg.vo 04/07/2014, n. 102 definisce il contratto di rendimento energetico o di prestazione energetica (EPC) come un accordo contrattuale tra il beneficiario o chi per esso esercita il potere negoziale e il fornitore di una misura di miglioramento dell'efficienza energetica, verificata e monitorata durante l'intera durata del contratto, dove gli investimenti (lavori, forniture o servizi) realizzati sono pagati in funzione del livello di miglioramento dell'efficienza energetica stabilito contrattualmente o di altri criteri di prestazione energetica concordati, quali i risparmi finanziari.

Nell'ambito del Libro IV del Codice appalti, dedicato al Partenariato pubblico privato, l'art. 200 del D. Leg.vo 36/2023 disciplina i Contratti di rendimento energetico o di prestazione energetica (anche "Energy Performance Contract", o "EPC") e stabilisce che 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.

La misura di miglioramento dell'efficienza energetica, calcolata secondo le norme in materia di attestazione della prestazione energetica degli immobili e delle altre infrastrutture energivore, è resa disponibile all'ente concedente a cura dell'operatore economico e deve essere verificata e monitorata durante l'intera durata del contratto, anche avvalendosi di apposite piattaforme informatiche adibite per la raccolta, l'organizzazione, la gestione, l'elaborazione, la valutazione e il monitoraggio dei consumi energetici.

E' dunque da evidenziare come il contratto-tipo EPC approvato nel 2024 da ANAC, MEF ed ENEA rappresenti un punto di riferimento prezioso per gli enti concedenti, definendo un quadro regolamentare chiaro e coerente, e al contempo flessibile, che consente di definire un assetto equilibrato dei diritti e obblighi delle parti contraenti, che comunque deve essere finalizzato al soddisfacimento dell'interesse pubblico sotteso all'affidamento di questo tipo di contratto.

E deve essere ricordato come il primo segmento del ppp ad iniziativa privata, anche in presenza di più proposte, non si connota in termini concorsuali, di vera e propria comparazione, rilevando solamente l'interesse dell'amministrazione ad acquisire le opere e/o i servizi proposti, nominando promotore il soggetto che abbia presentato il progetto maggiormente aderente agli interessi dell'ente.

Per cui l'obiettivo principale deve essere, e rimanere, il perseguimento dell'interesse pubblico,

Per cui, alla luce delle linee programmatiche dell'amministrazione sopra evidenziate, l'interesse pubblico è da articolarsi sui seguenti obiettivi:

- **Efficientamento energetico e conseguente riduzione dei consumi e del fabbisogno energetico;**
- **Miglioramento della qualità del servizio;**
- **Riduzione/contenimento del costo complessivo per l'amministrazione di gestione del servizio rispetto ai canoni storici;**
- **Garanzia dell'ammodernamento tecnologico e di estensione della vita utile degli impianti;**
- **Definizione di una strategia ad-hoc di intervento sulle infrastrutture di rete (punti luce, quadri e linee elettriche);**
- **Tutela e valorizzazione del patrimonio storico-artistico;**
- **Monitoraggio e controllo dei dispositivi da remoto e in tempo reale degli impianti di rete;**
- **Adeguamento degli impianti alle vigenti disposizioni di legge (ivi incluse le azioni volte al contenimento dell'inquinamento luminoso);**
- **Fornitura di energia elettrica da fonti rinnovabili.**

Sulla base dei suddetti obiettivi il presente documento vuole evidenziare le linee guida procedurali ed operative uniformi ed imparziali per la gestione della fase istruttoria, dichiarazione di pubblica utilità e nomina del promotore.

Al riguardo si fa riferimento a quanto previsto dal:

- codice dei contratti;
- contratto-tipo EPC approvato nel 2024 da ANAC
- linee guida Anac 9/2018 (sebbene superate dal Codice forniscono indicazioni adeguate);
- principali orientamenti giurisprudenziali e prassi dottrinali.

In tal senso si ricorda che “la fase preliminare di individuazione del promotore (...), ancorché procedimentalizzata, è connotata da amplissima discrezionalità amministrativa, in quanto intesa non già alla scelta della migliore tra una pluralità di offerte sulla base di criteri tecnici ed economici preordinati, ma alla valutazione di un interesse pubblico che giustifichi, alla stregua della programmazione delle opere pubbliche, l'accoglimento della proposta formulata dall'aspirante promotore (in termini, tra le tante, Cons. Stato, V, 10 febbraio 2020, n. 1005)” (Cons. Stato, V, 26 maggio 2023, n. 5184- Consiglio di Stato, V, 13 febbraio 2024, n. 1443).

Per cui non vi è una necessità di predeterminare puntuali criteri di valutazione delle proposte, pur necessitando di uno schema comparativo con criteri uniformi di analisi delle proposte di partenariato pubblico privato pervenute.

Si tratta di criteri generali, restando comunque in capo alla Giunta Comunale il potere/dovere di assumere le future determinazioni riguardo la soddisfazione dell'interesse pubblico da cui discende la dichiarazione di fattibilità della proposta dell'operatore economico privato, temperando gli interessi alla base dell'attività oggetto dell'operazione alla correlata convenienza economica per il soggetto concedente, nonché all'esatta traslazione dei rischi che deve caratterizzare un Partenariato pubblico privato.

2. Contenuto delle proposte

2.1 Documentazione da presentare ai sensi di legge

La documentazione da presentare ai sensi di legge è la seguente:

PARTE TECNICA

1. Progetto di fattibilità tecnico economica (PFTE), che contiene gli elementi essenziali della gestione e del servizio ai sensi art.193 comma 3 del D.Lgs 36/2023 che prevede:

Ciascuna proposta contiene un progetto di fattibilità, redatto in coerenza con l'articolo 6-bis dell'allegato I.7., una bozza di convenzione, il piano economico-finanziario asseverato, e la specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione e l'indicazione dei requisiti del promotore. Il piano economico-finanziario comprende l'importo delle spese sostenute per la predisposizione della proposta, comprensivo anche dei diritti sulle opere dell'ingegno.

L'articolo 6 bis dell'Allegato I.7 prevede:

Articolo 6-bis

Progetto di fattibilità per la finanza di progetto

1. *Per le concessioni di lavori, ai fini della valutazione di fattibilità delle proposte presentate ai sensi dell'articolo 193, il promotore o il proponente presenta un progetto di fattibilità composto almeno dai seguenti elaborati:*

a) *relazione generale;*

b) *relazione tecnica relativa al contesto territoriale nel quale l'opera è inserita, contenente anche una descrizione dell'opera medesima; la relazione è altresì corredata dagli approfondimenti richiesti dal RUP in funzione della natura e dell'ubicazione dell'intervento;*

c) *relazione preliminare di sostenibilità dell'opera;*

d) *elaborati grafici tipologici delle opere (planimetrie, prospetti e sezioni tipo);*

e) *computo metrico estimativo preliminare dell'opera, coerente con gli elaborati grafici tipologici di cui alla lettera d);*

f) *cronoprogramma.*

2. *Per le concessioni di servizi, il progetto di fattibilità è composto almeno dai seguenti elaborati:*

a) *una relazione tecnico-illustrativa, che identifica gli elementi tecnici, economici e finanziari dell'investimento e specifica i costi del servizio in rapporto alle sue componenti, come identificate nel documento di specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione, nonché agli elementi evidenziati nel piano economico finanziario della proposta;*

b) *il cronoprogramma di attuazione dei servizi.*

PARTE AMMINISTRATIVA ED ECONOMICA

2. Piano Economico Finanziario asseverato;
3. Schema di convenzione;
4. Autodichiarazioni relative al possesso dei requisiti del concessionario;

I requisiti del concessionario sono indicati all'art.33 dell'Allegato II.12 al Codice¹.

NB: il promotore/i proponenti non devono necessariamente, all'atto della proposta, essere in possesso dei requisiti di carattere speciale previsti dall'art. 33 dell'allegato II.12 al Codice appalti (Parere MIT del 03/04/2025, n. 3282)

¹ Articolo 33.

Requisiti del concessionario.

1. I soggetti che intendono partecipare alle gare per l'affidamento di concessioni di lavori pubblici, se eseguono lavori con la propria organizzazione di impresa, devono essere qualificati secondo quanto previsto dall'articolo 100, comma 4, del codice e dall'articolo 18, comma 11, del presente allegato, con riferimento ai lavori direttamente eseguiti ed essere in possesso dei seguenti ulteriori requisiti economico-finanziari e tecnico-organizzativi:

a) fatturato medio relativo alle attività svolte negli ultimi cinque anni antecedenti alla pubblicazione del bando non inferiore al 10 per cento dell'investimento previsto per l'intervento;

b) capitale sociale non inferiore a un ventesimo dell'investimento previsto per l'intervento;

c) svolgimento negli ultimi cinque anni di servizi affini a quello previsto dall'intervento per un importo medio non inferiore al 5 per cento dell'investimento previsto per l'intervento;

d) svolgimento negli ultimi cinque anni di almeno un servizio affine a quello previsto dall'intervento per un importo medio pari ad almeno il 2 per cento dell'investimento previsto dall'intervento.

2. In alternativa ai requisiti previsti dal comma 1, lettere c) e d), il concessionario può incrementare i requisiti previsti dal medesimo comma, lettere a) e b), nella misura fissata dal bando di gara, comunque compresa fra 1,5 volte e tre volte. Il requisito previsto dal comma 1, lettera b), può essere dimostrato anche attraverso il patrimonio netto.

3. Se il concessionario non esegue direttamente i lavori oggetto della concessione, deve essere in possesso esclusivamente degli ulteriori requisiti di cui al comma 1, lettere a), b), c) e d).

4. Qualora il candidato alla concessione sia costituito da un raggruppamento temporaneo di soggetti o da un consorzio, i requisiti previsti dal comma 1 devono essere posseduti complessivamente, fermo restando che ciascuno dei componenti del raggruppamento possieda una percentuale non inferiore al 10 per cento dei requisiti di cui al comma 1, lettere a) e b).

5. Qualora, ai sensi dell'articolo 193 del codice, sia necessario apportare modifiche al progetto presentato dal promotore ai fini dell'approvazione dello stesso, il promotore, ovvero i concorrenti successivi in graduatoria che accettano di apportare le modifiche, devono comunque possedere, anche associando o consorziando altri soggetti, gli eventuali ulteriori requisiti, rispetto a quelli previsti dal bando di gara, necessari per l'esecuzione del progetto.

Sarebbe auspicabile che fosse stato presentato anche il Documento cosiddetto PSC (Public sector comparator) che evidenzia puntualmente il “value for money”, e cioè il valore dei rischi trasferiti al proponente ed in generale le motivazioni che rendono maggiormente conveniente per l'amministrazione l'utilizzo delle procedure di PPP rispetto agli appalti tradizionali. Ma, dall'esame degli elenchi degli elaborati, esso non è presente nelle documentazioni pervenute. Si tratterà semmai di elaborarlo a seguito dell'esame e valutazione delle proposte.

Si ricorda a tal riguardo l'AVCP (ora ANAC) già con Determinazione n. 1 del 14 gennaio 2009 aveva inserito tra i contenuti dello studio di fattibilità delle opere da realizzare in PPP anche il confronto tra appalto e concessione così esprimendosi al riguardo “... *Pertanto, l'approccio al Partenariato Pubblico Privato deve rappresentare un'attenta verifica e valutazione delle condizioni sopra esposte e delle opzioni di finanziamento concretamente disponibili per la pubblica amministrazione, incluse quelle tradizionali, con l'obiettivo di raggiungere la condizione ottimale dei costi complessivi del progetto e della qualità dei servizi erogati (Value for Money – VfM). Se l'obiettivo di un procedimento di realizzazione di un intervento basato sullo schema di Partenariato Pubblico Privato è il perseguimento del VfM, uno dei modelli più diffusi per misurarne l'entità è quello del Public Sector Comparator (PSC). Questo modello di valutazione si basa sul confronto del Valore Attuale Netto (VAN) dei costi e dei ricavi generati nelle due diverse soluzioni di appalto/concessione. La differenza tra i valori riportati rappresenta la misura del VfM espressa in termini di risparmio sui costi di un'alternativa rispetto all'altra (PPP e PSC- Public Sector Comparator).*”

2.2 I contenuti del PFTE

Si è consapevoli che, essendo state presentate spontaneamente, vi è il rischio che le proposte siano state articolate in maniera differente in relazione al contesto oggetto delle medesime. Occorrerà un approfondimento che consenta di identificarne e rappresentarne compiutamente e con chiarezza i contenuti, garantendo nel contempo la doverosa imparzialità e ‘par condicio’ nei confronti degli operatori economici.

A tal fine è opportuno specificare quanto segue.

Per il prevalente orientamento giurisprudenziale in materia (formatosi sotto la vigenza del d.lgs. n. 163 del 2006 e confermato in seguito all'entrata in vigore del d.lgs. n. 50 del 2016), nella procedura di project financing occorre distinguere la fase preliminare dell'individuazione del promotore dalla successiva fase selettiva finalizzata all'affidamento della concessione.

La prima fase, ancorché in qualche misura procedimentalizzata, è connotata da amplissima discrezionalità amministrativa. La stessa è volta non già alla scelta della migliore fra una pluralità di offerte sulla base di criteri tecnici ed economici predeterminati, ma alla valutazione dell'esistenza di un interesse pubblico che giustifichi, alla stregua della programmazione delle opere pubbliche, l'accoglimento della proposta formulata dall'aspirante promotore.

Di contro, la seconda fase costituisce una vera e propria gara soggetta ai principi comunitari e nazionali in materia di evidenza pubblica (cfr. Cons. Stato, Ad. Plen., 15 aprile 2010, n. 2155, richiamata da Cons. Stato, Ad. Plen., 28 gennaio 2012, n. 1).

Ne discende, pertanto, che la fase preliminare, pur non dovendo essere assoggettata al rispetto di tutti i principi dell'evidenza pubblica, pena l'inutile e gravosa duplicazione della procedura di gara vera e propria che potrà o meno seguire alla scelta del promotore, deve comunque essere improntata al rispetto dei principi generali dell'attività amministrativa.

Inoltre, per quanto concerne il *modus procedendi* che l'Amministrazione deve seguire nello svolgimento di tale prodromica fase di valutazione, il Consiglio di Stato ha ricordato a più riprese come “la maggiore rispondenza all'interesse pubblico di una proposta progettuale rispetto ad un'altra, ossia la comparazione tra due proposte alternative, deve essere condotta in termini necessariamente globali e sintetici [...] senza necessariamente soffermarsi, in modo parcellizzato, sui suoi singoli aspetti” (Cons. Stato, Sez. V, 13 febbraio 2024, n. 1443).

Ebbene, anche a fronte dell'ultima (ri)formulazione dell'art. 193 del D.lgs. n. 36/2023 da parte del c.d. Correttivo del 2024, sembra che le predette considerazioni possano ritenersi valide.

L'articolo 42 del Codice prevede:

In caso di affidamento congiunto di progettazione ed esecuzione, nonché nei contratti di partenariato pubblico-privato, la verifica del progetto di fattibilità tecnico-economica è completata prima dell'avvio della procedura di affidamento e la verifica del progetto esecutivo redatto dall'aggiudicatario è effettuata prima dell'inizio dei lavori.

Dunque, nella Finanza di Progetto è consentito pacificamente l'affidamento congiunto della progettazione e della esecuzione delle opere e dei servizi.

Come si evince dalla lettera dell'art. 193 comma 3 del Codice dei Contratti pubblici, e dell'art.6 bis dell'Allegato I.7 i contenuti del progetto di fattibilità tecnico economico sono definiti in misura "minima" (composto almeno da...).

Per cui si tratta di una **fase di valutazione in cui la discrezionalità della Pubblica amministrazione si trova a doversi esprimere su progetti che non è detto siano costruiti in maniera uniforme da parte degli operatori.**

Si tenga conto poi che la situazione impiantistica non è, ad oggi, puntualmente conosciuta dal Comune, se non per gli impianti rilevati all'interno del Sistema Informativo Territoriale (Sit).

Per cui il dettaglio che l'operatore ha evidenziato nel progetto di fattibilità tecnica ed economica, dovrà essere posto in relazione con i dati a disposizione del Comune, con la consapevolezza che potranno emergere anche situazioni non completamente definite o discordanti.

Sarà poi onere del Promotore adoperarsi (in sede di redazione del progetto esecutivo) per l'opportuno e "definitivo" censimento delle dotazioni impiantistiche esistenti, anche eventualmente revisionando le scelte progettuali in base allo stato impiantistico censito in fase di proposta.

E' evidente però che, in questa fase, il livello di dettaglio dei predetti documenti potrà essere differente in funzione dell'effettivo lavoro di analisi dell'operatore proponente.

Dovrà dunque essere valutata con maggiore positività l'elaborazione di un censimento e rilievo degli impianti che sia caratterizzata, sebbene in una fase preliminare, da maggiore dettaglio e concretezza, quale presupposto per garantire la fondatezza del Piano Economico finanziario e, di conseguenza, la tutela dell'interesse pubblico.

In tal senso assumerà particolare importanza la lettura "integrata" dello schema di convenzione, della matrice dei rischi e del PEF, essendo il processo valutativo della proposta unitario ed integrato.

Per quanto riguarda la matrice dei rischi sarà possibile utilizzare alternativamente, ai fini della comparazione con quelle presentate dagli operatori, quella contenuta in Finlombarda Linee guida per la realizzazione di interventi di efficienza energetica in PPP. Il settore dell'illuminazione pubblica (2015), nonché quella contenuta nelle Linee Guida ANAC n.9/2018 ovvero nella Delibera ANAC n. 349 del 17 luglio 2024 - Contratto tipo EPC.

3. Istruttoria

3.1 Istruttoria – le attività di valutazione ed approvazione

Il quinto comma dell'articolo 193 dispone che, decorso il termine per la presentazione delle ulteriori proposte, l'ente concedente dovrà individuare, in forma comparativa, entro quarantacinque giorni, una o più proposte tra quelle presentate dal promotore e dai proponenti da sottoporre alla procedura di valutazione prevista dal sesto comma. L'individuazione deve avvenire "[...] sulla base di criteri che tengano conto della fattibilità delle proposte e della corrispondenza dei progetti e dei relativi piani economici e finanziari ai fabbisogni dell'ente concedente [...]"

Si prevede poi (comma 6 dell'articolo 193) che la procedura di valutazione, da effettuare in forma comparativa in presenza di più proposte, si concluda con provvedimento motivato, da pubblicare sul sito istituzionale per darne comunicazione ai soggetti interessati.

Come detto, secondo pacifico orientamento giurisprudenziale nell'ambito della procedura di Project financing volta alla selezione del Proponente l'amministrazione "gode di amplissima discrezionalità, sindacabile unicamente per manifesta illogicità o incongruità o travisamento dei fatti, in funzione **non della scelta della migliore tra una pluralità di offerte, bensì di una valutazione di interesse pubblico**" (...) (T.A.R. Toscana – Firenze, 28 febbraio 2018, n. 328, Cons. Stato, Ad. Plen. 15 aprile 2010, n. 2155, richiamata da Cons. Stato, Ad. Plen., 28 gennaio 2012, n. 1).

Si afferma dunque l'applicazione alla valutazione delle proposte di project financing dell'obbligo di trasparenza e ragionevolezza che devono improntare tutti gli atti amministrativi, principi già espressi dalla L. n. 241/1990 richiamata altresì dall'art. 12 del Codice dei contratti pubblici.

A tal proposito l'ANAC è a suo tempo intervenuta in tale materia statuendo con delibera n. 329 del 21 aprile 2021 che "Nell'ambito della prima fase del project financing, la disposizione di cui all'art. 183, co. 15, cit. fissa soltanto i tratti essenziali del procedimento di valutazione delle proposte presentate dai privati all'amministrazione aggiudicatrice."

Ed ancora. "... Si evince che, in ordine all'azione amministrativa relativa alla valutazione di fattibilità della proposta, per quanto non espressamente previsto nella disciplina speciale recata dall'art. 183, co. 15, del codice dei contratti pubblici, trova applicazione la disciplina generale sul procedimento amministrativo. Ne consegue che l'amministrazione, a conclusione del procedimento di valutazione di fattibilità della proposta ricevuta ai sensi dell'art. 183, co. 15 del codice, è tenuta ad adottare un provvedimento amministrativo espresso e motivato ai sensi degli articoli 2, co. 1 e 3, co. 1 della legge 241/1990".

Per cui, sulla base della procedura che si è determinata a seguito della presentazione delle proposte, l'amministrazione procederà alla valutazione comparativa effettuando una serie di analisi sulla base dei criteri sotto evidenziati, indicando poi i motivi per cui ha scelto quel/quei determinato/i operatore/i e quel/quei progetto/i e i motivi per cui non ha scelto gli altri contendenti.

Si definiscono pertanto di seguito i criteri di valutazione delle proposte pervenute.

3.2 Criteri di valutazione comparativa dell'Istruttoria giuridico-amministrativa

Sarà finalizzata a verificare il complessivo impianto giuridico e contrattuale, al fine di accertare l'effettivo e reale trasferimento del rischio operativo nelle differenti forme del rischio di costruzione e di disponibilità ed in generale dell'impianto di PPP.

Si rinvia al riguardo quanto previsto dalla normativa, con richiamo all'articolo 174 del Codice che prevede:

1. Il partenariato pubblico-privato è un'operazione economica in cui ricorrono congiuntamente le seguenti caratteristiche:

a) tra un ente concedente e uno o più operatori economici privati è instaurato un rapporto contrattuale di lungo periodo per raggiungere un risultato di interesse pubblico;

b) la copertura dei fabbisogni finanziari connessi alla realizzazione del progetto proviene in misura significativa da risorse reperite dalla parte privata, anche in ragione del rischio operativo assunto dalla medesima;

c) alla parte privata spetta il compito di realizzare e gestire il progetto, mentre alla parte pubblica quello di definire gli obiettivi e di verificarne l'attuazione;

d) il rischio operativo connesso alla realizzazione dei lavori o alla gestione dei servizi è allocato in capo al soggetto privato.

Come noto, gli elementi costitutivi e fondanti del Partenariato Pubblico Privato sono così identificabili:

- la durata relativamente lunga nel tempo della collaborazione tra i partner pubblici e privati;
- Il finanziamento prevalentemente privato, con successivo recupero dell'investimento;
- Il ruolo strategico dell'operatore economico in ogni fase del progetto, che partecipa attivamente alle fasi di progettazione, realizzazione, attuazione e finanziamento, mentre il soggetto pubblico si concentra principalmente sulla definizione e nel controllo degli obiettivi da raggiungere nell'interesse pubblico;
- Il trasferimento del rischio operativo a carico del privato.

A tal fine dovrà essere **effettuato un controllo sulla documentazione trasmessa**, che dovrà essere completa almeno degli elaborati "minimi" previsti per legge, per consentire la effettiva possibilità di analisi della stessa, quale l'obbligatoria valutazione in merito alla scelta della Stazione appaltante concedente tra appalto tradizionale e partenariato pubblico privato.

L'analisi in questa fase avrà ad oggetto:

- la presenza delle autodichiarazioni in ordine al possesso dei requisiti in capo al Concessionario;
- la completezza documentale tecnica, amministrativa ed economica nei termini esposti sopra.

Risulta in questo senso necessario ricordare l'articolo 177 del Codice:

Art. 177. (Contratto di concessione e traslazione del rischio operativo)

1. L'aggiudicazione di una concessione comporta il trasferimento al concessionario di un rischio operativo legato alla realizzazione dei lavori o alla gestione dei servizi e comprende un rischio dal lato della domanda dal lato dell'offerta o da entrambi. Per rischio dal lato della domanda si intende il rischio associato alla domanda effettiva di lavori o servizi che sono oggetto del contratto. Per rischio dal lato dell'offerta si intende il rischio associato all'offerta dei lavori o servizi che sono oggetto del contratto, in particolare il rischio che la fornitura di servizi non corrisponda al livello qualitativo e quantitativo dedotto in contratto.

2. Si considera che il concessionario abbia assunto il rischio operativo quando, in condizioni operative normali, non sia garantito il recupero degli investimenti effettuati o dei costi sostenuti per la gestione dei lavori o dei servizi oggetto della concessione. La parte del rischio trasferita al concessionario deve comportare una effettiva esposizione alle fluttuazioni del mercato tale per cui ogni potenziale perdita stimata subita dal concessionario non sia puramente nominale o trascurabile. Ai fini della valutazione del rischio operativo deve essere preso in considerazione il valore attuale netto dell'insieme degli investimenti, dei costi e dei ricavi del concessionario.

3. Il rischio operativo, rilevante ai fini della qualificazione dell'operazione economica come concessione, è quello che deriva da fattori eccezionali non prevedibili e non imputabili alle esterne, non soggetti al controllo delle parti. Non rilevano i rischi connessi a cattiva gestione, a inadempimenti contrattuali dell'operatore economico o a cause di forza maggiore.

4. I contratti remunerati dall'ente concedente senza alcun corrispettivo in denaro a titolo di prezzo si configurano come concessioni se il recupero degli investimenti effettuati e dei costi sostenuti dall'operatore dipende esclusivamente dalla domanda del servizio o del bene, oppure dalla loro fornitura. Nelle operazioni economiche comprendenti un rischio soltanto sul lato dell'offerta il contratto prevede che il corrispettivo venga erogato solo a fronte della disponibilità dell'opera, nonché un sistema di penali che riduca proporzionalmente o annulli il corrispettivo dovuto all'operatore economico nei periodi di ridotta o mancata disponibilità dell'opera, di ridotta o

mancata prestazione dei servizi, oppure in caso di mancato raggiungimento dei livelli qualitativi e quantitativi della prestazione assunta dal concessionario. Le variazioni del corrispettivo devono, in ogni caso, essere in grado di incidere significativamente sul valore attuale netto dell'insieme dell'investimento, dei costi e dei ricavi.

5. L'assetto di interessi dedotto nel contratto di concessione deve garantire la conservazione dell'equilibrio economico-finanziario, intendendosi per tale la contemporanea presenza delle condizioni di convenienza economica e sostenibilità finanziaria. L'equilibrio economico-finanziario sussiste quando i ricavi attesi del progetto sono in grado di coprire i costi operativi e i costi di investimento, di remunerare e rimborsare il capitale di debito e di remunerare il capitale di rischio.

6. Se l'operazione economica non può da sola conseguire l'equilibrio economico-finanziario, è ammesso un intervento pubblico di sostegno. L'intervento pubblico può consistere in un contributo finanziario, nella prestazione di garanzie o nella cessione in proprietà di beni immobili o di altri diritti. Non si applicano le disposizioni sulla concessione, ma quelle sugli appalti, se l'ente concedente attraverso clausole contrattuali o altri atti di regolazione settoriale sollevi l'operatore economico da qualsiasi perdita potenziale, garantendogli un ricavo minimo pari o superiore agli investimenti effettuati e ai costi che l'operatore economico deve sostenere in relazione all'esecuzione del contratto. La previsione di un indennizzo in caso di cessazione anticipata della concessione per motivi imputabili all'ente concedente, oppure per cause di forza maggiore, non esclude che il contratto si configuri come concessione.

7. Ai soli fini di contabilità pubblica si applicano i contenuti delle decisioni Eurostat. In ogni caso, l'eventuale riconoscimento di un contributo pubblico, in misura superiore alla percentuale indicata nelle decisioni Eurostat e calcolato secondo le modalità ivi previste, non ne consente la contabilizzazione fuori bilancio.

Per cui, trattandosi di un'opera fredda dovranno essere svolti **specifici controlli** in particolare sugli aspetti che riguardano:

- a) l'oggetto ed il perimetro della concessione;
- b) gli obblighi assunti dal concessionario con specifica attenzione al reale ed adeguato trasferimento a suo carico del rischio operativo in tutte le componenti che caratterizzano la particolare tipologia dell'opera e del servizio proposto;
- c) i criteri per la determinazione e variazione dei corrispettivi che non devono celare una occulta traslazione dei rischi in capo all'Amministrazione;
- d) le cause di forza maggiore che rappresentano una componente che potrebbe determinare nuovamente una traslazione dei rischi in capo al Concedente;
- e) il subappalto;
- f) il sistema di monitoraggio della concessione;
- g) le penali e il sistema di decurtazione del canone che viene corrisposto dalla Amministrazione in funzione di specifici standard di servizio.

Per quanto concerne la **matrice dei rischi**, sarebbe ottimale che desse evidenza analitica dei medesimi anche attraverso "sottocategorie", con indicazione di una stima di probabilità di accadimento dell'evento rischioso e previsione di una modulazione nelle diverse fasi in cui questo potrebbe verificarsi (progettazione, costruzione, gestione) con (auspicabilmente) la sua quantificazione in termini economici. Ai fini della procedura di comparazione sarà possibile utilizzare alternativamente quella contenuta in Finlombarda Linee guida per la realizzazione di interventi di efficienza energetica in PPP. Il settore dell'illuminazione pubblica (2015), nonché quella contenuta nelle Linee Guida ANAC n.9/2018 ovvero nella Delibera ANAC n. 349 del 17 luglio 2024 - Contratto tipo EPC.

In linea generale, si evidenzia che quanto più dettagliata sarà la matrice dei rischi, minori saranno le possibilità di "fraitendimenti" ed allocazione del rischio, in ragione delle diverse fattispecie.

Per quanto concerne l'eventuale indicazione sul **subappalto**, va verificato come la previsione sia accompagnata dalla indicazione degli eventuali elementi del conto economico di ulteriore extra-reddittività per il Concessionario e del loro riflesso, implicito, nel PEF.

Con riferimento al **monitoraggio**, la convenzione deve specificamente e chiaramente indicare forma, tempi e dettagli del periodico resoconto economico-gestionale sull'esecuzione del contratto per verificare che l'allocazione dei rischi al privato permanga durante tutta l'esecuzione del contratto. In tale prospettiva, è fondamentale che i dati di preventivo contenuti nel PEF siano più dettagliati possibile, così da garantire un efficace livello di monitoraggio a consuntivo.

Più in generale, **le clausole contrattuali proposte nella bozza di concessione dovranno prevedere effettivi e reali impatti sul concessionario, e non soltanto “figurativi”**, senza che si configuri una “alterazione” del trasferimento del rischio operativo.

In tal senso, come stabilito in premessa, occorre fare riferimento al contratto-tipo EPC approvato nel 2024 da ANAC.

3.3. ISTRUTTORIA TECNICO-IMPIANTISTICA

Si ritiene che in primo luogo debba essere valutata la rispondenza degli elaborati progettuali e delle informazioni in essi contenuti rispetto al livello progettuale individuato dalla vigente normativa.

Dovrà essere effettuata un'analisi sulla fattibilità tecnica della proposta presentata, valutando la rispondenza della proposta rispetto agli obiettivi in merito alla riqualificazione e gestione del servizio.

In questo senso dovranno essere effettuate le seguenti valutazioni:

A) RISPETTO DELLA PROPOSTA DEI CONTENUTI INDICATI ALL'ART.193.

Come detto, gli operatori economici interessati devono aver presentato un progetto di fattibilità, redatto in coerenza con l'articolo 6-bis dell'allegato I.7., una bozza di convenzione, il piano economico-finanziario asseverato, e la specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione e l'indicazione dei requisiti del promotore. Il piano economico-finanziario comprende l'importo delle spese sostenute per la predisposizione della proposta, comprensivo anche dei diritti sulle opere dell'ingegno.

In riferimento al progetto di fattibilità, si specifica che lo stesso dovrà essere composto dagli elaborati previsti dall'allegato 1.7 del codice, art. 6, comma 7, ossia almeno:

- a) relazione generale;
- b) relazione tecnica relativa al contesto territoriale nel quale l'opera è inserita, contenente anche una descrizione dell'opera medesima; la relazione è altresì corredata dagli approfondimenti richiesti dal RUP in funzione della natura e dell'ubicazione dell'intervento;
- c) relazione preliminare di sostenibilità dell'opera;
- d) elaborati grafici tipologici delle opere (planimetrie, prospetti e sezioni tipo);
- e) computo metrico estimativo preliminare dell'opera, coerente con gli elaborati grafici tipologici di cui alla lettera d);
- f) cronoprogramma.

La proposta dovrà altresì essere redatta in conformità alla normativa applicabile e ai contenuti definiti dai “criteri ambientali minimi” previsti per il servizio di illuminazione pubblica adottati con DM 27 settembre 2017 e DM 28 marzo 2018.

B) DETTAGLIO DEGLI INVESTIMENTI PREVISTI.

Verifica sulla indicazione degli importi relativi agli interventi previsti, con particolare riferimento alla valorizzazione dei monumenti e delle parti storiche ed architettoniche di pregio a partire dalla zona di Castello.

Verifica sulla modalità di costruzione delle stime di investimento, con particolare riferimento al censimento degli impianti. Verifica sulla suddivisione per tipologia (rifacimenti, ammodernamenti, relamping, ecc.), con eventuale indicazione sugli indicatori fisici e relativo impatto sulla qualità del servizio. Eventuale indicazione sui prezzi ufficiali adottati ai fini della quantificazione degli interventi.

C) TEMPISTICHE DI REALIZZAZIONE DEGLI INVESTIMENTI

Verifica su presenza di un cronoprogramma di dettaglio che preveda la massimizzazione degli investimenti nei primi anni di concessione.

D) VERIFICA PIANIFICAZIONE ED ESECUZIONE INVESTIMENTI

Verifica sulle modalità per l'amministrazione di verificare annualmente il piano di investimenti previsto, in modo da poter valutare ed indirizzare gli interventi e gli eventuali correttivi.

E) GARANZIE DI CONTENIMENTO DEI CONSUMI

Stima della baseline dei consumi; indicazione del risparmio conseguibile, eventualmente per ciascun anno.

F) IMPIEGO DI ENERGIA "PULITA" E CONTENIMENTO DELL'ENERGIA DERIVANTE DA FONTI FOSSILI

Verifica su previsioni di una fornitura di energia elettrica rinnovabile.

G) ACCESSIBILITA' IN TEMPO REALE

Verifica sulla previsione di apposito sistema informativo sullo stato degli impianti, fruibile anche dall'amministrazione che abiliti il monitoraggio e il controllo degli impianti da remoto in tempo reale.

H. CORRETTA ARCHIVIAZIONE DEI DATI E REPORTING PERIODICO VERSO L'AMMINISTRAZIONE

Verifica sulle modalità di Reporting all'Amministrazione Comunale con particolare riferimento ai consumi energetici e alle segnalazioni e ripristino dei disservizi/guasti.

I. PRESENZA DI MECCANISMI DI DECURTAZIONE AUTOMATICA DEL CANONE CONCESSORIO

Verifica su presenza di previsioni, in caso di mancato raggiungimento degli obiettivi, di decurtazioni del canone dovuto all'operatore economico, anche per garantire la corretta allocazione dei rischi.

L. INDICAZIONE SULLE CARATTERISTICHE DEL SERVIZIO E DELLA GESTIONE.

Verifica sulle modalità di manutenzione degli impianti, sulle caratteristiche dei servizi proposti, delle relative modalità di gestione e del relativo modello organizzativo del concessionario.

3.4 ISTRUTTORIA ECONOMICO FINANZIARIA

Il PEF e la sua relazione di accompagnamento saranno esaminati in maniera accurata, al fine di verificare la presenza delle informazioni e dati che evidenzino, con il massimo dettaglio possibile, attraverso appositi indicatori la economicità e redditività dell'operazione, e di solidità finanziaria.

Il rispetto di tali condizioni è misurato sulla base dei seguenti indicatori:

- Tasso Interno di Rendimento (TIR); progetto ed azionista
- Valore Attuale Netto (VAN)]
- Debt Service Coverage Ratio (DSCR)
- Loan Life Cover Ratio (LLCR)

Deve essere analizzato quindi il "payback period", cioè il tempo necessario per far ritornare in forma liquida il capitale investito.

Dovrà essere evidenziato un adeguato dettaglio delle stime sui ricavi, inclusi eventuali incentivi fiscali, i costi operativi (personale, manutenzione ordinaria, straordinaria, ecc.), gli investimenti nelle sue diverse articolazioni, il metodo di calcolo delle quote di ammortamento, il calcolo del costo medio ponderato del capitale, ecc.

Le verifiche devono avere ad oggetto, tra l'altro, i seguenti aspetti, al fine di verificare che non ci siano elementi di extra redditività – espressi e/o occulti - a favore del concessionario che renderebbero non ammissibile la proposta:

- a) **Canone:** La decurtazione a carico dell'amministrazione fino all'annullamento in caso di mancata disponibilità deve essere automatica nel caso di underperformance del concessionario in base gli obiettivi e livelli di servizio contrattualmente definiti ed alla mancata disponibilità. Ciò affinché il contratto sia classificabile "off balance";
Il canone di disponibilità a carico dell'Amministrazione non deve essere "sovrastimato", ma coerente con gli effettivi costi di gestione dell'opera in condizioni di normale operatività, anche sulla base della puntuale analisi e verifica dell'esperienza storica del concedente.
- b) **Penali** nel caso di inadempienze contrattuali che non siano solo "simboliche", ma che effettivamente possano incidere sull'equilibrio economico finanziario.
- c) **Quantificazione economica del potenziale verificarsi dei diversi rischi maggiormente rilevanti**, tali da incidere effettivamente negativamente e sostanzialmente sull'equilibrio economico e finanziario;
- d) **Revisioni del PEF solo per circostanze effettivamente eccezionali e non prevedibili**; in ogni caso la revisione deve sempre garantire la permanenza dei rischi trasferiti in capo al soggetto privato e delle condizioni di equilibrio economico-finanziario relative al contratto (art. 192, del Codice dei contratti pubblici).
- e) Effettivo **inserimento e valutazione nel PEF dei potenziali benefici fiscali ottenibili** in base alla normativa vigente, e/o alla sovrastima di costi (esempio in caso di subappalti), che potrebbero portare ad una extra redditività "nascosta".
- f) **Meccanismi di profit sharing** a favore del concedente, nel caso di extra redditività rispetto alle previsioni ovvero di un potenziale anticipo dei tempi di recupero stimato degli investimenti inserito nel PEF.

4.Modalità valutazione comparativa

Sulla base dei criteri sopra esposti si procederà alla valutazione comparativa, indicando poi i motivi per cui ha scelto quel/quel determinato/i operatore/i e quel/quel progetto/i e i motivi per cui non ha scelto gli altri contendenti.

Le motivazioni di valutazione comparativa saranno dunque articolate su una griglia articolata sulla base dei di una valutazione che tenga conto di:

- 1) Valutazione sulla completezza documentale;
- 2) Valutazione giuridico-amministrativa;
- 3) Valutazione tecnico-impiantistica;
- 4) Valutazione economico-finanziaria

In termini procedurali, sarà predisposta una griglia di comparazione cui accoppiare giudizi e/o punteggi (ad esempio da 1 a 10) che esplicitino in maniera sintetica la **valutazione tecnico-discrezionale effettuata ed il giudizio sintetico comparativo** tra le proposte. Le indicazioni dei paragrafi precedenti sono riferite ad attività che non debbono essere effettuate in maniera atomistica, ma attraverso un esame congiunto da parte del RUP e delle figure di supporto (interne ed esterne), in maniera tale da sintetizzare una pluralità di apporti e valutazioni

Prevedendo la dimostrazione, in motivazione, che la/le proposta/e individuata/e è/sono quella/e che, nel complesso, **meglio persegue/ono l'interesse pubblico** e dunque da ammettere alla fase di valutazione del comma 6 dell'articolo 193.

5. Esito della valutazione comparativa

Come detto, le valutazioni non debbono essere effettuate in maniera atomistica, ma attraverso un esame congiunto da parte del RUP e delle figure di supporto (interne ed esterne), in maniera tale da sintetizzare una pluralità di apporti e valutazioni.

La verifica delle proposte presentate dal soggetto privato dovrà, pertanto, riguardare **la complessiva analisi giuridico amministrativa, tecnico-impiantistica ed economico finanziaria** delle medesime.

Una volta completata la valutazione comparativa, sulla base dei criteri sopra esposti, sarà possibile individuare una o più proposte da sottoporre alla procedura di valutazione di cui al comma 6 dell'articolo 193.

Resta naturalmente inteso che al termine della fase di valutazione comparativa sarà data idonea comunicazione alla Giunta Comunale, corredata da apposita relazione di sintesi delle suddette valutazioni.

La proposta o le proposte individuate, qualora non risultino decisioni in senso contrario da parte della Giunta Comunale, saranno sottoposte alla fase che porta alla individuazione del promotore di cui al comma 6 dell'articolo 193.

Siena, 01.12.2025

Il RUP

Dr. Roberto Donati