



CITTÀ DI ALBA

(PROVINCIA DI CUNEO)

VERBALE DI DELIBERAZIONE della GIUNTA COMUNALE

N. 449
del 20/11/2025

OGGETTO: SERVIZIO ENERGIA PER LA FORNITURA DI VETTORI ENERGETICI, L'ESERCIZIO, LA MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA, LA RIQUALIFICAZIONE TECNOLOGICA DEGLI IMPIANTI TERMICI ED ELETTRICI A SERVIZIO DEGLI EDIFICI DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI ALBA, DELLA DURATA DI ANNI 19 (DICIANNOVE) E MESI 11 (UNDICI), CON DECORRENZA DALL'1.07.2022 AL 31.05.2041 – CIG:90443566AD. Determinazioni.
-Approvazione Relazione istruttoria del Dirigente OO.PP.;
-Approvazione Schema Contratto aggiuntivo.

L'anno **duemilaventicinque addì venti del mese di novembre** alle ore 14.30 nella solita sala delle riunioni ed in presenza degli Assessori indicati.

Previo esaurimento delle formalità prescritte dall'art. 43 dello Statuto comunale vennero per oggi convocati i componenti di questa Giunta comunale nelle persone dei Signori

N.	Cognome e nome		Presente	Assente
1.	GATTO Alberto	Sindaco	X	
2.	PASINI Caterina	Vice Sindaco	X	
3.	CAVALLO Roberto	Assessore	X	
4.	CROCE Donatella	Assessore	X	
5.	FENOCCHIO Edoardo	Assessore	X	
6.	GARASSINO Luigi	Assessore	X	
7.	TIBALDI Davide	Assessore	X	
8.	VIGNOLO Lucia	Assessore	X	

Con l'intervento e l'opera del Signor NARDI Massimo, Segretario Generale.

La presente riunione si svolge nel rispetto delle modalità previste dal regolamento per lo svolgimento dell'attività collegiale della Giunta comunale in forma mista.

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti, il Signor GATTO Alberto, nella sua qualità di Sindaco, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto suindicato.

OGGETTO: SERVIZIO ENERGIA PER LA FORNITURA DI VETTORI ENERGETICI, L'ESERCIZIO, LA MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA, LA RIQUALIFICAZIONE TECNOLOGICA DEGLI IMPIANTI TERMICI ED ELETTRICI A SERVIZIO DEGLI EDIFICI DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI ALBA, DELLA DURATA DI ANNI 19 (DICIANNOVE) E MESI 11 (UNDICI), CON DECORRENZA DALL'1.07.2022 AL 31.05.2041 – CIG:90443566AD. Determinazioni.
- Approvazione Relazione istruttoria del Dirigente OO.PP.;
- Approvazione Schema Contratto aggiuntivo.

L'Assessore ai Lavori Pubblici riferisce:

Premesso che:

- con nota in data 11/03/2021, n.10460 di protocollo Pec, la Società EGEA PRODUZIONI E TELERISCALDAMENTO SRL, con sede in Alba, Via Vivaro n.2 (P.Iva:01968200301), ha presentato, ai sensi dell'art.183, co.15 del D.L.vo n.50/2016 e s.m.i., la proposta di Project Financing per la gestione del "SERVIZIO ENERGIA PER LA FORNITURA DI VETTORI ENERGETICI, L'ESERCIZIO, LA MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA, LA RIQUALIFICAZIONE TECNOLOGICA DEGLI IMPIANTI TERMICI ED ELETTRICI A SERVIZIO DEGLI EDIFICI DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI ALBA", per una durata pari ad anni 20 (venti). Tale procedura prevede la promozione di un Partenariato Pubblico Privato (PPP), ai sensi dell'art.180 del D.L.vo n.50/2016 e s.m.i., finalizzato all'esternalizzazione mediante Project Financing, ai sensi dell'art.183 del medesimo decreto legislativo, del servizio in oggetto, attraverso l'affidamento ad un soggetto identificato ESCo, ai sensi dell'art.2, co.1, lett.I) del D.L.vo n.115/2008;
- con deliberazione della Giunta Comunale n.71, del 2/04/2021, è stata nominata, quale Responsabile Unico del Procedimento, l'Arch Daniela ALBANO, Dirigente della Ripartizione Opere Pubbliche, dell'U.T.M.;
- a seguito delle valutazioni di natura tecnico-economica della proposta, ai sensi del succitato art.183, co.15 del D.L.vo n.50/2016 e s.m.i., con deliberazione della Giunta Comunale n.190, dell'1/07/2021, è stata:
 - a) APPROVATA la relazione del gruppo di lavoro con la quale si valuta positivamente la fattibilità della proposta;
 - b) DICHIARATA, ai sensi dell'art.183, co.15, di pubblico interesse per il Comune di Alba, la Proposta di Project Financing, trasmessa dalla Società EGEA P.T. Srl, con sede amministrativa in Alba, C.so N. Bixio n.8 (P.Iva:01968200301);

- c) APPROVATA, ai sensi del medesimo comma 15, la suddetta proposta di Project Financing per la gestione del *"SERVIZIO ENERGIA PER LA FORNITURA DI VETTORI ENERGETICI, L'ESERCIZIO, LA MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA, LA RIQUALIFICAZIONE TECNOLOGICA DEGLI IMPIANTI TERMICI ED ELETTRICI A SERVIZIO DEGLI EDIFICI DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI ALBA PER LA DURATA PER LA DURATA DI ANNI VENTI – CIG:90443566AD"*;
- d) NOMINATA, quale soggetto Promotore dell'iniziativa di finanza di progetto di cui sopra, ai sensi dell'art.183, co.15 del D.L.vo n.50 e s.m.i., la suddetta Società EGEA P.T. Srl, con il diritto, per lo stesso, di esercitare la prelazione nel caso in cui, ad esito della procedura di evidenza pubblica, risultasse aggiudicatario dell'appalto un altro operatore economico;
- con deliberazione della Giunta Comunale n.380, del 16/12/2021, è stato approvato il Capitolato Speciale d'Appalto relativo al servizio in oggetto;
 - con determinazione dirigenziale RGD n.3462, del 29/12/2021 (determina a contrarre), è stato stabilito, tra l'altro, di procedere alla scelta del contraente per l'affidamento del servizio in oggetto mediante "procedura aperta" ai sensi dell'art.60 del D.L.vo n.50/2016 e s.m.i., con il criterio dell'"offerta economicamente più vantaggiosa", ai sensi dell'art.95, co.2 e ai sensi dell'art.183, co.15, del medesimo decreto legislativo, attraverso l'affidamento ad un soggetto identificato ESCo, ai sensi dell'art.2, co.1, lett.I) del D.L.vo n.115/2008, individuato quale soggetto promotore dell'iniziativa, con possibilità di esercitare il diritto di prelazione ai sensi del comma 15, dell'art.183 dello stesso D.L.vo n.50/2016;
 - con determinazione dirigenziale della Centrale Unica di Committenza (C.U.C.) RGD n.3464, del 29/12/2021, è stato dato avvio alle procedure di gara;
 - con deliberazione della Giunta Comunale n.138, del 05/05/2022, è stata approvata la modifica dell'art.24 del Capitolato Speciale d'Appalto "Aggiornamento prezzi e aggiornamento ISTAT";
 - con verbale della commissione giudicatrice della seduta del 29/06/2022, si è preso atto delle risultanze dell'apertura delle offerte, sia di quella tecnica (con la tabella riportante i punteggi attribuiti dalla commissione giudicatrice per ogni criterio previsto dal disciplinare di gara), che di quella economica (con il ribasso offerto sul canone e sul prezzario di riferimento, oltre la riduzione del tempo contrattuale e l'importo offerto a titolo di franchigia), presentate dall'unica ditta partecipante alla gara, ovvero la Società EGEA P.T. Srl, con esito positivo, sotto le riserve di legge, dal quale emerge, altresì, che si può procedere all'aggiudicazione definitiva del servizio alla medesima Società EGEA P.T. Srl., avendo la stessa conseguito un punteggio pari a 85,44 punti su 100,00, nelle more della verifica delle dichiarazioni fornite dall'aggiudicatario in sede di offerta e dei controlli dei requisiti richiesti nella *lex specialis* di gara;

- dal medesimo verbale risulta che, a seguito dell'applicazione del ribasso offerto dall'aggiudicatario, è stato definito l'importo di contratto, pari a netti €24.573.780,00, corrispondente al ribasso dell'1,50%, oltre €252.000,00 per costi della sicurezza (non soggetti a ribasso), per complessivi €24.825.780,00, oltre Iva 22%. L'importo del canone annuo è pari a netti €1.228.689,00, corrispondente al ribasso dell'1,50%, oltre €12.600,00 per costi della sicurezza (non soggetti a ribasso), per complessivi €1.241.289,00, oltre Iva come per legge.
- con determinazione della Centrale Unica di Committenza, R.G.D. n.1779, dell'8/07/2022, è stato disposto quanto segue:
 - a) sono stati approvati gli atti di gara per l'affidamento del Servizio Energia;
 - b) è stato dato atto della graduatoria di gara;
 - c) è stato aggiudicato il Servizio Energia, ai sensi dell'art.32, co.5 del D.L.vo n.50/2016 e s.m.i., alla Società EGEA PRODUZIONI E TELERISCALDAMENTO Srl (in seguito anche Concessionario-Affidatario), con sede in Alba – Via Vivaro n.2 (P.Iva:01968200301) per un importo contrattuale (anni 20) di €24.825.780,00, di cui €24.573.780,00, al netto del ribasso offerto sul canone posto a base di gara pari al 1,50%, oltre €252.000,00 per oneri non soggetti a ribasso;
- con determinazione dirigenziale RGD n.2094, del 12/08/2022, l'importo di affidamento, pari ad €24.825.780,00, così determinato a seguito dell'applicazione del ribasso conseguito in sede di gara, è stato rideterminato per effetto della riduzione del periodo contrattuale offerto dalla Soc. EGEA P.T. Srl, pari ad un mese, in €24.722.339,25 (24.825.780,00 / 240 mesi X 239 mesi). L'importo annuo contrattuale sarà quindi pari ad €1.241.289,00 per i primi 19 anni (di dodici mesi), mentre per €1.137.848,25 per il 20° anno (di undici mesi);
- con la medesima determina n.2094/2022, a causa delle variazioni nella consistenza degli immobili nel periodo intercorso fra la data di presentazione della proposta da parte del soggetto proponente alla data di aggiudicazione della gara, l'importo di affidamento è stato nuovamente rideterminato in €24.249.064,07 ed il *"SERVIZIO ENERGIA PER LA FORNITURA DI VETTORI ENERGETICI, L'ESERCIZIO, LA MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA, LA RIQUALIFICAZIONE TECNOLOGICA DEGLI IMPIANTI TERMICI ED ELETTRICI A SERVIZIO DEGLI EDIFICI DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI ALBA PER LA DURATA DI ANNI 19 (DICIANNOVE) E MESI 11 (UNDICI) – CIG:90443566AD"*, è stato definitivamente affidato alla suddetta Soc. EGEA P.T. Srl (P.Iva:01968200301) per un importo contrattuale di €24.249.064,07 e per il periodo dall'1 luglio 2022 al 31 maggio 2041, ovvero 19 anni e 11 mesi;

- al fine di dare un avvio immediato alla gestione del servizio in oggetto e garantirne la continuità, trattandosi di un servizio pubblico locale, in data 30 giugno 2022 è stato sottoscritto, tra il Comune e il Concessionario, il Verbale Avvio Parziale Esecuzione Contratto, ai sensi dell'art.5, co.2 del D.M. n.49/2018, in pendenza delle verifiche a seguito dell'aggiudicazione provvisoria e della stipula del contratto per l'appalto dello stesso servizio (esecuzione d'urgenza);
- alla medesima data (30/06/2022) è stato sottoscritto, tra il Comune e il Concessionario, l'Appendice al Verbale Avvio Parziale Esecuzione Contratto, con il quale è stata determinata la consistenza effettiva degli immobili oggetto di affidamento e accettato, senza riserve da parte dell'Affidatario, l'importo contrattuale definito con la determina n.2094/2022, per un importo pari ad €24.249.064,07, corrispondente al periodo dall'1 luglio 2022 al 31 maggio 2041, ovvero 19 anni e 11 mesi e dell'importo annuale pari ad €1.217.526,23, oltre Iva, per gli anni dal primo al diciannovesimo ed €1.116.065,71, oltre Iva, per il ventesimo anno;
- il contratto è stato sottoscritto in data 30 luglio 2024, n.12099 di Repertorio, registrato all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Cuneo il 22/08/2024, Serie 1T, Numero 16476.

Considerato che:

- con nota in data 12/09/2024 la Soc. EGEA HOLDING SpA (P.Iva:04095170041), con sede in Alba, via Vivaro n.2, rappresentata dall'Ing. Gianluca RIU in qualità di Amministratore delegato, ha comunicato la cessione del ramo d'azienda ("Ramo Egea PT") da EGEA PRODUZIONI E Teleriscaldamento Srl a EGEA HOLDING SpA, giusta atto Repertorio n.9530, Raccolta n.5036, del 12/04/2024 a rogito del Notaio Marco FERRARI, con efficacia dal 1° agosto 2024, che comprende, tra l'altro, il contratto relativo al *"SERVIZIO ENERGIA PER LA FORNITURA DI VETTORI ENERGETICI, L'ESERCIZIO, LA MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA, LA RIQUALIFICAZIONE TECNOLOGICA DEGLI IMPIANTI TERMICI ED ELETTRICI A SERVIZIO DEGLI EDIFICI DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI ALBA, DELLA DURATA DI ANNI 19 (DICIANNOVE) E MESI 11 (UNDICI), CON DECORRENZA DALL'1.07.2022 AL 31.05.2041 – CIG:90443566AD"*.

Verificato che:

- con determinazione dirigenziale RGD n.35, del 13 gennaio 2025, a seguito dell'esito positivo dell'istruttoria da parte dell'Ufficio Contratti del Comune di Alba, è stato disposto, per effetto di tale cessione, il subentro della Soc. EGEA HOLDING SpA (P.Iva:04095170041) nel contratto stipulato in data 30/07/2024, n.12099 di Repertorio, inerente l'appalto per la gestione del *"SERVIZIO ENERGIA PER LA FORNITURA DI VETTORI ENERGETICI, L'ESERCIZIO, LA MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA, LA RIQUALIFICAZIONE TECNOLOGICA DEGLI IMPIANTI TERMICI ED ELETTRICI A SERVIZIO DEGLI EDIFICI DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI ALBA DELLA DURATA DI ANNI 19 (DICIANNOVE) E MESI 11 (UNDICI), CON DECORRENZA DALL'1.07.2022 AL 31.05.2041 – CIG:90443566AD"* e dell'importo pari ad €24.249.064,07, corrispondente al periodo dall'1 luglio 2022 al 31 maggio 2041, ovvero 19 anni e 11 mesi.

Preso atto che:

- durante l'esecuzione del servizio IL Concessionario ha avanzato richiesta di riconoscimento degli importi a titolo di "Revisione del canone", ai sensi dell'art.25 del contratto d'appalto a causa del consistente aumento dei costi dell'energia elettrica e del gas dovuti ai recenti eventi emergenziali (Pandemia da Covid-19) e geopolitici (conflitto Russia-Ucraina);
- per l'anno 2022 (secondo semestre: periodo 1°luglio – 31 dicembre), tenendo conto dei contributi straordinari riconosciuti dallo Stato per garantire la continuità dei servizi erogati in relazione alla spesa per utenze di energia elettrica e gas, di cui all'art.27, co.2 del D.L. n.17/2022 (e successivi incrementi), che hanno consentito di far fronte alle richieste dell'Affidatario, è stato affidato e liquidato, a titolo di revisione del canone, l'importo di €79.452,22, Iva 22% compresa, ovvero €158.904,44, Iva 22% compresa, riferito all'intero anno 2022, diviso due (affidamento/liquidazione: Det. Dir. RGD n.981, del 4/04/2023);
- con nota in data 12 marzo 2025, assunta al protocollo Pec del Comune di Alba n.12111, del 14 marzo 2025, la Soc. EGEA HOLDING SpA ha avanzato richiesta di riconoscimento dell'importo a titolo di "Revisione del canone", ai sensi dell'art.25 del contratto d'appalto, rideterminando l'importo contrattuale originario, pari ad €1.217.526,23, in €1.950.687,93, in funzione della variazione dei parametri contrattuali come meglio precisati nel foglio di calcolo allegato alla stessa nota;
- con nota in data 20 marzo 2025, n.12970 di protocollo Pec, il RUP, esaminati i calcoli trasmessi dall'Affidatario ha ritenuto gli stessi non idonei adducendo come motivazione che le *"risultanze applicative di tale sistema di calcolo comportano uno squilibrio del sinallagma contrattuale in aperto contrasto con le previsioni imperative che regolano i contratti pubblici e presenti sia nel precedente codice (art. 175, comma 1 lett. a) del D. Lgs. 50/2016 e s.m.i.) che in quello attuale (art. 192, comma 1 D. Lgs. 36/2023 e s.m.i.)"*;

- nella stessa nota il RUP chiede di riformulare l'istanza di revisione attenendosi esclusivamente all'applicazione dell'indice ISTAT-FOI, secondo i criteri indicati nella sentenza della corte di Cassazione (sez. I. sent. 3 aprile 2024 n. 8718), secondo la quale *"le Amministrazioni pubbliche non possono violare, nella determinazione del compenso revisionale, il limite massimo rappresentato dall'indice ISTAT-FOI, salvo circostanze eccezionali della cui prova è onerata l'impresa. La funzione dell'istituto è infatti quella di impedire che i corrispettivi, nei contratti di durata, possano subire aumenti incontrollati tali da sconvolgere il quadro finanziario sulla cui base è avvenuta l'aggiudicazione e la stipula"*;
- con nota in data 5 maggio 2025, assunta al protocollo Pec del Comune di Alba n.21194, del 6 maggio 2025, la Soc. EGEA HOLDING SpA ribadisce la necessità di aggiornare il canone secondo la metodologia prevista dall'art.25 "Revisione del canone" per evitare l'alterazione del sinallagma contrattuale con ricadute negative sull'Affidatario in termini di alterazione dell'equilibrio economico-finanziario della commessa, con conseguente necessità di avviare una procedura di revisione del Piano Economico Finanziario.

Considerato che:

- in conseguenza della crisi sanitaria da Covid-19 prima e della guerra Russo-Ucraina dopo, è sorta la necessità di ricorrere a strumenti conservativi e di adeguamento del contratto, per effetto dell'eccessiva onerosità sopravvenuta, verificatesi a causa dei suddetti eventi eccezionali e imprevedibili;
- tali sopravvenienze che determinino una alterazione delle prestazioni originariamente pattuite, nell'ambito dei contratti a esecuzione continuata, come il caso di specie, a causa della sopravvenuta onerosità, non rientrando nell'alea normale del contratto, sono state oggetto di intervento normativo in special modo nel nuovo codice dei contratti (D.L.vo 36/2023), il quale codifica le circostanze sopravvenute che possono portare a un eccessivo squilibrio delle prestazioni obbligando le parti a rimodulare l'assetto negoziale.

Richiamate:

- **Legge 142/1990** *"Legge sull'Ordinamento delle autonomie locali"*;
- **Legge 241/1990**, recante *"Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi"*;
- **D.L.vo 267/2000**, recante *"Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali a norma dell'articolo 31 della legge 3 agosto 1999, n. 265"*;

- **D.L.vo 82/2005** *"Codice dell'amministrazione digitale (CAD)"*;
- **D.L.vo 81/2008** *"Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n.123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro"*;
- **Legge 136/2010** *"Tracciabilità flussi finanziari"*;
- **D.L.vo 159/2011** *"Codice delle leggi antimafia"*;
- **D.L.vo 50/2016**, recante *"Attuazione delle direttive 2014/23/UE, 2014/24/UE e 2014/25/UE sull'aggiudicazione dei contratti di concessione, sugli appalti pubblici e sulle procedure d'appalto degli enti erogatori nei settori dell'acqua, dell'energia, dei trasporti e dei servizi postali, nonché per il riordino della disciplina vigente in materia di contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture"*, modificato dal D.L.vo n.56/2017, nella cui vigenza è stato sottoscritto il contratto originario n.11906 di Rep., in data 9/06/2015, tra il Comune di Alba e il Concessionario e che disciplina il rapporto in essere;
- **D.M. 11/10/2017** *"Criteri Ambientali Minimi (CAM)"*
- **D.M. 49/2018**, Regolamento recante: *«Approvazione delle linee guida sulle modalità di svolgimento delle funzioni del direttore dei lavori e del direttore dell'esecuzione»*;
- **D.L. 76/2020**, convertito, con modificazioni, dalla Legge n.120/2020, recante *"Misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitale"*;
- **Linee guida n.3 (ANAC)** attuative del D.L.vo n.50/2016 e s.m.i. *(Ruolo e compiti DL e RUP)*;
- **Linee guida n.9 (ANAC)** attuative del D.L.vo n.50/2016 e s.m.i. *(Monitoraggio delle amministrazioni aggiudicatrici sull'attività dell'operatore economico nei contratti di partenariato pubblico privato)*;
- **D.L.vo 36/2023**, recante *"Codice dei contratti pubblici in attuazione dell'articolo 1 della legge 21 giugno 2022, n. 78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici"*e, in particolare:
 - **Art.1** – *Principio di risultato*;
 - **Art.2** – *Principio della fiducia*;
 - **Art.9** – *Principio di conservazione dell'equilibrio contrattuale*;

- **Art.60** – Revisione prezzi e, in particolare:
 - **co.2:** *Queste clausole non apportano modifiche che alterino la natura generale del contratto o dell'accordo quadro; si attivano al verificarsi di particolari condizioni di natura oggettiva, che determinano:*
 - b) *una variazione del costo della fornitura o del servizio, in aumento o in diminuzione, superiore al 5 per cento dell'importo complessivo e operano nella misura dell'80 per cento del valore eccedente la variazione del 5 per cento applicata alle prestazioni da eseguire.*
 - **co.3:** *Ai fini della determinazione della variazione dei costi e dei prezzi di cui al comma 1, si utilizzano i seguenti indici sintetici:*
 - b) *con riguardo ai contratti di servizi e forniture, gli indici dei prezzi al consumo, dei prezzi alla produzione dell'industria e dei servizi e gli indici, anche disaggregati, delle retribuzioni contrattuali orarie.*
- **D.L.vo 209/2024**, recante "*Disposizioni integrative e correttive al codice dei contratti pubblici, di cui al decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36*" e **Allegato II.2-bis** del D.L.vo n.209/2024, in particolare artt.1, 2, 10 e 11;
- **Giurisprudenza** consolidata in materia di contratti a durata continuativa e pluriennale, in particolare:
 - **Sentenza** della corte di Cassazione (sez. I. sent. 3 aprile 2024 n. 8718);
 - **Sentenza** del Consiglio di Stato del 2024 secondo la quale "*ai contratti di lungo periodo (PPP), devono necessariamente applicarsi le normative sopravvenute che incidono sul rapporto contrattuale, proprio in ossequio al suddetto principio "tempus regit actum".*

Richiamati, altresì:

- il **Contratto d'appalto originario** stipulato in data 30 luglio 2024, n°12099 di Rep., tra il Comune di Alba e la Società EGEA PRODUZIONI E TELERISCALDAMENTO Srl (P.Iva:01968200301), di Alba, oggi EGEA HOLDING SpA (P.Iva:04095170041), di Alba e inerente il "*SERVIZIO ENERGIA PER LA FORNITURA DI VETTORI ENERGETICI, L'ESERCIZIO, LA MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA, LA RIQUALIFICAZIONE TECNOLOGICA DEGLI IMPIANTI TERMICI ED ELETTRICI A SERVIZIO DEGLI EDIFICI DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI ALBA, DELLA DURATA DI ANNI 19 (DICIANNOVE) E MESI 11 (UNDICI), CON DECORRENZA DALL'1.07.2022 AL 31.05.2041 – CIG:90443566AD*";
- il **Capitolato Speciale d'Appalto** approvato con deliberazione della Giunta Comunale n°380, del 16/12/2021 e con successiva Deliberazione G.C. n°138, del 5/05/2022, mantenendo attivi tutti gli altri articoli di entrambi i documenti;

- la **Relazione istruttoria** redatta dal Dirigente della Ripartizione Opere Pubbliche ai fini del calcolo dell'importo da riconoscere al Concessionario a titolo di "Revisione del canone";
- lo **Schema Contratto aggiuntivo** riportante la modifica all'art.25 del contratto d'appalto originario sottoscritto in data 30 luglio 2024, n°12099 di Rep. e del corrispondente art.24.a del Capitolato Speciale d'Appalto approvato con deliberazione della Giunta Comunale n°380, del 16/12/2021 e con successiva Deliberazione G.C. n°138, del 5/05/2022, che si approva con il presente atto.

Ritenuto:

- di **ATTESTARE** che, allo stato attuale, l'art.25 del contratto d'appalto originario sottoscritto in data 30 luglio 2024, n.12099 di Rep. ed il corrispondente art.24.a del Capitolato Speciale d'Appalto approvato con deliberazione della Giunta Comunale n.380, del 16/12/2021 e con successiva Deliberazione G.C. n.138, del 5/05/2022, non sono più applicabili nella parte in cui non collegano il compenso revisionale all'indice ISTAT-FOI e conseguentemente risultano inapplicabili;
- di **EVIDENZIARE** che, **a partire dal secondo anno** dalla data di avvio del Servizio (**Periodo: 1° luglio 2023 – 30 giugno 2024**) e per i successivi anni fino alla scadenza contrattuale occorre stabilire i nuovi parametri a cui fare riferimento ai fini della determinazione del compenso revisionale;
- di **ATTESTARE** che sulla base delle norme e degli orientamenti giurisprudenziali sopra richiamati, ai fini della determinazione del compenso revisionale, è stata utilizzata la metodologia riportata nella relazione istruttoria del Dirigente della Ripartizione Opere Pubbliche ed i relativi calcoli da cui scaturisce l'importo da riconoscere al Concessionario a titolo di "Revisione del canone", prendono come riferimento l'art.60 (Revisione prezzi), co.2, lett.b) e co.3, lett.b) del D.L.vo 36/2023, aggiornato dal D.L.vo 209/2024 (Correttivo). Il calcolo della revisione prezzi è stato effettuato utilizzando gli strumenti messi a disposizione sul portale ufficiale dell'ISTAT, nella sezione "**Rivaluta**" mediante i seguenti indici: **Indice dei prezzi al consumo per l'intera collettività (Nic); Indice dei prezzi alla produzione dell'industria e Indice delle retribuzioni contrattuali**, ritenuti attendibile per lo scopo, in quanto hanno validità giuridica;
- di **PROCEDERE**, pertanto, al riconoscimento della "Revisione del canone", **a partire dal secondo anno** dalla data di avvio del Servizio (**Periodo: 1° luglio 2023 – 30 giugno 2024**) e per i successivi anni fino alla scadenza contrattuale, a seguito delle richieste del Concessionario del Servizio, con le modalità previste nella suddetta relazione istruttoria redatta dal Dirigente OO.PP.;

- di **ATTESTARE** che, fino alla scadenza stabilita dal contratto originario, qualora si dovessero verificare condizioni socio-economiche particolari tali per cui saranno riconosciuti dallo Stato contributi straordinari per garantire la continuità dei servizi erogati in relazione alla spesa per utenze di energia elettrica e gas, i criteri di adeguamento sopra elencati potranno essere derogati con le modalità stabilite dalla Legge;
- di **ATTESTARE, ALTRESI'**, che, applicando il meccanismo di revisione del canone previsto nella relazione del Dirigente OO.PP., si ritiene di riconoscere al Concessionario il giusto compenso, tutelando altresì l'Ente da aumenti incontrollati dell'importo revisionale;
- di **EVIDENZIARE** che a sostegno di quanto proposto con il presente provvedimento vi è l'orientamento giurisprudenziale ormai consolidato secondo cui l'istituto della revisione dei prezzi è preordinato da un lato alla tutela dell'esigenza della stazione appaltante di evitare che il corrispettivo del contratto di durata subisca aumenti incontrollati nel corso del tempo tali da sconvolgere il quadro finanziario sulla cui base è avvenuta la stipulazione del contratto e, dall'altro lato ha lo scopo di tenere quanto più possibile indenni gli appaltatori della P.A., da quegli aumenti dei prezzi dei fattori della produzione che, incidendo sulla percentuale di utile stimata al momento della formulazione dell'offerta, potrebbero indurli a svolgere il servizio o ad eseguire la fornitura a condizioni deteriori rispetto a quanto pattuito o a rifiutarsi di proseguire nel rapporto, con inevitabile compromissione del buon andamento della P.A.;
- di **EVIDENZIARE, ALTRESI'**, che a supporto del presente provvedimento concorre quanto previsto dal D.L.vo n.36/2023, in particolare, agli articoli 9, 60 e 120, i quali prevedono specifiche disposizioni in materia di "revisione dei prezzi" che riguardano la gestione delle fluttuazioni economiche e dei costi dei contratti pubblici, al fine di preservare l'equilibrio tra le parti e garantire la sostenibilità economica degli appalti, cercando anche di tutelare in modo adeguato le imprese contro l'incertezza economica che potrebbe compromettere la realizzazione dei contratti. L'obiettivo della nuova normativa è quello di garantire il principio di "conservazione dell'equilibrio contrattuale" (art.9), il quale stabilisce che il contratto pubblico deve mantenere un equilibrio economico tra le stazioni appaltanti e le imprese durante tutta la sua esecuzione. In caso di sopravvenienza di eventi straordinari e imprevedibili che alterano significativamente l'equilibrio iniziale, l'impresa ha diritto alla rinegoziazione delle condizioni contrattuali. Lo stesso art.9 stabilisce che tali eventi non devono essere attribuibili alla normale alea contrattuale, alle fluttuazioni economiche ordinarie o al rischio di mercato e la rinegoziazione dovrà prevedere una adeguata modifica delle condizioni contrattuali al solo fine di ripristinare l'equilibrio economico originario, senza modificare gli elementi essenziali del contratto stesso. La nuova normativa, in sostanza, mira a fornire maggiore certezza alle stazioni appaltanti e alle imprese, evitando attivazioni eccessivamente frequenti e garantendo l'applicazione della revisione dei prezzi nelle sole ipotesi di variazioni economiche rilevanti;

- di **PROCEDERE**, ai fini dell'attuazione di quanto proposto nel presente atto, alla regolamentazione dei rapporti tra le parti mediante la sottoscrizione di un Contratto aggiuntivo, secondo lo schema allegato che viene approvato con il presente atto, riportante la modifica all'art.25 del contratto d'appalto originario sottoscritto in data 30 luglio 2024, n.12099 di Rep. e del corrispondente art.24.a del Capitolato Speciale d'Appalto approvato con deliberazione della Giunta Comunale n.380, del 16/12/2021 e con successiva Deliberazione G.C. n.138, del 5/05/2022, mantenendo attivi tutti gli altri articoli di entrambi i documenti.

In relazione a quanto precede, la competente Ripartizione Opere Pubbliche – Settore Lavori Pubblici ed Edilizia Scolastica – propone l'adozione del provvedimento in oggetto da parte della Giunta comunale.

Al riguardo sono stati acquisiti i prescritti pareri in ordine alla regolarità tecnica e contabile rilasciati, rispettivamente, dalla Dirigente della Ripartizione Opere Pubbliche e dal Dirigente della Ripartizione Ragioneria, Finanze, Programmazione, C.E.D., ai sensi dell'art.49 del D.Lgs. n.267/2000.

Quanto sopra premesso,

LA GIUNTA

Udito il relatore e convenendo con le argomentazioni addotte in ordine al provvedimento proposto, la cui assunzione è riservata alla competenza della Giunta comunale;

Vista ed esaminata la proposta di deliberazione in oggetto;

Visti i pareri espressi ai sensi dell'art.49 del D.Lgs. n.267/2000 e dato atto che dagli stessi non emerge alcun rilievo;

Visto l'art.48 del D.Lgs. n.267/2000;

Con voti favorevoli ed unanimi, resi a norma di legge,

D E L I B E R A

1. di **ATTESTARE** che, allo stato attuale, l'art.25 del contratto d'appalto originario sottoscritto in data 30 luglio 2024, n.12099 di Rep. ed il corrispondente art.24.a del Capitolato Speciale d'Appalto approvato con deliberazione della Giunta Comunale n.380, del 16/12/2021 e con successiva Deliberazione G.C. n.138, del 5/05/2022, non sono più applicabili nella parte in cui non collegano il compenso revisionale all'indice ISTAT-FOI e conseguentemente risultano inapplicabili;

2. di **EVIDENZIARE** che, **a partire dal secondo anno** dalla data di avvio del Servizio (**Periodo: 1° luglio 2023 – 30 giugno 2024**) e per i successivi anni fino alla scadenza contrattuale occorre stabilire i nuovi parametri a cui fare riferimento ai fini della determinazione del compenso revisionale;
3. di **ATTESTARE** che sulla base delle norme e degli orientamenti giurisprudenziali sopra richiamati, ai fini della determinazione del compenso revisionale, è stata utilizzata la metodologia riportata nella relazione istruttoria del Dirigente della Ripartizione Opere Pubbliche ed i relativi calcoli da cui scaturisce l'importo da riconoscere al Concessionario a titolo di "Revisione del canone", prendono come riferimento l'art.60 (Revisione prezzi), co.2, lett.b) e co.3, lett.b) del D.L.vo 36/2023, aggiornato dal D.L.vo 209/2024 (Correttivo). Il calcolo della revisione prezzi è stato effettuato utilizzando gli strumenti messi a disposizione sul portale ufficiale dell'ISTAT, nella sezione "**Rivaluta**" mediante i seguenti indici: **Indice dei prezzi al consumo per l'intera collettività (Nic); Indice dei prezzi alla produzione dell'industria e Indice delle retribuzioni contrattuali**, ritenuti attendibile per lo scopo, in quanto hanno validità giuridica;
4. di **PROCEDERE**, pertanto, al riconoscimento della "Revisione del canone", **a partire dal secondo anno** dalla data di avvio del Servizio (**Periodo: 1° luglio 2023 – 30 giugno 2024**) e per i successivi anni fino alla scadenza contrattuale, a seguito delle richieste del Concessionario del Servizio, con le modalità previste nella suddetta relazione istruttoria redatta dal Dirigente OO.PP.;
5. di **ATTESTARE** che, fino alla scadenza stabilita dal contratto originario, qualora si dovessero verificare condizioni socio-economiche particolari tali per cui saranno riconosciuti dallo Stato contributi straordinari per garantire la continuità dei servizi erogati in relazione alla spesa per utenze di energia elettrica e gas, i criteri di adeguamento sopra elencati potranno essere derogati con le modalità stabilite dalla Legge;
6. di **ATTESTARE, ALTRESI'**, che, applicando il meccanismo di revisione del canone previsto nella relazione del Dirigente OO.PP., si ritiene di riconoscere al Concessionario il giusto compenso, tutelando altresì l'Ente da aumenti incontrollati dell'importo revisionale;
7. di **APPROVARE** la Relazione istruttoria redatta dal Dirigente della Ripartizione OO.PP. ai fini del calcolo dell'importo da riconoscere al Concessionario a titolo di "Revisione del canone";

8. di **APPROVARE** ai fini dell'attuazione di quanto proposto nel presente atto e della regolamentazione dei rapporti tra le parti, il Contratto aggiuntivo, riportante la sostituzione dell'art.25 del contratto d'appalto originario sottoscritto in data 30 luglio 2024, n.12099 di Rep. e del corrispondente art.24.a del Capitolato Speciale d'Appalto approvato con deliberazione della Giunta Comunale n.380, del 16/12/2021 e con successiva Deliberazione G.C. n.138, del 5/05/2022, mantenendo attivi tutti gli altri articoli di entrambi i documenti;
9. di **DARE ATTO**, pertanto, che l'importo determinato dal Dirigente OO.PP. nella suddetta relazione istruttoria che ammonta ad **€345.693,92** (Iva 22% compresa) a titolo di **conguaglio per la revisione del canone relativa al secondo anno di gestione**, trova copertura al Capitolo **293/2** del Bilancio 2025, Missione 01 – Servizi istituzionali, generali e di gestione, Programma 06, Titolo 1 – Spese correnti – 01.3 Spese generali, Macroaggregato 103, Pi.Fi. IV U.1.03.02.06.000 – Canoni per progetti in partenariato pubblico-privato e sarà sottoposto a procedura di riconoscimento di legittimità ai sensi dell'art. 194 del D. Lgs. 267/2000 e s.m.i nei confronti del Consiglio comunale;
10. di **DETERMINARE**, pertanto, che l'importo definito dal Dirigente OO.PP. nella suddetta relazione istruttoria che ammonta ad **€430.827,75** (Iva 22% compresa) a titolo di **conguaglio per la revisione del canone relativa al terzo anno di gestione**, trova copertura al Capitolo **293/0** del Bilancio 2025, Missione 01 – Servizi istituzionali, generali e di gestione, Programma 06, Titolo 1 – Spese correnti – 01.3 Spese generali, Macroaggregato 103, Pi.Fi. IV U.1.03.02.06.000 – Canoni per progetti in partenariato pubblico-privato (scadenza 31/12/2025);
11. di **DEMANDARE** al Dirigente della Ripartizione Opere Pubbliche la predisposizione e il compimento di tutti gli atti consequenziali necessari al fine di dare esecuzione al presente provvedimento.

Con separata ed unanime votazione, resa nei modi di legge, la presente deliberazione è dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art.134, 4° comma, del D.Lgs. n.267/2000.

* * * * *

Verbale fatto e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
f.to Gatto

IL SEGRETARIO GENERALE
f.to Nardi

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si certifica che la presente deliberazione è in corso di pubblicazione all'albo pretorio informatico del Comune per quindici giorni consecutivi,

dal **22.11.2025** al **6.12.2025** compreso,

ai sensi dell'art.124, 1° comma, del D.Lgs. n.267/2000.

Alba, **21.11.2025**

IL SEGRETARIO GENERALE
f.to Nardi

Si certifica che la presente deliberazione è divenuta esecutiva per decorrenza del termine di cui all'art.134, 3° comma, del D.Lgs. n.267/2000 il giorno

Alba, _____

IL SEGRETARIO GENERALE

CERTIFICATO DI AVVENUTA PUBBLICAZIONE

Si certifica che la presente deliberazione è stata pubblicata all'albo pretorio informatico del Comune per quindici giorni consecutivi,

dal _____ al _____ compreso,

senza opposizioni, ai sensi dell'art.124, 1° comma, del D.Lgs. n.267/2000.

Alba, _____

IL SEGRETARIO GENERALE