

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE

NR. . 329 del 29 Novembre 2023

ALLEGATI: n° 1

ORIGINALE

**OGGETTO: VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA DI FINANZA DI PROGETTO, AI SENSI DELL'ART. 193 DEL D.LGS. 36/2023 E S.M.I., PER LA CONCESSIONE DEI SERVIZI DI GESTIONE, CONDUZIONE E MANUTENZIONE DEGLI IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE E LA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DEGLI IMMOBILI DEL COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI)**

Il ventinove del mese di Novembre dell'anno duemilaventitre, alle ore 14:45 e seguenti presso questa sede comunale, convocati nei modi e termini di legge, i signori Assessori Comunali, si sono riuniti per deliberare sulle proposte di deliberazione iscritte all'Ordine del Giorno.

*Assume la Presidenza il VICE SINDACO MARCO ERBA assistito dal SEGRETARIO GENERALE FRANCESCA SARAGÒ.*

Dei Signori componenti della Giunta comunale di questo Comune risultano rispettivamente presenti e assenti:

Cognome e Nome		Presenti	Assenti
ZACCHETTI ERMANNO	SINDACO		X
RESELLI DANIELE	ASSESSORE	X	
CARENZI GIORGIA	ASSESSORE		X
ERBA MARCO	VICE SINDACO	X	
COLOMBO PAOLA	ASSESSORE	X	
LORENA			
COMITO DEBORA	ASSESSORE	X	
GALBIATI ALESSANDRO	ASSESSORE	X	
LEITE ISABELLE	ASSESSORE	X	
Presenti - Assenti		6	2

Il Presidente, accertato il numero legale per poter deliberare validamente, invita la Giunta comunale ad assumere le proprie determinazioni sulla proposta di deliberazione indicata in oggetto

Atto di Giunta Comunale n° 329 del 29-11-2023

**LA GIUNTA COMUNALE**

Su proposta dell'Assessore alla Transizione Energetica Daniele Restelli;

Vista la proposta di deliberazione in allegato e ritenuto la stessa meritevole di approvazione;

Visto l'allegato parere favorevole espresso sulla presente deliberazione, ai sensi dell'art.49 del Decreto Legislativo n.267/2000

Con voti favorevoli	6
Contrari	
Astenuti	
Espressi in forma palese	

**DELIBERA**

Di approvare la proposta di deliberazione in oggetto allegata;

Successivamente,

**LA GIUNTA COMUNALE**

Stante l'urgenza, per le motivazioni indicate nella proposta;

Con voti favorevoli	6
Contrari	
Astenuti	
Espressi in forma palese	

**DELIBERA**

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE  
DELLA GIUNTA COMUNALE

Oggetto: **VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA DI FINANZA DI PROGETTO, AI SENSI DELL'ART. 193 DEL D.LGS. 36/2023 E S.M.I., PER LA CONCESSIONE DEI SERVIZI DI GESTIONE, CONDUZIONE E MANUTENZIONE DEGLI IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE E LA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DEGLI IMMOBILI DEL COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI)**

**LA GIUNTA COMUNALE**

Su proposta dell'Assessore alla Transizione Energetica Daniele Restelli;

**PREMESSO CHE:**

la società Carbotermo S.p.a. (C.f. 02675090019) in data 17/01/2022 con nota prot.n. 2666 ha manifestato l'interesse alla presentazione di una proposta di Finanza di progetto di cui all'art. 183 D. Lgs. 50/2016 comma 15, avente ad oggetto il Servizio Energia comprensivo di riqualificazione energetica e gestione degli immobili in proprietà e/o in uso del Comune di Cernusco Sul Naviglio, a cui l'Ente ha dato riscontro con nota prot.n. 7419 del 08.02.2022;

in data 26.05.2022 con prott. n. 31762, 31763, 31764, 31765 e 31766, Carbotermo S.p.A. ha presentato all'Amministrazione Comunale una *"Proposta di finanza di progetto, ai sensi dell'art. 183 comma 15 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i., per la concessione dei servizi di gestione, conduzione e manutenzione degli impianti di climatizzazione e la realizzazione degli interventi di efficientamento energetico degli immobili del comune di Cernusco sul Naviglio (MI)"*;

DATO ATTO CHE è consentito alle amministrazioni comunali ricorrere a forme di Partenariato Pubblico Privato (PPP), inteso come cooperazione a lungo termine tra operatori privati e l'Amministrazione Pubblica;

**CONSIDERATO CHE:**

la proposta si riferisce all'elaborazione della progettazione esecutiva degli interventi di efficientamento energetico presso gli edifici, l'esecuzione dei lavori a regola d'arte e in conformità alla documentazione progettuale, la successiva gestione, manutenzione ordinaria e straordinaria dell'Opera, nonché la conduzione e manutenzione degli edifici e impianti rientranti nel progetto, anche non interessati dall'Opera;

scopo primario della stessa è, quindi, quello di migliorare la qualità del servizio di gestione degli edifici pubblici, favorendo, altresì, il conseguimento di un risparmio energetico ed economico, nel rispetto dei requisiti tecnici di sicurezza degli impianti e delle norme volte al contenimento dell'inquinamento, nonché nel rispetto dei contenuti minimi previsti per i contratti di prestazione energetica (EPC -Energy performance contract) di cui alla direttiva 2012/27/UE e riportato nell'Allegato 8 del D.Lgs. 4/07/2014 n. 102 e nell'Allegato II "Contratto Servizio Energia" al D.Lgs. 30/05/2008 n. 115;

gli attuali consumi elettrici e termici e l'obsolescenza degli impianti attualmente presenti negli edifici di proprietà del Comune evidenziano, infatti, l'opportunità di effettuare investimenti per gli interventi di riqualificazione ed efficientamento degli stessi;

CONSIDERATO altresì CHE è obiettivo strategico dell'Amministrazione comunale la riqualificazione ed efficientamento degli edifici, che assume un carattere di preminente rilevanza finalizzato ad attuare un processo di rinnovamento degli edifici di proprietà comunale, con riduzione delle emissioni e, così, di tutela e valorizzazione delle risorse ambientali, obiettivi posti altresì dall'Unione Europea;

**RILEVATO CHE** ai sensi dell'art. 175, comma 2, del Codice dei Contratti pubblici si sono valutate le modalità contrattuali mediante le quali può essere perseguito l'obiettivo di cui sopra, riconducibili alle fattispecie di *"appalto"* e *"affidamento in concessione mediante finanza di progetto"* e che la comparazione dei due strumenti fa emergere che:

- la strutturazione di un contratto di appalto comporta la realizzazione interamente pubblica dell'opera e, quindi, l'elaborazione di un progetto da porre a base di gara e l'utilizzo di risorse di spesa in conto capitale e/o l'accensione di un finanziamento da parte della Pubblica Amministrazione. Pertanto, l'intervento graverebbe direttamente sul bilancio dell'Amministrazione, con assunzione dei rischi interamente a carico della medesima, mentre il privato risponderebbe nei limiti del profilarsi di un mancato o inesatto adempimento delle prestazioni contrattuali. Al termine dei lavori, poi, sarà necessario procedere alla gestione diretta o all'indizione di un'ulteriore gara per l'affidamento della gestione in concessione, con conseguente dilazione dei termini temporali, aggravio di costi, nonché minor efficacia dell'operazione complessiva, derivante dal mancato coordinamento a monte tra lavori eseguiti e progetto di gestione;
- la scelta dello strumento della Finanza di Progetto comporta l'affidamento degli interventi di costruzione e della successiva gestione dell'opera a un operatore privato, che si fa carico dei rischi connessi per tutto il periodo concessorio. Tale strumento ha lo scopo principale di attrarre capitali privati nel settore infrastrutturale, innescando un meccanismo virtuoso di collaborazione tra il soggetto pubblico ed il soggetto privato e generando un'efficienza della spesa pubblica e un miglioramento del servizio offerto;

**RITENUTO quindi CHE** lo strumento della finanza di progetto risulta essere quello maggiormente conveniente per il perseguimento efficiente dell'obiettivo, superando il tema dell'investimento iniziale o della mera gestione di impianti ormai obsoleti;

#### **CONSIDERATO CHE:**

ai sensi dell'articolo 174 del D.Lgs. n. 36/2023, caratteristiche peculiari del contratto di partenariato pubblico – privato sono *“un rapporto contrattuale di lungo periodo per raggiungere un risultato di interesse pubblico”, “la copertura dei fabbisogni finanziari connessi alla realizzazione del progetto proviene in misura significativa da risorse reperite dalla parte privata”,* la quale realizza e gestisce il progetto a fronte della parte pubblica che definisce gli obiettivi e ne verifica l'attuazione, *“il rischio operativo...è allocato in capo al soggetto privato”*;

l'articolo 174, comma 3, indica tra le tipologie di contratti di partenariato pubblico-privato quella di concessione, tra cui, poi, si annovera all'articolo 193 lo strumento della finanza di progetto;

#### **DATO ATTO CHE:**

in data 19/10/2022 prot.n. 59796 la società proponente ha confermato l'interesse alla celebrazione del procedimento di valutazione della fattibilità della suddetta proposta da parte dell'Amministrazione comunale;

al fine di effettuare le necessarie valutazioni tecnico-economiche e giuridico amministrative della proposta di finanza di progetto di opera pubblica, in considerazione della natura specialistica delle prestazioni professionali necessarie per l'esame della medesima e in considerazione della mancanza di analoghe professionalità all'interno dell'Ente, a seguito di indagine di mercato del 06.07.22 pubblicata su SINTEL, con D.D. 1773 del 20/12/2022, il RUP ha provveduto ad affidare apposito incarico di supporto allo stesso per l'analisi della proposta e verifica del progetto di fattibilità tecnico economica ai fini della validazione, alla RTI con capogruppo Studio Cavagioni S.c.a.r.l con sede a San Bonifacio (VR);

con note prot. n. 94 del 02/01/2023, n. 16366 del 15/03/2023, n. 48713 del 11/08/2023 , Studio Cavagioni Scarl, ha trasmesso le relazioni di analisi tecnico-economica e giuridico amministrativa con la quale, a seguito di disamina della proposta nel suo complesso, evidenzia la possibilità di introdurre alcune modifiche migliorative;

il Responsabile unico di progetto, anche sulla base delle proposte di modifica suggerite da Studio Cavagioni Scarl, ha svolto la propria valutazione ed ha provveduto a richiedere con note prott. n. 38743,38756,38752,38753,38756 del 01/07/2023, prot. n. 15248 del 09/03/2023 e n. 50356 del 18/08/2023, l'introduzione delle modifiche ritenute necessarie nell'interesse dell'Amministrazione Comunale;

la proposta progettuale e le modifiche richieste sono state oggetto di numerosi confronti,

richieste di chiarimento e tavoli di concertazione in contraddittorio tra l'Amministrazione, il consulente di supporto al RUP e il soggetto proponente per una migliore definizione del progetto;

la proposta progettuale è stata oggetto di successive integrazioni e modifiche da parte del proponente, depositate con prot. n. 43427 del 26/07/2022, prott. n. 23502,23504,23506,23519,23521,23524 del 17/04/2023, prot.n. 59698 del 09/10/2023 e prott.n. 62257, 62260, 62264, prot.n. 62580 del 23/10/2023, al fine di recepire le modifiche ed integrazioni richieste dall'Amministrazione comunale;

con nota prot. n. 70743,70744,70745,70770 del 23/11/2023 la proponente provvedeva a trasmettere il progetto di fattibilità modificato ed integrato, recependo le principali e più rilevanti modifiche richieste ed in particolare adeguando la proposta al nuovo Codice dei Contratti pubblici - D.Lgs. 36/2023 - la cui vigenza è sopravvenuta nel corso della fase di valutazione e definizione della proposta;

con nota prot.n. n. 71495 del 28/11/2023 Studio Cavaggioni Scarl trasmetteva relazione definitiva sulla istruttoria condotta sulla proposta, e che qui si allega;

PRESO ATTO CHE gli elementi qualificanti della proposta sono quelli di seguito riassunti:

<b>ELEMENTI ECONOMICI</b>		
Valore della concessione solo canone annuo senza indicizzazione e senza conto termico (netto di IVA)	€	15.583.500
Valore della concessione comprensivo del conto termico e dell'indicizzazione annua (netto di IVA)	€	19.332.624
Canone gestione energia termica annuo	€	521.900
Canone servizio manutenzione annuo	€	177.000
Canone di Disponibilità annuo	€	340.000
Totale Canone Annuo (netto IVA)	€	1.038.900
Conto Termico complessivo	€	1.700.000
Investimento complessivo (netto IVA)	€	5.858.140
Contributo pubblico (netto IVA)	€	820.000
<b>ELEMENTI PROGETTUALI</b>		
Edifici inclusi nel perimetro della concessione	n.	39
- di cui efficientati	n.	24
Percentuale di risparmio elettrico garantito	%	17,2
Percentuale di risparmio termico garantito	%	14,3

RITENUTO, alla luce delle considerazioni sopra riportate, che la proposta di *project financing* in oggetto rivesta carattere di pubblico interesse per il Comune di Cernusco sul Naviglio e, per le motivazioni sopra esposte, il progetto è ritenuto fattibile da un punto di vista tecnico ed economico;

RILEVATO CHE l'intervento proposto non risulta coerente rispetto a quanto previsto nei vigenti strumenti programmatori dei lavori pubblici, né nel bilancio di esercizio 2023-2025 e dunque si rende necessario procedere con le opportune variazioni del bilancio e dei predetti strumenti programmatori dei lavori pubblici;

Inoltre

VISTE le D.G.C. n. 265 del 30/09/2019 e n. 152 del 15/07/2020 relative agli atti di indirizzo per l'efficientamento energetico degli immobili comunali mediante avvio di un iter per l'affidamento di nuovo contratto servizio energia e conseguente proroga del contratto in essere;

RILEVATA la scadenza prossima della proroga contrattuale del Servizio energia in essere con Carbotermo S.p.a. di cui alla D.D. 677/2023 e CONSIDERATA l'impossibilità di addivenire entro la data del 30/11/2023 all'affidamento della Concessione del nuovo servizio in argomento;

DATO ATTO CHE è interesse di questa Amministrazione prorogare, fino a quando non sarà individuato il nuovo aggiudicatario, la durata del precedente contratto stipulato con la società Carbotermo S.p.A., alle stesse condizioni tecniche ed economiche del contratto in essere;

DATO ATTO altresì CHE il contratto oggetto di affidamento si caratterizza in ragione di una connotazione stagionale e fortemente unitaria all'interno della medesima stagione termica; ossia, mentre il cambio appalto è agevole all'inizio o al termine tanto della stagione termica estiva, che della stagione termica invernale, il medesimo cambio appalto rischia di rivelarsi inefficiente, con gravi rischi di interruzione dei servizi ove sopraggiunga in pieno svolgimento della stagione termica invernale, mesi in cui eventuali guasti agli impianti o gravi inefficienze del servizio avrebbero immediate e, potenzialmente gravi ripercussioni sullo svolgimento delle attività;

DATO ATTO CHE per le considerazioni suddette si ritiene opportuno promuovere una proroga del servizio energia di ulteriori 6 mesi - e quindi fino al 31/05/2024 - per permettere la conclusione della stagione termica e l'effettuazione delle manutenzioni connesse, a condizione che Carbotermo S.p.A, accetti incondizionatamente e senza indennizzo alcuno, il diritto dell'Amministrazione alla cessazione anticipata in qualunque momento, una volta che sia individuato il nuovo affidatario e ove, a suo insindacabile giudizio, non sussistano concrete ragioni ostative al cambio appalto, anche in corso di esecuzione del servizio, nello svolgersi della stagione termica invernale;

DATO ATTO CHE la suddetta proroga contrattuale di ulteriori 6 mesi, viene determinata al fine di permettere il perfezionamento di quanto necessario per intraprendere la procedura aperta per l'aggiudicazione *della concessione dei servizi di gestione, conduzione e manutenzione degli impianti di climatizzazione e la realizzazione degli interventi di efficientamento energetico degli immobili comunali* di cui alla proposta in argomento;

#### **VISTI**

- il D.Lgs. n. 50 del 18.04.2016 e successive modificazioni;
- il D.Lgs. n. 36 del 31.03.2023 e successive modificazioni;
- il D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000 e successive modificazioni;

DATO ATTO altresì che il responsabile del procedimento in riferimento all'oggetto della presente determinazione, ai sensi degli artt. 4 e ss. della Legge 241/1990 e degli artt. 7 e 8 del Regolamento sul procedimento amministrativo approvato con deliberazione di C.C. n. 5 del 26.02.1998, è l'arch. Alessandro Duca – Dirigente del Settore Tecnico ed Innovazione;

Visto l'allegato parere favorevole espresso sulla presente deliberazione, ai sensi dell'art.49 del Decreto Legislativo n.267/2000

#### **DELIBERA**

1. che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. di valutare fattibile, per tutte le ragioni esposte in narrativa, la "*Proposta di finanza di progetto, ai sensi dell'art. 183 comma 15 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i., per la concessione dei servizi di gestione, conduzione e manutenzione degli impianti di climatizzazione e la realizzazione degli interventi di efficientamento energetico degli immobili del comune di Cernusco sul Naviglio (MI)*" presentata da Carbotermo Spa, dando atto che con successiva Deliberazione si provvederà ad approvarne il relativo progetto, nel rispetto delle norme del Codice degli Appalti e dei criteri di

- efficienza, di efficacia, di trasparenza e concorrenzialità di matrice comunitaria;
3. di proporre al Consiglio Comunale l'espressione del pubblico interesse sulla proposta in argomento;
  4. di dare atto che il valore economico stimato dell'affidamento, per la sua intera durata, pari a 15 anni, ammonta ad € 19.332.624,00 oltre IVA di Legge, con un canone annuo in capo all'Amministrazione Comunale pari a € 1.038.900 oltre IVA di Legge in conto gestione e un contributo pubblico all'investimento pari a € 820.000,00 oltre IVA di Legge;
  5. di dare atto che il presente provvedimento non costituisce impegno di spesa;
  6. di dare atto che la scelta dell'affidatario avverrà ai sensi dell'art. 193 del Codice dei contratti pubblici, ponendo a base di gara il progetto di fattibilità tecnico economica presentato dalla società Carbotermo Spa, che verrà invitata in qualità di promotore con diritto di prelazione, integrato e modificato come richiesto dall'Amministrazione Comunale;
  7. di esprimere atto di indirizzo alla ulteriore proroga contrattuale del Servizio Energia in essere di ulteriori 6 mesi - e quindi fino al 31/05/2024 - alle stesse condizioni tecniche ed economiche dell'appalto in scadenza, salvo il diritto dell'Amministrazione di disporre la cessazione anticipata in qualunque momento anche antecedente, senza alcun indennizzo o risarcimento a suo carico, una volta che sia individuato il nuovo affidatario del servizio in argomento e ove, a suo insindacabile giudizio, non sussistano concrete ragioni ostative al cambio appalto, anche in corso di esecuzione del servizio, nello svolgersi della stagione termica invernale;
  8. di disporre la pubblicazione del presente atto nelle forme stabilite dalla legge;
  9. di demandare alla struttura comunale, ciascuno per le proprie competenze, la concreta attuazione degli obiettivi di cui alla presente deliberazione;

Successivamente,

Ravvisata la necessità di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile stante la necessità di consentire la proroga del contratto in essere con Carbotermo S.P.A. in prossimità della sua ormai prossima scadenza.

## **DELIBERA**

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.L.vo n. 267/2000.



PARERE AI SENSI DELL'ARTICOLO 49 COMMA 1 E 147 bis DEL DECRETO LEGISLATIVO N.267 DEL 18 AGOSTO 2000

Sulla proposta di DELIBERA DI GIUNTA avente per oggetto: VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA DI FINANZA DI PROGETTO, AI SENSI DELL'ART. 193 DEL D.LGS. 36/2023 E S.M.I., PER LA CONCESSIONE DEI SERVIZI DI GESTIONE, CONDUZIONE E MANUTENZIONE DEGLI IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE E LA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DEGLI IMMOBILI DEL COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI)

Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione sopra indicata .

Lì, 28-11-2023

IL DIRIGENTE DEL SETTORE  
DUCA ALESSANDRO

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art.24 del D.Lgs. n.82/2005 e ss.mm.ii.

#### **PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE**

(ai sensi artt. 49 comma 1 e 147-bis del decreto legislativo n. 267, del 18 agosto 2000 e s.m.i.)

Si esprime parere favorevole sulla proposta di deliberazione avente ad oggetto **VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA DI FINANZA DI PROGETTO, AI SENSI DELL'ART. 193 DEL D.LGS. 36/2023 E S.M.I., PER LA CONCESSIONE DEI SERVIZI DI GESTIONE, CONDUZIONE E MANUTENZIONE DEGLI IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE E LA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DEGLI IMMOBILI DEL COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI)** fatte salve le verifiche dell'effettiva copertura della spesa al momento dell'adozione dei singoli atti di impegno.

29 novembre 2023

IL DIRIGENTE SETTORE ECON. FINANZIARIO  
GIANLUCA ROSSO

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. n.82/2005 e ss.mm.ii.

Letto confermato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE  
*MARCO ERBA*

IL SEGRETARIO GENERALE  
*FRANCESCA SARAGÒ*

Deliberazione dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell' art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000 e.ss.mm.ii.

La deliberazione diventerà esecutiva ad ogni effetto di legge decorso il decimo giorno di pubblicazione, ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D.Lgs n. 267/2000 e.ss.mm.ii.

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art.24 del D.Lgs. n.82/2005 e ss.mm.ii.