



Azienda Territoriale
Energia e Servizi



1

Interventi di efficientamento energetico con adeguamento normativo, con la connessa manutenzione ordinaria e straordinaria full risk ed obbligo di risparmio energetico minimo garantito degli impianti termici dei Comuni di Senago e San Giuliano Milanese (Mi)

**Valutazione della proposta ai fini
della dichiarazione
dell'Interesse Pubblico**

Azienda Territoriale Energia e Servizi A.T.E.S. S.r.l.

Via Giulio Pastore, 2/4 - 20056 Trezzo sull'Adda (MI) Tel. +39 02 90980388 Fax +39 02 97801023

www.atesenergia.it info@atesenergia.it atesenergia@pec.net

P.IVA/C.F Reg. Imp. Milano: 05064840969 – N. REA: MI – 1793521 – Capitale sociale € 760.000,00 sottoscritto e versato per € 736.000,00



Premesso che

- In forza di due contratti pluriennali, Ates S.r.l. è affidataria del Servizio Gestione Calore ed efficientamento energetico degli immobili appartenenti al patrimonio dei Comuni soci di Senago (Mi) e San Giuliano Milanese (Mi);
- in data 29.12.2020 la società Termocad S.r.l., con sede legale in Borno (Bs), via Ponte d'Uscio n. 2/B, P.IVA 01590020986, ha depositato a mezzo pec una istanza di accesso agli atti - manifestazione d'interesse finalizzata alla presentazione di una proposta di finanza di progetto ai sensi dell'art. 183 comma 15 del D.lgs. n. 50/2016, avente ad oggetto il miglioramento dell'efficienza energetica a favore degli immobili di proprietà ed in uso dei Comuni soci, Senago (Mi) e San Giuliano Milanese (Mi).
- La richiesta ha preso il n. 1969 prot. del 29.12.2020 ed è stata evasa con prot. n. 60 dell'11.01.2021;
- Successivamente, in data 24.03.2021 – prot. n. 507 – Termocad ha depositato la proposta di Project Financing ai sensi dell'art. 183 comma 15 del D.lgs. n. 50/2016 denominata “Interventi di efficientamento energetico con adeguamento normativo, con la connessa manutenzione ordinaria e straordinaria full risk ed obbligo di risparmio energetico minimo garantito degli impianti termici dei Comuni di Senago e San Giuliano Milanese (Mi)” corredata della seguente documentazione:
 - Bozza di Convenzione;
 - Relazione tecnica generale;
 - Relazione Gestione del Servizio: modalità di erogazione dei servizi;
 - Relazione Gestione del Servizio: servizi di manutenzione;
 - Relazione Gestione del Servizio: struttura organizzativa;
 - Matrice dei rischi;
 - Piano Economico Finanziario e Relazione di Asseverazione;
 - Visura camerale societaria, certificazione SOA ed ISO 9001:2015 e relativa dichiarazione;
 - Dichiarazione in materia di requisiti ex art. 95 e 96 D.P.R. 207/2010;
 - Dichiarazione ex art. 80 D.lgs. n. 50/2016;
 - DURC in corso di validità;
 - Polizza fideiussoria per cauzione;
- le operazioni di valutazione affidate ad apposita Commissione per l'attività di supporto tecnico tenutesi in data 09.04.2021, 15.04.2021 e 30.04.2021, si sono concluse positivamente.
- le richieste di integrazioni e modifiche di cui ai Prot. n. 862/2021 del 13.04.2021, n. 940/2021 del 29.04.2021 e n. 950/2021 del 30.04.2021 sono state tutte accettate e recepite da parte proponente;

Tutto ciò premesso,

si procede alla valutazione della proposta

pervenuta in data 24.03.2021, - prot. n. 507 - ai fini della dichiarazione di interesse pubblico

1) Profilo giuridico della valutazione di interesse pubblico

Ai sensi dell'art. 183, comma 15 del D.lgs. n. 50/2016, scopo della presente relazione è la valutazione della proposta pervenuta, ai fini della dichiarazione dell'interesse pubblico, attraverso l'esame delle sue caratteristiche qualitative e quantitative, cui Ates è tenuta in ragione della propria natura di soggetto "in house providing" e pertanto Stazione Appaltante soggetta all'applicazione del sistema normativo di cui al c.d. "Codice dei contratti pubblici".

2) Caratteri della proposta di Project Financing

La proposta pervenuta è stata formulata ai sensi dell'art. 183, comma 15 del D.lgs. n. 50/2016 e riguarda l'efficientamento energetico degli impianti termici di proprietà di due Comuni soci di Ates S.r.l., distinti in due lotti dalla proponente, al fine di semplificarne l'esame.

Canone investimenti Comune di Senago	€ 98.000,00 annui per i primi due anni € 72.363,11 annui per gli otto esercizi successivi
Canone investimenti Comune di San Giuliano Milanese	€ 147.000,00 annui per i primi due anni € 108.544,67 annui per gli otto esercizi successivi
Canone manutenzione ordinaria e straordinaria full risk e gestione QR-CODE	€ 85.000,00 annui per dieci anni
E così complessivamente	€ 330.000,00 annui per i primi due anni; € 265.907,78 annui per gli otto esercizi successivi
Totale	€ 2.787.262,24 oltre Iva

Di seguito le tabelle riepilogative degli interventi per singolo lotto:

- LOTTO 1 – COMUNE DI SENAGO

RIEPILOGO SENAGO			Interventi di efficientamento termico	Telegestione	Installazione valvole termostatiche	Interventi di sistemazione edile	Interventi di adeguamento elettrico	Costi per la sicurezza	Eventuali imprevisti	Spese tecniche, progettazione, D.L. Eff. Termico	Diagnosi energetica e certificazione	Cuazione a Garanzia Art. 103 D.Lgs 50/2016	Spese predisposizione proposta	Spese predisposizione Gara	
ID	Edificio	Via	Totale	Totale	Totale	Totale	Totale	Totale	Totale	Totale	Totale	Totale	Totale	Totale	
1a	Municipio, Posta e Scuole Elementari	Via Repubblica, 2	142.781,37 €	12.176,43 €	19.075,79 €	5.316,48 €	22.436,69 €	582,29 €	4.000,00 €	34.647,13 €	2.700,00 €	500,00 €	3.000,00 €	40,00 €	
1b	Sottostazione Municipio	Via Repubblica, 2		1.345,86 €									500,00 €	32,30 €	
1c	Sottostazione Mensa	Via Repubblica, 2		1.345,86 €				232,92 €					500,00 €	32,30 €	
2a	Scuola Elementare "Marconi" e Infanzia "Handersen" CT	Via Padova, 25	23.773,14 €	5.421,88 €				0,00 €	1.300,00 €		500,00 €	320,00 €	2.000,00 €	32,30 €	
2b	Sottostazione Elementari e Palestra	Via Padova, 25	3.145,22 €	1.345,86 €		4.151,90 €		582,29 €					500,00 €	32,30 €	
2c	Sottostazione Materna	Via Padova, 25		1.345,86 €				232,92 €						32,30 €	
3a	Scuola Elementare e Palestra "A. Manzoni"	Via Liberazione, 23												32,30 €	
4a	Scuola Elementare "M.T. Calcutta"	Via Marzabotto												32,30 €	
5a	Scuola Materna "Rodari" e Centro Sociale CT	Via Neruda, 6	42.575,25 €	6.644,69 €	3.301,58 €	1.240,46 €	15.586,71 €	582,29 €	2.000,00 €	11.821,40 €		400,00 €	2.500,00 €	40,00 €	
5b	Sottostazione Scuola Materna "Rodari" e Centro Sociale	Via Neruda, 6	2.245,55 €	1.869,92 €				582,29 €					500,00 €	32,30 €	
6a	Scuole Medie "Allende" Palestra CT	Via Risorgimento, 45	13.553,95 €	1.345,86 €	36.684,21 €			582,29 €			2.500,00 €	380,00 €	1.500,00 €	32,30 €	
6b	Sottostazione Scuole Medie "Allende" Palestra	Via Risorgimento, 45	30.615,02 €	4.373,76 €		5.316,48 €		582,29 €	1.500,00 €				2.000,00 €	40,00 €	
7a	Scuola Media Giovanni XXII e Scuola Infanzia "Collodi"	Via Monza, 18	11.546,79 €	7.074,52 €	18.866,17 €	2.405,07 €					1.500,00 €		1.500,00 €	32,30 €	
7b	Sottostazione Palestra	Via Monza, 18	11.546,79 €	1.345,86 €				698,75 €					1.500,00 €	32,30 €	
8a	Biblioteca Comunale Italo Calvino	Via Don Rocca, 19		5.771,25 €	2.096,24 €						500,00 €			32,30 €	
9a	Magazzino Comunale Uffici	Via Olona,1												32,30 €	
9b	Magazzino	Via Olona,1												32,30 €	
10a	Polizia Servizi Persona	Via San Bernardo, 1		4.606,67 €	1.635,07 €									32,30 €	
11a	Casa Custode Associazione Villa Monzini	Via Repubblica, 5												32,30 €	
12a	Scuola Infanzia Nuova "Maria Montessori"	Via Pertini			1.027,16 €			582,29 €						32,30 €	
13a	Centro Sociale Anziani	Via Levi, 10												32,30 €	
14a	Asilo Nido "Arcobaleno"	Via Pellico, 1	37.794,64 €		3.982,86 €	3.569,61 €	19.385,57 €		1.200,00 €	8.531,47 €		400,00 €	1.500,00 €	40,00 €	
15a	Centro Sociale Anziani 2 - Scuola Infanzia e Distretto	Via Liberazione, 4		1.462,31 €	3.039,55 €						800,00 €		500,00 €	32,30 €	
16a	CSE 1 Albergo del Sorriso	Via Pacinotti, 11		1.462,31 €	932,83 €			349,37 €			500,00 €		500,00 €	32,30 €	
17a	Casa delle Associazioni, Polifunzionale	Via Risorgimento, 45		5.225,03 €	1.697,96 €								1.000,00 €	32,30 €	
18a	Centro Anziani	Via Liberazione, 4												32,30 €	
19a	Centro Sociale Associazioni (EX Scuola Montessori)	Via Marzabotto, 13		4.373,76 €			15.318,86 €						500,00 €	32,30 €	
20a	Edificio ERP	Via Londra, 44		1.462,31 €				232,92 €			500,00 €			32,30 €	
21a	Caserma- Camerata	Via Martiri di Cefalonia												32,30 €	
22a	Piscina/Palazzetto Centro Sportivo Comunale	Via di Vittorio												32,50 €	
TOTALI			319.577,72 €	70.000,00 €	92.339,40 €	22.000,00 €	72.727,84 €	5.822,89 €	10.000,00 €	55.000,00 €	10.000,00 €	2.000,00 €	20.000,00 €	1.000,00 €	680.467,85 €

Gli immobili oggetto di intervento sono n. 30, per un totale complessivo di € 680.467,85 oltre Iva di legge.

- LOTTO 2: COMUNE DI SAN GIULIANO MILANESE.

5

RIEPILOGO SAN GIULIANO MILANESE			Interventi di efficientamento termico	Telegestione	Installazione valvole termostatiche	Interventi di sistemazione edile	Interventi di adeguamento elettrico	Costi per la sicurezza	Eventuali imprevisti	Spese tecniche, progettazione, D.L. Eff. Termico	Diagnosi energetica e certificazione	Cuozione a Garanzia Art. 103 D.Lgs 50/2016	Spese predisposizione proposta	Spese predisposizione Gara	
ID	Edificio	Via	Totale	Totale	Totale	Totale	Totale	Totale	Totale	Totale	Totale	Totale	Totale	Totale	
4a	Centro di aggregazione giovanile "L'arena del Sole"	Via Marzabotto	23.304,97 €	3.713,05 €	4.150,56 €	1.500,00 €	4.157,22 €	1.380,03 €	1.000,00 €	4.000,00 €	1.000,00 €	400,00 €	1.500,00 €	22,73 €	
5a	Cinema Ariston	Via Matteotti, 42												22,73 €	
6a	Scuola Materna "Piaget"	Via Gogol	50.830,93 €	6.009,60 €	2.688,43 €	7.000,00 €	9.106,44 €	4.716,54 €	2.000,00 €	12.000,00 €	3.000,00 €	600,00 €	2.000,00 €	22,73 €	
6b	Scuola Elementare "Rodari"	Via Gogol		1.171,94 €									500,00 €	22,73 €	
6c	Palestra Scuola Elementare "Rodari"	Via Gogol		150,00 €									250,00 €	22,73 €	
7a	Ludoteca "Spazio Vivo"	Via Lombardi	698,75 €	4.220,81 €			854,12 €							22,73 €	
8a	Scuola Materna "P. Marcolini"	Via Cavalcanti		4.504,97 €			854,12 €							22,73 €	
8b	Scuola Elementare "Cavalcanti"	Via Cavalcanti		1.376,91 €						1.500,00 €				22,73 €	
8c	Palestra Scuola Elementare "Cavalcanti"	Via Cavalcanti		1.106,73 €										22,73 €	
9a	Scuola elementare "Montessori"	Piazza Italia	3.027,90 €	4.886,95 €			854,12 €			1.750,00 €				22,73 €	
9b	Scuola Elementare "Montessori" Palestra	Piazza Italia		200,00 €										22,73 €	
9c	Scuola Elementare "Montessori" Mensa	Piazza Italia		1.389,72 €										22,73 €	
10a	Scuola Materna "Porta"	Via Porta	1.397,49 €	5.070,95 €			854,12 €							22,73 €	
11a	Scuola Elementare "Giovanni XXIII"	Via Bramante	90.801,58 €	3.455,68 €		8.000,00 €	854,12 €	6.987,47 €	3.000,00 €	21.000,00 €	2.500,00 €	700,00 €	3.300,00 €	22,73 €	
11b	Mensa Scuola Elementare "Giovanni XXIII"	Via Bramante		803,94 €									150,00 €	22,73 €	
11c	Palestra Scuola Elementare "Giovanni XXIII"	Via Bramante		803,94 €									150,00 €	22,73 €	
11d	Custode Scuola Elementare "Giovanni XXIII"	Via Bramante		2.307,41 €									450,00 €	22,73 €	
12a	Scuola Elementare e Media TOBAGI	Via Bezzeca	87.403,73 €	3.837,66 €		7.000,00 €	6.594,56 €	5.764,66 €	2.000,00 €	9.000,00 €	2.000,00 €	700,00 €	2.500,00 €	22,73 €	
12b	Palestra Scuola Elementare e Media TOBAGI	Via Bezzeca		1.843,90 €									500,00 €	22,73 €	
13a	Scuola Media "Milani"	Via Cavour	3.027,90 €	3.642,01 €	4.103,39 €	11.000,00 €	4.589,24 €			2.200,00 €				22,73 €	
13b	Mensa Scuola Media "Milani"	Via Cavour		575,68 €										22,73 €	
13c	Palestra Scuola Media "Milani"	Via Cavour		200,00 €										22,73 €	
13d	Spogliatoio Palestra Scuola Media "Milani"	Via Cavour		200,00 €						850,00 €				22,73 €	
14a	Scuola Materna "campoverde"	Via Serrati	1.746,87 €	5.000,00 €			854,12 €			8.540,00 €				22,73 €	
15a	Scuola Elementare "Leonardo da Vinci"	Via Leonardo da Vinci		2.024,37 €			854,12 €			750,00 €				22,73 €	
15b	Palestra Scuola Elementare "Leonardo da Vinci"	Via Leonardo da Vinci		400,00 €										22,73 €	
16a	Scuola Media "E. Fermi"	Via Giovanni XXIII	126.840,04 €	5.678,86 €		8.000,00 €	19.210,36 €	9.083,71 €	3.500,00 €	25.000,00 €	3.500,00 €	800,00 €	4.500,00 €	22,73 €	
16b	Mensa Scuola Media "E. Fermi"	Via Giovanni XXIII		350,00 €									100,00 €	22,73 €	
16c	Palestra Scuola Media "E. Fermi"	Via Giovanni XXIII		200,00 €									100,00 €	22,73 €	
17a	Scuola Materna "G. Deledda"	Via Sestogallo	1.746,87 €	4.465,37 €			854,12 €							22,73 €	
18a	Ex Materna Sede Boy Scout	Via Folli,5												22,73 €	
20a	Palazzo Comunale	Via De Nicola	3.260,82 €	6.489,41 €			854,12 €			2.500,00 €				22,73 €	
21a	Biblioteca e Spazio Cultura	Piazza della Vittoria	3.260,82 €	5.189,74 €			854,12 €							22,73 €	
22a	Sede dell polizia Locale, Protezione Civile e Magazzino Comunale	Via Labriola/Giolitti	2.562,07 €	4.656,36 €			854,12 €			2.000,00 €				22,73 €	
23a	Sala Musica	Via Trieste	1.746,87 €	3.508,09 €			854,12 €							22,73 €	
24a	Centro civico Caccia-Pesca.Calcio ex Elementare	Via Folli	1.746,87 €	3.918,02 €			854,12 €							22,73 €	
25a	Centro di Pronto Intervento	Via Romagna												22,73 €	
26a	Asilo nido "L'isola che c'è"	Via Romagna	1.746,87 €	5.000,00 €										22,73 €	
27a	Centro Anziani	Via Toscana	1.746,87 €	4.122,98 €			854,12 €							22,73 €	
28a	Asilo Nido "Arcobaleno"	Via Serrati	2.562,07 €	4.327,95 €			854,12 €							22,61 €	
29a	Asilo Nido "Piccolo Principe"	Via F.lli Cervi	2.562,07 €	4.739,83 €			854,12 €							22,73 €	
31a	Liceo Linguistico CT	Via Trieste	3.305,82 €	5.189,74 €			854,12 €							22,73 €	
31b	Liceo Linguistico ACS Palestra	Via Trieste		1.420,89 €										22,73 €	
32a	Cavour - Piscina	Via Cavour	95.247,94 €	6.846,54 €		10.000,00 €	16.471,60 €	5.194,02 €	3.500,00 €	18.910,00 €	3.000,00 €	800,00 €	4.000,00 €	22,73 €	
TOTALI			510.576,12 €	125.000,00 €	10.942,38 €	52.500,00 €	74.649,46 €	33.126,43 €	15.000,00 €	110.000,00 €	15.000,00 €	4.000,00 €	20.000,00 €	1.000,00 €	971.794,38 €

Gli immobili del Comune di San Giuliano Milanese oggetto di intervento sono 44 per complessivi € 971.794,38



Azienda Territoriale
Energia e Servizi



Obiettivi della proposta

Gli obiettivi principali di entrambi gli interventi sono:

- La riduzione dei consumi degli impianti termici;
- La riduzione dei costi di manutenzione;
- La riqualificazione completa degli impianti delle centrali termiche e della parte edile dei locali tecnici;
- La realizzazione di una telegestione di tutti gli impianti termici degli immobili pubblici.

I contratti di Servizio stipulati con entrambi i Comuni soci prevedono:

- Il mantenimento delle condizioni di comfort ambientale con riferimento al D.P.R. 74/14 e ss.mm.ii., all'interno dell'involucro edilizio;
- L'erogazione dell'acqua calda sanitaria;
- L'uso razionale dell'energia e la tutela dell'ambiente;
- La messa a norma e riqualificazione degli impianti tecnologici, per quanto riguarda gli ambiti d'intervento;
- Il miglioramento del processo di trasformazione e di utilizzo dell'energia anche con il ricorso a fonti rinnovabili o assimilate;
- La conduzione degli impianti in sicurezza a tutela dell'incolumità dei beni e delle persone;
- L'osservanza di tutta la normativa vigente per gli impianti di riscaldamento, condizionamento ed elettrico, relativa manutenzione ordinaria e straordinaria, alla progettazione, all'installazione e collaudo degli impianti, ed al loro controllo ed esercizio;
- La determinazione della performance energetica come stabilito nell'elaborato Determinazione Risparmi e Canone, allegato al contratto e previsto nel Piano di Monitoraggio e Verifiche.

La proposta presentata intende quindi definire l'entità dell'intervento finalizzato all'efficientamento ed alla riqualificazione degli impianti termici degli immobili pubblici dei Comuni di Senago e San Giuliano Milanese.

3) Cronoprogramma di progetto

Il cronoprogramma di progetto prevede la durata complessiva della concessione in 10 anni, come da cronoprogramma di seguito indicato:

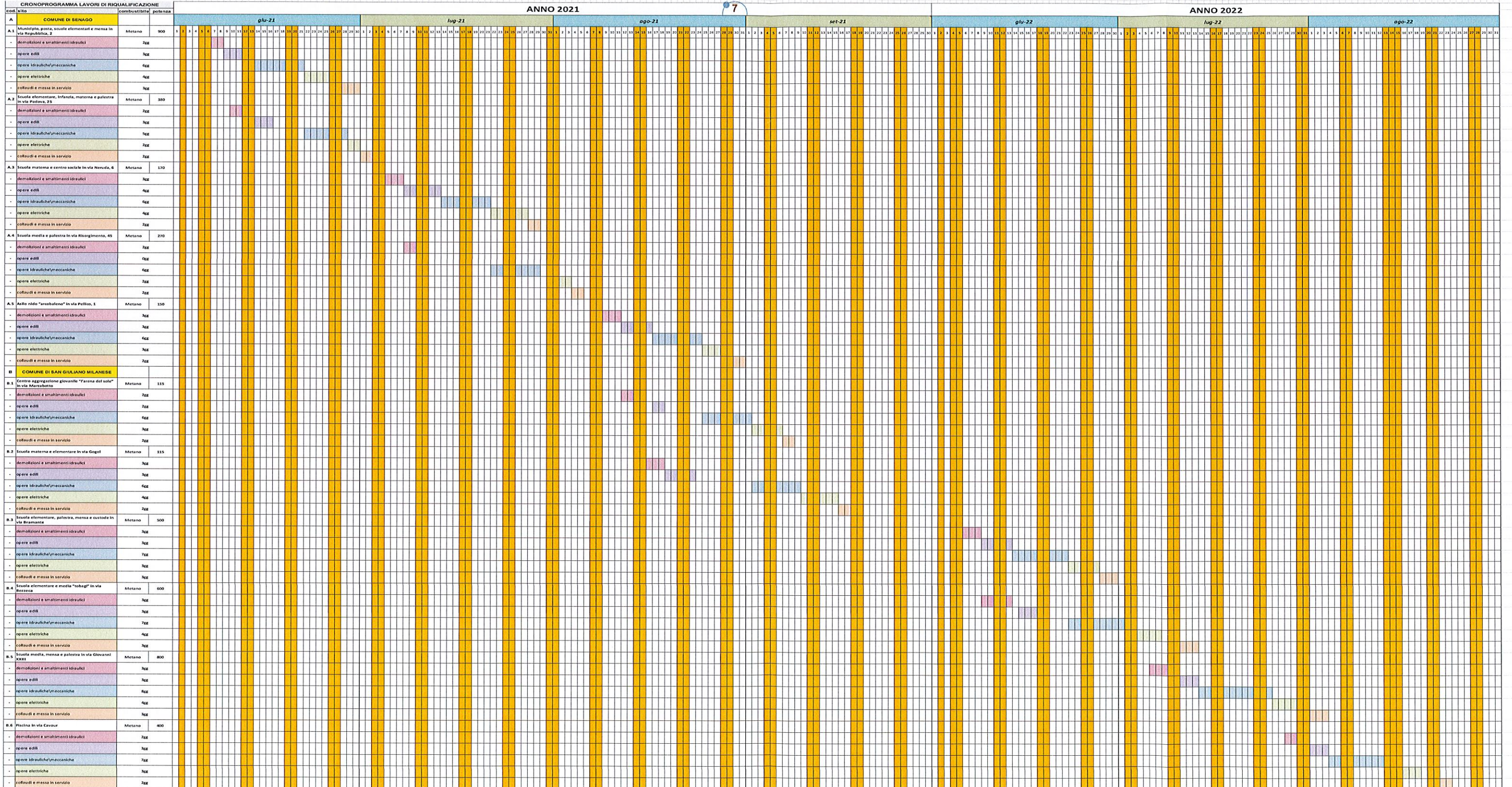
Azienda Territoriale Energia e Servizi A.T.E.S. S.r.l.

Via Giulio Pastore, 2/4 - 20056 Trezzo sull'Adda (MI) Tel. +39 02 90980388 Fax +39 02 97801023

www.atesenergia.it info@atesenergia.it atesenergia@pec.net

P.IVA/C.F. Reg. Imp. Milano: 05064840969 – N. REA: MI – 1793521 – Capitale sociale € 760.000,00 sottoscritto e versato per € 736.000,00

INTERVENTI DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DEGLI IMPIANTI TERMICI CON ADEGUAMENTO NORMATIVO CON LA CONNESSA MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA FULL RISK ED OBBLIGO DI RISPARMIO ENERGETICO MINIMO GARANTITO DEGLI IMPIANTI TERMICI DEL COMUNE DI SENAGO E SAN GIULIANO (MI)



4) Investimenti

Il costo complessivo degli investimenti, per l'intera durata della concessione è stimato in € 1.652.262,24 oltre Iva, di cui € 680.467,86 per il Comune di Senago ed € 971.794,38 per il Comune di San Giuliano Milanese. Di seguito il quadro economico complessivo dell'opera:

QUADRO ECONOMICO INTERVENTO	COMUNE DI SENAGO	COMUNE DI SAN GIULIANO	complessivo
	IMPONIBILE	IMPONIBILE	IMPONIBILE
Interventi di efficientamento termico	€ 319.577,72	€ 510.576,12	€ 830.153,84
Telegestione	€ 70.000,00	€ 125.000,00	€ 195.000,00
Installazione valvole termostatiche	€ 92.339,40	€ 10.942,38	€ 103.281,78
Interventi di sistemazione edile	€ 22.000,00	€ 52.500,00	€ 74.500,00
Interventi di adeguamento elettrico	€ 72.727,84	€ 74.649,46	€ 147.377,30
Costi per la sicurezza	€ 5.822,89	€ 33.126,43	€ 38.949,32
Eventuali imprevisti	€ 10.000,00	€ 15.000,00	€ 25.000,00
Spese Tecniche, progettazione, D.L. Eff. Termico	€ 55.000,00	€ 110.000,00	€ 165.000,00
Diagnosi energetica e certificazione	€ 10.000,00	€ 15.000,00	€ 25.000,00
Cauzione a Garanzia Art. 103 D.Lgs 50/2016	€ 2.000,00	€ 4.000,00	€ 6.000,00
Spese predisposizione proposta	€ 20.000,00	€ 20.000,00	€ 40.000,00
Spese predisposizione Gara	€ 1.000,00	€ 1.000,00	€ 2.000,00
Totale investimenti	€ 680.467,86	€ 971.794,38	€ 1.652.262,24

5) Identificazione ed allocazione dei rischi.

Secondo la struttura tipica della finanza di progetto, la distribuzione dei rischi fra i soggetti coinvolti rappresenta un momento delicato e qualificante dell'intera operazione. L'obiettivo finale è quello di ottenere, tramite un processo di negoziazione, la migliore allocazione degli impegni previsti, individuando le parti che risultano più idonee alla gestione dei fattori che possono compromettere la riuscita dell'iniziativa stessa.

Il confronto fra il modello della finanza di progetto e le forme tradizionali di appalto dei lavori e della gestione implica pertanto l'attenta valutazione dei rischi che Ates Srl intende trasferire al settore privato. In un'ottica di ottimizzazione delle risorse, risulta opportuno considerare l'eventualità che, a fronte del trasferimento di un determinato rischio, la contropartita richiesta dall'interlocutore privato sia superiore al valore attribuito allo stesso da Ates Srl. Il caso in esame si verificherà ogni volta in cui l'attribuzione delle competenze non risulti in linea con le rispettive capacità di gestione dei soggetti coinvolti. Date le caratteristiche e l'unicità -pur parziale- di ciascun progetto da realizzare non risultano individuati dei criteri univoci da applicare per la corretta allocazione dei rischi, pertanto si farà uso della matrice dei rischi con cui si possono fornire, in maniera chiara e sintetica, tutta una serie di informazioni rilevanti.

Si tratta di uno schema semplice e facilmente adattabile con il quale si procede alla individuazione:

1. delle diverse tipologie di rischio possibili;
2. delle probabili cause di accadimento degli eventi sfavorevoli;



Azienda Territoriale
Energia e Servizi



3. delle eventuali conseguenze per il progetto del verificarsi dei suddetti eventi;
4. del soggetto (pubblico o privato) su cui ricadono gli effetti del fatto dannoso;
5. delle conseguenze ipotizzabili per il soggetto danneggiato;
6. delle modalità di copertura/limitazione del rischio

Di seguito viene riportato, in forma semplificata, la sintesi del processo delineato nella proposta, con i relativi riferimenti nell'atto di concessione:

RISCHIO COSTRUZIONE

RISCHI DI PROGETTAZIONE

Tipologia specifica di rischio	Descrizione	Probabilità del verificarsi del rischio	Incidenza % di Maggiori costi e/o ritardi associati al verificarsi del rischio	Strumenti per la mitigazione del rischio	Allocazione del rischio	Principali Riferimenti in Convenzione
Rischio di progettazione	E' il rischio connesso alla sopravvenienza di necessari interventi di modifica del progetto, derivanti da errori o omissioni di progettazione, tali da incidere su tempi e costi di realizzazione dell'opera	minima	10%	Esperienza, controllo della qualità progettuale, analisi sul campo	Concessionario	Art. 8 Art. 30 Art. 31 Art. 32

RISCHI DI COSTRUZIONE E IMPLEMENTAZIONE

Rischio varianti di progetto richieste da Stazione Appaltante	Rischio di modifiche di progettazione richieste dal Concedente che incidano su tempi e costi di realizzazione dell'opera	minima	10%	Progetto definito congiuntamente tra concedente e concessionario per standard e performances	Concedente	Art. 31.1 Art. 31.2 Art. 38 Art. 53
Rischio varianti di progetto	Rischio di errata valutazione dei costi e tempi di costruzione	minima	10%	Analisi progettuale accurata	Concessionario	Art. 8 Art. 30 Art. 31 Art. 32.1 Art. 40
Rischio di esecuzione dell'opera difforme dal progetto	Rischio di modifiche di modalità di esecuzione richieste dal Concedente che incidano su tempi e costi di realizzazione dell'opera	Bassa	3%	Analisi progettuale accurata	Concessionario	Art. 31.2 Art. 38
Rischio fornitori e subappaltatori	Rischio di inadempimenti contrattuali da parte di fornitore e subappaltatori	Bassa	5%	Scelta accurata di fornitori e subappaltatori e chiara definizione degli obblighi contrattuali con indicazione di adeguate penali	Concessionario	Art. 6 Art. 7 Art. 41 Art. 42
Rischio fattori produttivi	Rischio di aumento del costo dei fattori produttivi o inadeguatezza o indisponibilità di quelli previsti dal progetto	Minima	3%	Pre-accordi di fornitura con penali per ritardo consegna e adeguata conoscenza del mercato	Concessionario	Art. 7 Art. 41
Rischio di consegna	Rischio connesso ai ritardi di consegna dovuti a inadempimenti del Concessionario	Minima	5%	Definizione cronoprogramma realistico	Concessionario	Art. 7 Art. 41
Rischio Danni a Persone e Cose	Rischio Danni a Persone e Cose sia durante l'esecuzione dei lavori che in fase di Gestione/Manutenzione	Minima	1%	Adeguate formazione	Concessionario	Art. 8 Art. 10 Art. 11 Art. 43 Art. 44
Rischio tecnologico	Rischio di inaffidabilità e inadeguatezza della tecnologia utilizzata	Minima	2%	impiantistica sperimentata o innovativa (monitoraggio sensoristica) altamente affidabili	Concessionario	Art. 29
Rischio interferenze	Rischio di interferenze di altri servizi/strutture/funzioni	Minima	1%	Preventiva individuazione di tutte le interferenze e attenta pianificazione degli interventi	Concessionario Concedente	Art. 8 Art. 9 Art. 10 Art. 11
Rischio di consegna	Rischio connesso ai ritardi di consegna dovuti a inadempimenti del Concessionario	Minima	5%	Definizione cronoprogramma realistico	Concessionario	Art. 7 Art. 41
Rischio Danni a Persone e Cose	Rischio Danni a Persone e Cose sia durante l'esecuzione dei lavori che in fase di Gestione/Manutenzione	Minima	1%	Adeguate formazione	Concessionario	Art. 8 Art. 10 Art. 11 Art. 43 Art. 44
Rischio tecnologico	Rischio di inaffidabilità e inadeguatezza della tecnologia utilizzata	Minima	2%	impiantistica sperimentata o innovativa (monitoraggio sensoristica) altamente affidabili	Concessionario	Art. 29
Rischio interferenze	Rischio di interferenze di altri servizi/strutture/funzioni	Minima	1%	Preventiva individuazione di tutte le interferenze e attenta pianificazione degli interventi	Concessionario Concedente	Art. 8 Art. 9 Art. 10 Art. 11

FASE DI GESTIONE

RISCHI DI DISPONIBILITA'

La qualità e la quantità del servizio erogato è inferiore rispetto agli standard previsti nel contratto o sono disattesi altri parametri di performance fissati dall'Amministrazione.

Tipologia specifica di rischio	Descrizione	Probabilità del verificarsi del rischio	Maggiori costi e/o ritardi associati al verificarsi del rischio	Strumenti per la mitigazione del rischio	Allocazione	Principali Riferimenti in Convenzione
Rischio disponibilità	Interruzione o diminuzione disponibilità di alcuni servizi (termici elettrici ecc.) per cause tecniche o interne	minima	20%	ridondanza tecnica degli impianti, adeguati sistemi di backup tali da garantire la continuità del servizio	Concessionario	Art. 4 Art. 7 Art. 29 Art. 35 Art. 41 Art. 45 Art. 47 Art. 48
Rischio di performance	Rischio che i servizi erogati non siano conformi agli standard prestabiliti	minima	5%	Corretta individuazione degli standard di servizio- Adeguate formazione e competenza del personale impiegato- Presidio costante del Concessionario	Concessionario	Art. 13 Art. 29 Art. 35 Art. 36 Art. 39
Rischio di obsolescenza tecnica	Rischio legato a una più rapida obsolescenza degli impianti	minima	1%	Individuazione di soluzioni tecnologiche mature e correttamente dimensionate	Concessionario	Art. 29 Art. 40
Rischio comportamenti del committente	Rischio comportamenti/attività P.A. che aumentino i costi energetici del servizio	minima	10%	Individuazione di indicatori condivisi per monitorare l'andamento del contratto- Formazione del personale	Concessionario Concedente	Art. 11 Art. 31.1 Art. 31.2 Art. 37

RISCHI OPERATIVI

rischio legato alla gestione dei lavori o dei servizi sul lato della domanda o sul lato dell'offerta o di entrambi, trasferito al concessionario. Si considera che il concessionario assuma il rischio operativo nel caso in cui, 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 reale esposizione alle fluttuazioni del mercato tale per cui ogni potenziale perdita stimata subita dal concessionario non sia puramente nominale o trascurabile

Rischio di domanda	Variazioni domanda di servizi per variazioni livelli di utenza	minima	20%	Adeguate valutazione da parte del Concessionario in merito alla solvibilità del cliente e alla tipologia del servizio erogato (non si tratta di servizi a domanda individuale)	Concessionario	Art. 3 Art. 4 Art. 5 Art. 52 Art. 53
--------------------	--	--------	-----	--	----------------	--

ALTRI RISCHI

12

Tipologia specifica di rischio	Descrizione	Probabilità del verificarsi del rischio	Maggiori costi e/o ritardi associati al verificarsi del rischio	Strumenti per la mitigazione del rischio	Allocazione	Principali Riferimenti in Convenzione
Rischio normativo - regolamentare e politico	Rischio che modifiche legislative non prevedibili contrattualmente determinino un aumento dei costi di progettazione e/o costruzione e/o gestione/manutenzione - e/o che venga meno, nel tempo, l'equilibrio economico finanziario	minima	10%	Adeguate previsione nei documenti contrattuali	Concessionario Concedente	Art. 53 Art. 56
Rischio di finanziamento	Rischio di finanziamento (capitale di rischio o di debito) non disponibile. Rischio di un aumento dei tassi di interesse.	minima	1%	Alta capitalizzazione propria - disponibilità di adeguate linee di credito - adeguata valutazione interna sulla sostenibilità economica finanziaria (PEF asseverato)	Concessionario	Art. 1 PEF ASSEVERATO
Rischio di inflazione	Rischio di aumento dell'inflazione oltre ai livelli previsti	minima	1%	La natura del contratto non prevede significativi meccanismi di adeguamento all'inflazione	Concessionario	Art. 20 Art. 21
Rischio ritardi pagamenti PA	Rischio ritardi pagamenti PA	Bassa	10%	Previsione di adeguati tempi medi di pagamento nel PEF	Concessionario Concedente	Art. 22 Art. 24

Valutazione dell'Interesse Pubblico

Analisi degli impatti del progetto

L'intervento proposto avrà un impatto positivo sulla realtà economico-finanziaria dei territori di Senago e San Giuliano Milanese, grazie ad una più organica ed ottimale gestione degli impianti, in termini di efficienza e manutenzione degli impianti stessi, con una conseguenziale ricaduta in termini di:

- a) decoro delle centrali e degli ambienti interni degli immobili oggetto d'intervento;
- b) riduzione dell'inquinamento dell'aria CO₂;
- c) miglioramento delle performance energetiche, prevedendo un risparmio garantito delle prestazioni energetiche del 25% rispetto all'attuale situazione;
- d) integrazione degli impianti con sistema di telecontrollo per migliorare in tempo reale le prestazioni degli impianti, con la possibilità di immediato intervento in caso di guasto o interruzione di energia;

Bacino di utenza

- a) i cittadini;
- b) il Comune proprietario degli impianti;
- d) i progettisti termotecnici;
- e) i produttori di apparecchiature e gli impiantisti;
- f) gli organi che controllano la sicurezza degli impianti elettrici delle centrali termiche;

Specifiche riguardanti l'utenza (esigenze e motivazioni dell'intervento)

- a) efficientamento degli impianti;
- b) miglioramento della funzionalità degli impianti e salvaguardia della sicurezza contro i guasti accidentali;
- c) adempiere all'obbligo di messa a norma gli impianti termici secondo le numerose Leggi di riferimento;
- d) riduzione dell'inquinamento dell'aria CO₂;
- e) risparmio energetico e programmazione economica;

Benefici economici

La spesa attuale per la gestione e la manutenzione degli impianti termici è così articolata:

- spesa per interventi di manutenzione ordinaria (fornitura e sostituzione lampade ed apparecchiature elettroniche, etc.);
- spesa per interventi di manutenzione straordinaria.

Per cui la realizzazione degli interventi previsti nella proposta permetterà di ottenere benefici economici per la società ATES Srl in termini di:

- a) risparmio, in quanto per i lavori di adeguamento e riqualificazione non sono previsti oneri aggiuntivi rispetto a quelli attuali;
- b) risparmio sui costi di gestione, in quanto il canone annuale da corrispondere risulterà inferiore



Azienda Territoriale
Energia e Servizi



all'attuale spesa per la gestione e la manutenzione degli impianti termici.

Poiché la legge prevede interventi che si protrarranno nel tempo e modificheranno la tipologia delle nuove installazioni e degli impianti termici, i vantaggi economici che ne deriveranno saranno notevoli in quanto frutto della combinazione di alcuni fattori determinanti: riduzione della dispersione del calore, controllo degli impianti termici evitando inutili ed indesiderati sprechi, riduzione del calore negli orari notturni o orari morti ed infine utilizzo di impianti equipaggiati con la più alta efficienza possibile in relazione allo stato della tecnologia.

Ad accrescere i vantaggi economici oltre ad un'azione condotta sulle apparecchiature, è necessario prevedere una razionalizzazione e standardizzazione degli impianti di servizio (linee elettriche, palificate, etc..), nonché l'utilizzo di impianti ad alta tecnologia con bassi costi di gestione e manutenzione.

Servizi erogati dal concessionario

Il concessionario attuatore del Project Financing garantirà per tutto il periodo di durata del contratto, i seguenti servizi:

1. adeguamento degli impianti termici alle varie Norme;
2. sostituzione delle caldaie con tecnologia a condensazione conformi alle norme sull'inquinamento dell'aria;
3. adeguamento degli impianti termici alle norme sul risparmio energetico, mediante l'implementazione/installazione di sistemi per la regolazione del calore;
4. manutenzione ordinaria programmabile e non programmabile degli impianti termici;
5. manutenzione straordinaria degli impianti termici, con formula full risk;
6. progettazione termotecnica degli impianti nel rispetto di tutta la normativa del settore;

Valutazione giuridica

Dal punto di vista strettamente giuridico, le valutazioni condotte dalla Commissione hanno rivelato la completezza della documentazione allegata alla proposta. Inoltre, dalla convenzione e dalla matrice dei rischi risulta che:

- a) I rischi di progettazione sono a carico del concessionario;
- b) I rischi di costruzione sono a carico del concessionario, salva la condivisione con il concedente del rischio di interferenze;
- c) I rischi di disponibilità sono a carico del concessionario, salva la condivisione con il concedente dei rischi legati a comportamenti che aumentano i costi dell'energia;
- d) I rischi operativi sono a carico del concessionario, salvo la condivisione con il concedente del rischio di variazione dei costi di approvvigionamento dell'energia.

Azienda Territoriale Energia e Servizi A.T.E.S. S.r.l.

Via Giulio Pastore, 2/4 - 20056 Trezzo sull'Adda (MI) Tel. +39 02 90980388 Fax +39 02 97801023

www.atesenergia.it info@atesenergia.it atesenergia@pec.net

P.IVAC.F Reg. Imp. Milano: 05064840969 – N. REA: MI – 1793521 – Capitale sociale € 760.000,00 sottoscritto e versato per € 736.000,00

Può pertanto concludersi che la proposta è coerente con l'istituto della finanza di progetto, trasferendo sul concessionario i rischi di costruzione e di disponibilità, oltre che della parte più rilevante del rischio operativo.

Valutazione economico-finanziaria

La Commissione ha osservato come la valutazione del PEF debba essere basata sulla sostenibilità economica e finanziaria del progetto in relazione all'adeguatezza delle fonti di copertura nonché sui relativi flussi finanziari necessari.

Il modello si basa su un investimento di € 2.014.440 che sarà coperto per il 60% da capitale di terzi e per il 40% da fonti proprie.

Il canone del servizio annuale in concessione, pari a 10 anni, è stimato in € 330.000 per i primi due esercizi e per €265.907,78 per i successivi 8.

Il tasso di interesse applicato del finanziamento bancario, è pari al 3%, in linea con le *best practices* di mercato.

Il margine operativo lordo stimato è pari ad €283.000 nel primo anno, €263.000 nel secondo anno ed €198.908 negli anni successivi.

Nella prassi finanziaria, per valutare la sostenibilità economica e finanziaria di un investimento viene utilizzato il rapporto fra il margine operativo lordo e la posizione finanziaria netta.

Tale rapporto non deve eccedere le 4 volte. Nel PEF oggetto di valutazione tale rapporto è pari a 2,23X nel 1°anno ed è costantemente sotto le 2X negli anni successivi.

In ragione della documentazione analizzata, si ritiene, pertanto, che le assunzioni economiche e finanziarie alla base del Piano Economico Finanziario relativo interventi di efficientamento energetico degli impianti termici di Senago e San Giuliano Milanese, sono ragionevoli ed evidenziano la sostenibilità economica, patrimoniale, finanziaria e reddituale del progetto

Conclusioni

Alla luce di tutto quanto sino a qui esposto, la proposta di Project Financing ai sensi dell'art. 183 comma 15 del D.lgs. n. 50/2016 - presentata da Termocad S.r.l. con sede in Borno (Bs) alla via Ponte d'Uscio n. 2/B in data 24.03.2021 – prot. n. 507 – denominata *"Interventi di efficientamento energetico degli impianti termici con adeguamento normativo, con la connessa manutenzione ordinaria e straordinaria full risk ed obbligo di risparmio energetico minimo garantito, dei Comuni di Senago e San Giuliano Milanese (Mi)"* corredata della relativa documentazione, in regime di concessione garantirà un miglioramento in termini di:

- a) riduzione dell'inquinamento dell'aria CO₂;
- b) aumento della sicurezza impiantistica;
- c) un più razionale sfruttamento degli spazi dei locali tecnici disponibili;
- d) miglioramento delle performance termiche;
- e) adeguamento degli impianti termici alle Norme;



Azienda Territoriale
Energia e Servizi



- f) adeguamento degli impianti termici alle norme sul risparmio energetico, mediante l'implementazione/installazione di sistemi per la riduzione del flusso termico;
- g) sostituzione delle caldaie a condensazione conformi alle norme sull'inquinamento dell'aria;
- h) manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti termici;

Tali investimenti ed attività, se effettuati direttamente da ATES Srl comporterebbero un esborso di somme con conseguente indebitamento, producendo evidenti ripercussioni sul Bilancio.

Per tutto quanto illustrato, la proposta di *project financing* qui esaminata, può essere dichiarata di interesse pubblico e pertanto suscettibile di procedura ad evidenza pubblica, ai sensi dell'art. 183 comma 15 del D.lgs. n. 50/2016

Trezzo Sull'Adda, 07 maggio 2021

Il Responsabile Unico del Procedimento
Dott. Massimo Fornari

Azienda Territoriale Energia e Servizi A.T.E.S. S.r.l.

Via Giulio Pastore, 2/4 - 20056 Trezzo sull'Adda (MI) Tel. +39 02 90980388 Fax +39 02 97801023

www.atesenergia.it info@atesenergia.it atesenergia@pec.net

P.IVA/C.F. Reg. Imp. Milano: 05064840969 – N. REA: MI – 1793521 – Capitale sociale € 760.000,00 sottoscritto e versato per € 736.000,00