



1 – PREMESSE.

Nell'ambito della 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” e durante la sua esecuzione è emersa la necessità di far fronte alle richieste del Concessionario per il 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).

Pertanto, la sottoscritta Dirigente della Ripartizione Opere Pubbliche del Comune di Alba ha redatto la presente relazione istruttoria per descrivere la situazione venutasi a determinare a seguito delle suddette richieste, nonché le proprie determinazioni per il riconoscimento degli importi a titolo di **“Revisione del canone”**.

Innanzitutto si evidenziano, di seguito, i principi del nuovo Codice dei contratti (D.L.vo 36/2023 e s.m.i.) da cui si è tratta ispirazione ai fini dell'esame e dell'approfondimento della problematica sopra evidenziata:

- **Principio del risultato** – Art.1, in particolare, i seguenti commi:
 - *1. Le stazioni appaltanti e gli enti concedenti perseguono il risultato dell'affidamento del contratto e della sua esecuzione con la massima tempestività e il migliore rapporto possibile tra qualità e prezzo, nel rispetto dei principi di legalità, trasparenza e concorrenza.*
 - *3. Il principio del risultato costituisce attuazione, nel settore dei contratti pubblici, del principio del buon andamento e dei correlati principi di efficienza, efficacia ed economicità. Esso è perseguito nell’interesse della comunità e per il raggiungimento degli obiettivi dell’Unione europea.*
- **Principio della fiducia** – Art.2, in particolare, il comma:
 - *1. L’attribuzione e l’esercizio del potere nel settore dei contratti pubblici si fonda sul principio della reciproca fiducia nell’azione legittima, trasparente e corretta dell’amministrazione, dei suoi funzionari e degli operatori economici.*
- **Principio di conservazione dell’equilibrio contrattuale** – Art.9, in particolare i seguenti commi:
 - *1. Se sopravvengono circostanze straordinarie e imprevedibili, estranee alla normale alea, all’ordinaria fluttuazione economica e al rischio di mercato e tali da alterare in maniera rilevante l’equilibrio originario del contratto, la parte svantaggiata, che non abbia volontariamente assunto il relativo rischio, ha diritto alla rinegoziazione secondo buona fede delle condizioni contrattuali. Gli oneri per la rinegoziazione sono riconosciuti all’esecutore a valere sulle somme a disposizione indicate nel quadro economico dell’intervento, alle voci imprevisti e accantonamenti e, se necessario, anche utilizzando le economie da ribasso d’asta.*
 - *2. Nell’ambito delle risorse individuate al comma 1, la rinegoziazione si limita al ripristino dell’originario equilibrio del contratto oggetto dell’affidamento, quale risultante dal bando e dal provvedimento di aggiudicazione, senza alterarne la sostanza economica.*



Ai fini del buon andamento del Servizio, nell'esclusivo interesse pubblico a cui lo stesso è destinato, la scrivente riporta nei successivi paragrafi le conclusioni a cui è giunta sulla base dei suddetti principi e della normativa di riferimento, sia di quella vigente al momento dell'aggiudicazione della gara e della stipula del contratto di concessione (D.L.vo 50/2016 e s.m.i.), sia di quella attuale (D.L.vo 36/2023 e s.m.i.), quest'ultima applicabile in ossequio al principio *"tempus regit actum"*.

Una recente sentenza del Consiglio di Stato del 2024, in virtù del principio secondo cui il Partenariato Pubblico Privato (PPP) istaura un rapporto contrattuale di lungo periodo finalizzato al perseguimento di un interesse pubblico (art.174 del D.L.vo 36/2023), infatti, ha stabilito che ai contratti in questione, come quello di cui si discute, devono necessariamente applicarsi le normative sopravvenute che incidono sul rapporto contrattuale, proprio in ossequio al suddetto principio *"tempus regit actum"*.

2 – NORMATIVA DI RIFERIMENTO.

Le principali norme inerenti al settore dei contratti pubblici applicabili al Servizio in oggetto, sono le seguenti:

- **Legge 142/1990** “*Legge sull’Ordinamento delle autonomie locali*”;
- **Legge 241/1990** “*Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi*”;
- **D.L.vo 267/2000** “*Testo Unico delle leggi sull’ordinamento degli Enti Locali (TUEL)*”;
- **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** “*Codice dei contratti pubblici*”, modificato dal D.L.vo n.56/2017;
- **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*”, aggiornato dal D.L.vo n.209/2024 (Correttivo), in particolare i seguenti commi dell’art.60 (Revisione prezzi):



- **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.
- Gli **articoli 164 e seguenti** del Libro IV – Del Partenariato Pubblico-Privato e delle Concessioni e **art.193**, del Titolo IV – La finanza di progetto;
- **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*”;
- **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*”.

L'elenco sopra riportato è da ritenersi a titolo esemplificativo e non esaustivo, pertanto, si fa altresì riferimento ad ogni eventuale ulteriore norma, decreto, regolamento, nonché legge comunitaria, statale, regionale in materia di appalti pubblici di lavori, servizi e forniture nonché tutte le norme tecniche e specialistiche di settore.

3 – DOCUMENTI DEL CONTRATTO.

I documenti da considerare allegati alla **Concessione** per costituirne parte integrante e sostanziale, sono i seguenti:

- **Elaborati tecnici, grafici ed economici del Proposta di Project Financing**, ai sensi dell'art.183, co.15 del D.L.vo n°50/2016 e s.m.i., approvata con deliberazione della Giunta Comunale n°190, dell'1/07/2021, in particolare:
 - **Matrice rischi**;
 - **Piano Economico Finanziario (PEF)**;
- **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;
- **Bando e Disciplinare di gara Europea** (Procedura aperta-telematica), pubblicato ai sensi dell'art.2, co.6 del decreto del Ministero delle Infrastrutture, con le modalità di cui agli artt.72 e 73 del D.L.vo n°50/2016 e s.m.i.;
- **Offerta Tecnica** di gara;
- **Offerta Economica** di gara;



- **Piano operativo di sicurezza** (POS) e relativi aggiornamenti;
- **Crono-programma** di progetto;
- **Programma di esecuzione dei lavori** (ai sensi dell'art.1, co.1, lett.f del D.M. n.49/2018).

4 – PROPOSTA DI PROJECT FINANCING.

4.1 – DESCRIZIONE DELLA PROPOSTA.

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.l) del D.L.vo n.115/2008.

La proposta di Project Financing presentata dalla Società EGEA P.T. SRL, consta dei seguenti elaborati:

NR.	TITOLO
1.	PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA
2.a	RELAZIONE DI SINTESI DEGLI INTERVENTI PROPOSTI
2.b	FASCICOLO SCHEDE ILLUSTRATIVE DEGLI INTERVENTI PROPOSTI SUI VARI IMMOBILI
2.c	STIMA DEI COSTI
2.d	CRONO-PROGRAMMA DELLE ATTIVITÀ
3.	SPECIFICAZIONE DELLA CARATTERISTICHE DEL SERVIZIO E DELLA GESTIONE
4.	BOZZA DI CONVENZIONE
5.	MATRICE DEI RISCHI
6.	PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO ASSEVERATO
7.	GARANZIE
8.	DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

I dati rappresentativi della proposta di Project Financing presentata dalla Società EGEA P.T. SRL, possono così riassumersi:

1. canone annuale proposto: **€1.260.000,00** (euro unmilioneduecentosessantamila/00), oltre IVA, comprensivo dei costi della sicurezza pari ad €12.600,00, non soggetti a ribasso per le attività di gestione e manutenzione;
2. investimento complessivo in ammortamento pari ad **€2.769.769,00** (euro duemilioni-settecentosessantanove milasettecentosessantanove/00), oltre IVA, comprensivo dei



- costi della sicurezza pari ad €100.718,00, non soggetti a ribasso per le attività di efficientamento e adeguamento normativo di edifici e impianti oggetto della proposta;
3. importo delle spese sostenute per la presentazione della proposta: €50.000,00 (euro cinquantamila/00);
 4. modalità pagamento: 12 rate mensili BB 60 gg d.f. adeguamenti prezzi:
 - a. canone termico: 60% Teleriscaldamento, 10% Gas, 30% ISTAT FOI;
 - b. canone elettrico: 70% Teleriscaldamento, 30% ISTAT FOI;
 5. durata concessione: **20 anni**;
 6. esecuzione di tutti i lavori in 365 giorni lavorativi dopo approvazione progetto esecutivo;
 7. Servizio di conduzione impianti termici di proprietà comunale con assunzione **dell’Incarico di Terzo Responsabile**;
 8. **Servizio di manutenzione ordinaria** impianti termici ed elettrici relativi agli edifici comunali.

4.2 – SERVIZI INCLUSI NELLA PROPOSTA.

1. Voltura a carico del Concessionario dei POD a servizio degli edifici comunali inclusi nel contratto;
2. **Fornitura vettori termici** (teleriscaldamento e gas) per gli edifici comunali;
3. **Fornitura energia elettrica** per i POD a servizio degli edifici;
4. **Gestione impianti FV** nella disponibilità del Comune;
5. **Servizio di reperibilità guasti H24 e 365GG/anno**;

Gli interventi previsti sono di due tipologie:

- Interventi di “Efficientamento Energetico” sui singoli edifici comunali;
- Interventi di “Comunità Energetica” dove l’energia prodotta da fonti rinnovabili, attraverso la rete di teleriscaldamento cittadina o la rete elettrica viene messa a disposizioni ed utilizzata da tutti gli edifici comunali;

Lo scopo degli interventi è quello di dare il massimo risultato in termini di:

- Sfruttamento massimo delle fonti rinnovabili;
- Riduzione dei consumi;
- Riduzione delle emissioni;
- Risoluzione di attuali criticità oggi presenti;
- Visibilità dei risultati ottenuti alla cittadinanza.

4.3 – INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE SU SINGOLI EDIFICI.

Si tratta interventi di efficientamento energetico sugli edifici di proprietà comunale attraverso i seguenti criteri di valutazione:

- Miglioramento in ambito energetico: all’interno delle strutture comunali sono state individuate le soluzioni tecniche di riqualificazione che potessero portare a evidenti vantaggi di risparmio energetico e uso razionale delle fonti di energia, così come soluzioni che privilegiassero l’utilizzo di fonti rinnovabili come vettori energetici;
- Miglioramento in ambito manutentivo: sono state studiate e previste opere di riqualificazione che comportano migliorie di carattere manutentivo, sia a livello di involucro edilizio sia a livello di impianti; tali migliorie manutentive possono o no comportare a loro volta azioni benefiche di carattere energetico;
- Miglioramento in ambito fruizionale: alcuni interventi di riqualificazione sono stati valutati avendo come obiettivo secondario l’aumento di fruibilità della struttura; tutti gli interventi nel loro complesso hanno comunque un effetto benefico in tal senso, in quanto l’uso



razionale dell'energia, la riduzione dei costi gestionali si accompagnano sempre a un miglioramento del confort ambientale;

- Miglioramento ambientale: tutti gli interventi proposti hanno l'obiettivo di portare l'edificio verso la condizione di "Carbon Free", riducendo quanto più possibile la quantità di anidride carbonica rilasciata in atmosfera e direttamente connessa ai consumi energetici.

4.4 – INTERVENTI DI “COMUNITÀ ENERGETICA”.

Il primo approccio da seguire per l'efficientamento energetico è indubbiamente quello di ridurre i fabbisogni energetici a monte agendo sull'involturo edilizio e sugli impianti di distribuzione; in seconda battuta si passa all'ottimizzazione degli impianti di produzione. Sono stati sviluppati, pertanto, interventi aggiuntivi rispetto a quelli sopra elencati che, sfruttando le energie rinnovabili o la cogenerazione ad alto rendimento, producono energia che immessa in rete diventa sfruttabile da tutti gli edifici comunali.

4.5 – QUADRO ECONOMICO DEGLI INTERVENTI.

Il quadro economico degli interventi di efficientamento energetico e di riqualificazione tecnologica degli impianti termici e degli impianti elettrici, così come calcolati nella proposta di Project Financing, ammonta a complessivi **€3.379.118,65**, così ripartiti:

A) LAVORI A BASE D'ASTA:

A.1) IMPORTO LAVORI DI EFFICIENTAMENTO (SOGGETTI A RIBASSO):	€ 2.517.972,16
A.2) IMPORTO COSTI DELLA SICUREZZA (NON SOGGETTI A RIBASSO):	€ 100.718,89
TOTALE LAVORI A BASE D'ASTA A):	€ 2.517.972,16 € 2.517.972,16

B) SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE:

B.1) I.V.A. 22% SUI LAVORI:	€ 553.953,88
B.2) SP. TEC. PER PREDISPOSIZIONE PROPOSTA DI P.F.:	€ 50.000,00
B.3) SP. TEC. PER PROG.NE DEF./ESEC. E DIR. LAV.:	€ 151.797,22
B.4) I.V.A. 22% SU SPESE TECNICHE:	€ 55.395,39
B.5) SPESE PER PRATICHE VARIE (INAIL, CPI, CERT. ENERG., ECC.):	€ 50.000,00
TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE B):	€ 861.146,49 € 861.146,49
TOTALE COMPLESSIVO LAVORI A) + B):	€ 3.379.118,65

4.6 – IMPORTO ANNUO E COMPLESSIVO DEL CANONE.

L'importo del canone annuo da corrispondere al concessionario ammonta ad €1.537.200,00, così come riportato nella seguente Tab.01:

Tab.01 – IMPORTO CANONE ANNUO:

SOMME A CARICO DEL CONCEDENTE – CANONE ANNUALE

- IMPORTO CANONE ANNUO (SOGGETTO A RIBASSO):	€ 1.260.000,00
- DI CUI PER COSTI DELLA SICUREZZA (NON SOGGETTI A RIBASSO):	€ 12.600,00
CANONE ANNUO:	€ 1.260.000,00 € 1.260.000,00
- I.V.A. 22%:	€ 277.200,00
TOTALE CANONE ANNUO:	€ 1.537.200,00



Tab.02 – IMPORTO CANONE COMPLESSIVO PER 20 ANNI:

IMPORTO COMPLESSIVO CONCESSIONE DELLA DURATA DI 20 ANNI		
- IMPORTO CANONE PER 20 ANNI (SOGGETTO A RIBASSO):	€ 25.200.000,00	
- DI CUI PER COSTI DELLA SICUREZZA (NON SOGGETTI A RIBASSO):	€ 252.000,00	
CANONE ANNUO:	€ 25.200.000,00	€ 25.200.000,00
- I.V.A. 22%:		€ 5.544.000,00
TOTALE CANONE PER 20 ANNI:		€ 30.744.000,00

L'importo complessivo della concessione, per la durata di 20 anni, ammonta ad **€30.744.000,00**, così come riportato nella precedente Tab.02.

5 – PROCEDURE DI AFFIDAMENTO.

5.1 – AVVIO PROCEDURE PROJECT FINANCING.

Al fine di dare avvio alle procedure propedeutiche alle successive fasi previste dall'istituto del Project Financing e disciplinate dall'art.183, co.15 del D.L.vo n.50/2016 e s.m.i., è stato costituito un gruppo di lavoro, formato da personale della ripartizione Opere Pubbliche e da professionisti esterni in possesso di adeguate competenze e capacità professionali nella materia e in possesso dei requisiti per svolgere i servizi professionali richiesti, per la valutazione tecnico-economica della proposta, ai fini della formale approvazione e della dichiarazione di pubblico interesse della stessa 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.71, del 2/04/2021 è stata nominata quale Responsabile Unico del Procedimento l'Arch. Daniela ALBANO, Dirigente della Ripartizione OO.PP.; con medesimo atto sono stati individuati, quali membri del suddetto gruppo di lavoro, le seguenti figure interne all'Amministrazione comunale: l'Arch. Daniela ALBANO, Dirigente della Ripartizione Opere Pubbliche e l'Arch. Giorgio DE SIMONE, Responsabile del Settore Lavori Pubblici, mentre come ditta esterna, esperta nella materia: la Società PROGETTA IMPIANTI S.r.l., di Diano d'Alba.

5.2 – APPROVAZIONE DELLA PROPOSTA DI PROJECT FINANCING.

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:

- APPROVATA la relazione del gruppo di lavoro con la quale si valuta positivamente la fattibilità della proposta;
- 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);
- 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.

5.3 – MODALITA' DI SCELTA DEL CONTRAENTE.

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.l del D.L.vo n.115/2008, individuato quale soggetto promotore dell'iniziativa, con possibilità di esercitare il diritto di prelazione ai sensi del co.15, dell'art.183 dello stesso D.L.vo n.50/2016 e s.m.i..

5.4 – AGGIUDICAZIONE APPALTO.

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”, precedentemente approvato con deliberazione della Giunta Comunale n.380, del 16/12/2021.

Con verbale della commissione giudicatrice della seduta del 29/06/2022, si è preso atto delle risultanze dell'apertura delle offerte, sia quella tecnica (con la tabella riportante i punteggi attribuiti dalla commissione giudicatrice per ogni criterio previsto dal disciplinare di gara), che 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 22%.

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**, 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 l'1,50%, oltre €252.000,00 per oneri non soggetti a ribasso;

Dall'offerta economica formulata dal concorrente, si rilevano le percentuali e gli importi offerti, come segue:

- Ribasso offerto sull'importo complessivo a base di gara: **1,50%**;
- Importo contrattuale (**anni 20**) di **€24.825.780,00**, di cui €24.573.780,00, al netto del ribasso, oltre €252.000,00 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso;
- Importo annuo della franchigia: **€30.000,00** per il Servizio Riscaldamento ed **€30.000,00** per il Servizio Energia Elettrica;
- Ribasso offerto sull'elenco prezzi di riferimento (Prezzario Regione Piemonte): **5,00%**;

5.5 – AFFIDAMENTO SERVIZIO.

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 determinazione 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 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**;

5.6 – PROGETTAZIONE DEFINITIVA-ESECUTIVA REDATTA DALL'AFFIDATARO.

La progettazione Definitiva-Esecutiva degli interventi di riqualificazione previsti nell'ambito del Servizio, allo stato attuale, è in via di sviluppo in quanto sono in corso incontri tra il Concessionario e con la Ripartizione Opere Pubbliche al fine di ottimizzare gli stessi interventi secondo le attuali esigenze dell'Amministrazione comunale e per una migliore fruizione degli stessi da parte dell'utenza.

5.7 – AVVIO SERVIZIO E CONSEGNA LAVORI.

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 stata sottoscritta, tra il Comune e il Concessionario, l'Appendice al Verbale Avvio Parziale Esecuzione Contratto, con la quale è stata determinata la consistenza effettiva degli immobili oggetto di affidamento e accettato, senza riserve da parte dello stesso Concessionario, l'importo contrattuale definito con la determinazione dirigenziale 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**.

5.8 – CONTRATTO DI CONCESSIONE.

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.

L'importo di contratto ammonta 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**.

6 – ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI DI EFFICIENTAMENTO.

Gli interventi di efficientamento compresi nel Servizio Energia saranno avviati non appena saranno redatte le varie fasi di progettazione da parte del Concessionario e successivamente approvate da parte degli uffici comunali – Ripartizione Opere Pubbliche.

7 – GESTIONE DEL SERVIZIO.

Il Servizio Energia, ad eccezione dell'esecuzione degli interventi di efficientamento che allo stato attuale non sono ancora stati realizzati per i motivi sopra specificati, procede con regolarità e le attività di manutenzione degli impianti, dall'avvio ad oggi, si stanno svolgendo secondo le clausole stabilite dal Capitolato Speciale d'Appalto e dal Contratto.

8 – SUBENTRO DEL NUOVO SOGGETTO NELLA CONCESSIONE.

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 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”.

Con determinazione dirigenziale RGD n.35, del 13/01/2025, effettuata, con esito positivo, l’istruttoria da parte dell’Ufficio Contratti del Comune di Alba è stato disposto, per effetto di tale cessione, il subentro della Società **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*”, 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;

9 – RICHIESTE DELL’AFFIDATARO PER LA “REVISIONE CANONE”.

Durante l’esecuzione del servizio l’Affidatario 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 (affidamento/liquidazione: Det. Dir. RGD n.981, del 4/04/2023), ovvero l’importo complessivo riconosciuto all’Affidatario, pari ad €158.904,44, Iva 22% compresa, riferito all’intero anno 2022, diviso due, in quanto l’avvio del servizio oggetto della presente relazione è avvenuto l’1 luglio 2022.

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 e ha chiesto 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).

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.



10 – ATTUALI CONDIZIONI DI CONTRATTO E CSA.

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, riportano entrambi il seguente testo:

ART. 25 – REVISIONE DEL CANONE.

Il corrispettivo di cui al precedente art. 22, Canone Servizio Termico e Canone Servizio Elettrico, a partire dal secondo anno dalla data di avvio del servizio, sarà annualmente aggiornato avuto riguardo ai seguenti parametri di aggiornamento:

- a) *Servizio di conduzione e manutenzione;*
- b) *Approvvigionamento dell'energia termica (teleriscaldamento);*
- c) *Approvvigionamento del gas metano;*
- d) *Approvvigionamento dell'energia elettrica.*

Per la voce a), si farà riferimento alla variazione dell'indice “ISTAT FOI” (indice generale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati - medie annue), ponendo come base l'indice medio dell'anno 2020.

Per la voce b) si farà invece riferimento alla variazione della tariffa monomia per la fornitura dell'energia termica praticata dal gestore della rete del teleriscaldamento di Alba, ponendo come base la tariffa al 4Q20.

Per la voce c) si farà invece riferimento alla variazione del prezzo CONSIP riferito al “Prezzo variabile per categorie d'uso termiche per PA virtuose della regione Piemonte con consumo annuo inferiore a 200.000 Smc”, comprensivo di oneri di distribuzione e accise, ponendo come base la tariffa al 4Q20.

Per la voce d) si farà invece riferimento alla variazione del prezzo CONSIP riferito al “valore assunto dalla media aritmetica mensile dei prezzi di acquisto sul sistema delle offerte di cui al “Decreto del Ministro delle attività produttive 19 dicembre 2003”, comprensivo delle quote variabili relative a Dispacciamento, Trasporto e Misura, Oneri di sistema e Imposte, ponendo come base la tariffa media dell'anno 2020.

Ove durante la vigenza del presente Contratto, non fossero più rilevabili i prezzi di cui sopra, si farà riferimento ad un indicatore il più coerente possibile con quello di riferimento.

L'incidenza delle suddette voci di costo a), b), c) e d), rispetto al Canone Servizio Termico è assunta convenzionalmente come segue:

- a): pari al 30 %
- b): pari al 60 %
- c): pari al 10 %
- d): pari al 0 %

L'incidenza delle suddette voci di costo a), b), c) e d), rispetto al Canone Servizio Elettrico è assunta convenzionalmente come segue:



- a): pari al 30 %
- b): pari al 0 %
- c): pari al 0 %
- d): pari al 70 %

Ai fini del riconoscimento del compenso revisionale, occorrerà procedere, mediante apposito Atto aggiuntivo, alla sostituzione degli attuali art.25 del contratto d'appalto originario e del corrispondente art.24.a del Capitolato Speciale d'Appalto, per le motivazioni meglio specificate nei paragrafi che seguono.

11 – CONSIDERAZIONI DEL DIRIGENTE RIP. OO.PP..

11.1 – CONSIDERAZIONI SUGLI ORIENTAMENTI GIURISPRUDENZIALI.

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. Tali eventi, infatti, hanno generato l'eccessiva onerosità sopravvenuta che si verifica quando, a causa di eventi eccezionali e imprevedibili come, ad esempio nel caso dell'impennata dei costi energetici, una prestazione diventa insostenibile per una delle parti.

La tematica delle sopravvenienze, quali eventi che determinino una alterazione delle prestazioni originariamente pattuite, nell'ambito dei contratti a esecuzione continua o periodica ovvero differita, sempre che la sopravvenuta onerosità non rientri nell'alea normale del contratto, è stata oggetto di intervento normativo in special modo nel nuovo codice dei contratti che, altresì, codifica le circostanze sopravvenute che possono portare a un eccessivo squilibrio delle prestazioni obbligando le parti a rimodulare l'assetto negoziale.

Lo scioglimento del vincolo negoziale, infatti, non risponde necessariamente all'interesse dei contraenti, i quali potrebbero invece conseguire un indubbio vantaggio dalla rimodulazione delle condizioni contrattuali. Non agirebbe secondo buona fede la parte che, a conoscenza della sopravvenienza non imputabile all'altra, se ne avvantaggiasse rifiutando la pur possibile rinegoziazione del contratto facendo valere un regime giuridico che nega la possibilità di attivazione di meccanismi revisionali.

Il dovere di rinegoziare il contratto alterato dalle sopravvenienze, secondo parte della giurisprudenza e della dottrina, è connaturato all'obbligo esecuzione del contratto secondo buona fede, obbligo che incombe su entrambe le parti e comporta un dovere reciproco di attivazione per la salvaguardia dell'altrui interesse.

All'invocazione della cd. eccessiva onerosità sopravvenuta di cui all'art.1467 del Codice civile consegue la risoluzione del contratto, che tuttavia l'altra parte può evitare offrendosi di modificare equamente le condizioni del contratto.

Si aggiunga inoltre che secondo il giudice amministrativo, in presenza di eventi imprevedibili e non imputabili al concessionario, in grado di alterare l'equilibrio economico finanziario della concessione, ai sensi dell'art.165 e art.182 del D.L.vo 50/2016, le parti sono tenute ad avviare una trattativa per la rideterminazione delle condizioni di equilibrio e, in caso di mancato accordo, possono recedere dal contratto. Quindi le norme citate non garantiscono il diritto ad una revisione che riconosca le condizioni prese dalla parte privata contraente, ma impone al concedente di



avviare trattative su quanto richiesto, avendo ben presente (tra l'altro) l'interesse pubblico sotteso all'affidamento del contratto (Cons. di Stato n. 7200/2023).

11.2 – PRESUPPOSTI PER LA DETERMINAZIONE DEL COMPENSO REVISIONALE.

Come riportato nella nota in data 20 marzo 2025, n.12970 di protocollo Pec, a firma del RUP, ad un corretto esame delle clausole che regolano la revisione del canone, inserite nel contratto originario, appare chiaro come il meccanismo utilizzato risulti idoneo ad alterare l'originario equilibrio contrattuale a svantaggio della parte pubblica e che, quindi, sia in contrasto con le norme imperative che regolano la revisione dei corrispettivi nei contratti pubblici. Infatti, alla luce degli esiti applicativi proposti dall'Affidatario, è stato evidenziato che gli stessi comportano un incremento del corrispettivo di circa €.750.000,00 a carico della parte pubblica, dopo soli due anni di esecuzione.

La clausola di revisione prevista nel contratto originario individua quattro parametri utili per l'aggiornamento a cui corrispondono quattro differenti indici di variazione, il cui utilizzo mette sicuramente al riparo il concessionario da tutti i fattori di rischio che possono incidere sulla remuneratività delle prestazioni contrattuali, traslando il rischio d'impresa sull'Ente concedente, in pieno contrasto con le norme regolatrici del rapporto contrattuale in essere.

Tali clausole, ritenute dal sottoscritto RUP macchinose, sono state proposte direttamente dall'Affidatario in sede di proposta di Project Financing, presentata ai sensi dell'art.183, co.15 del D.L.vo n.50/2016 e s.m.i. e approvate dalla Stazione appaltante con deliberazione della Giunta Comunale n.190, dell'1/07/2021.

A tal proposito occorre evidenziare come risultasse difficile alla data di redazione della proposta e successiva approvazione da parte del Comune (Luglio 2021) immaginare gli effetti economici conseguenti, in primis, all'emergenza sanitaria (Covid-19) e, secondariamente, alla situazione geopolitica (conflitto Russo-Ucraino). La concomitanza dei due eventi, infatti, ha causato una impennata dei prezzi delle materie prime e del costo dell'energia, tale da determinare l'imprevedibile e sproporzionato aumento del canone, se rimodulato sulla base dei suddetti parametri di calcolo, tanto da non più giustificare l'interesse pubblico dell'operazione originariamente approvata dall'Ente.

Con la nota inviata all'Affidatario in data 20 marzo 2025, n.12970 di protocollo Pec, la sottoscritta, a seguito dell'esame dei calcoli trasmessi dalla Società, 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.)”*.

A tal fine occorre individuare un metodo di calcolo che sia in linea con il principio del mantenimento dell'equilibrio contrattuale sancito dall'Art.9 del nuovo Codice dei contratti (D.L.vo n.36/2023), ovvero, contribuisca al perseguimento del duplice obiettivo, da un lato, di salvaguardare l'interesse dell'Affidatario nel vedersi riconosciuto un giusto compenso anche qualora le prestazioni dovessero diventare eccessivamente onerose per cause a lui non imputabili e, dall'altro, di tutelare l'interesse della Pubblica amministrazione affinché il Servizio richiesto non sia esposto al rischio di incompiutezza ovvero ad alterazioni qualitative.

11.3 – CALCOLO DELLA “REVISIONE DEL CANONE”.



Sulla base delle norme e degli orientamenti giurisprudenziali sopra richiamati, nel presente paragrafo, ai fini della determinazione del compenso revisionale, si riporta la metodologia utilizzata ed i relativi calcoli da cui scaturisce l'importo da riconoscere al Concessionario a titolo di “Revisione del canone”, prendendo 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 di calcolo 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.

La procedura di calcolo è stata articolata nelle seguenti fasi:

1. Identificazione dei codici CPV applicabili al contratto;
2. Identificazione delle tabelle di riferimento (D1 – D2 – D3);
3. Selezione degli indici ATECO da associare a ciascun codice CPV;
4. Eventuale attribuzione dei pesi (solo per le tabelle D2 e D3).

Il corrispettivo di cui all’art.22 del contratto rep. 12099 del 30 luglio 2024 “Canone Servizio Termico e Canone Servizio Elettrico”, **a partire dal secondo anno** dalla data di avvio del servizio, sarà annualmente aggiornato mediante la procedura di seguito riportata.

Ai fini della determinazione delle variazioni, per il periodo di validità del contratto, si avrà riguardo ai seguenti parametri di aggiornamento ai sensi dell’art.60, co.3, lett. b) del D.L.vo 36/2023 e s.m.i.:

- a) Piano investimenti per la riqualificazione energetica degli edifici e degli impianti;
- b) Approvvigionamento dell’energia termica (teleriscaldamento);
- c) Approvvigionamento del gas metano;
- d) Approvvigionamento dell’energia elettrica;
- e) Servizio di conduzione e manutenzione.

Per la voce a) non è previsto alcun adeguamento.

Per la voce b) si farà invece riferimento alla variazione della media nell’anno di adeguamento n (ossia: 1° luglio anno n-1 – 30 giugno anno n) dell’indice CPV 09320000-8 Vapore, acqua calda e prodotti affini (codice Istat 353 – Fornitura di vapore e aria condizionata), ponendo come base il valor medio dell’anno 2020, pari a 82,2.

Per la voce c) si farà invece riferimento alla variazione della media nell’anno di adeguamento n (ossia: 1° luglio anno n-1 – 30 giugno anno n) dell’indice CPV 09120000-6 Combustibili gassosi (codice Istat 04.5.2 – Gas), ponendo come base il valor medio dell’anno 2020, pari a 86,9.

Per la voce d) si farà invece riferimento alla variazione della media nell’anno di adeguamento n (ossia: 1° luglio anno n-1 – 30 giugno anno n) dell’indice CPV 09310000-5 Elettricità (codice Istat 04.5.1 – Energia elettrica), ponendo come base il valor medio dell’anno 2020, pari a 106,0.

Per la voce e) si farà invece riferimento alla variazione della media nell’anno di adeguamento n (ossia: 1° luglio anno n-1 – 30 giugno anno n) dell’indice CPV 507200-8 Servizi di riparazione e manutenzione di riscaldamenti centrali (codice Istat 432 – Installazione di impianti elettrici, idraulici ed altri lavori di costruzione e installazione), ponendo come base il valor medio dell’anno 2020, pari a 103,6.



Per l'incidenza delle suddette voci di costo a), b), c), d) ed e), si farà riferimento alla seguente tabella:

DESCRIZIONE	IMP. CONTR. (anni 20)	IMP. CONTR. (annuale)	PERC.
A) LAVORI:			
INTERVENTI EFFICIENTAMENTO TERMICI:	€ 2.681.309,05		
INTERVENTI EFFICIENTAMENTO ELETTRICI:	€ 1.071.036,47		
COSTI DELLA SICUREZZA:	€ 156.347,47		
TOTALE LAVORI:	€ 3.908.692,99	€ 195.434,65	16,12%
B) QUOTA AMMORTAMENTO FINANZ.TO:			
AMMORTAM. FINANZ.TO LAVORI:	€ -		
TOTALE QUOTA FINANZIAMENTO:	€ -	€ -	0,00%
C) SERVIZIO TERMICO (76%):			
EROGAZIONE TELERISCALDAMENTO (60%):	€ 9.275.204,65	€ 463.760,23	38,25%
EROGAZIONE GAS (10%):	€ 1.545.867,44	€ 77.293,37	6,37%
GESTIONE E MANUTENZIONE (30%):	€ 4.637.602,32	€ 231.880,12	19,12%
TOTALE SERVIZIO ENERGIA:	€ 15.458.674,41		
D) SERVIZIO ELETTRICO (24%):			
EROGAZIONE ENERGIA ELETTRICA (70%):	€ 3.417.180,66	€ 170.859,03	14,09%
GESTIONE E MANUTENZIONE (30%):	€ 1.464.506,00	€ 73.225,30	6,04%
TOTALE SERVIZIO ELETTRICO:	€ 4.881.686,66		
TOTALI:	€ 24.249.054,06	€ 1.212.452,70	100,00%

Il calcolo dell'inflazione media presuppone che l'anno sia completo, ossia che siano stati pubblicati tutti e 12 gli indici mensili.

All'importo del canone rivalutato sulla base del criterio sopra riportato si applicano le detrazioni stabilite dall'art.60, co.2, lett.b) del D.L.vo 36/2023, il quale prevede che il meccanismo di revisione dei prezzi si attiva al verificarsi di particolari condizioni di natura oggettiva che determinano una variazione del costo dell'opera, della fornitura o del servizio, in aumento o in diminuzione, superiore al 5 per cento dell'importo complessivo e che la stessa opera nella misura dell'80 per cento della variazione stessa, in relazione alle prestazioni da eseguire.

L'importo così determinato sarà riconosciuto, annualmente, "a conguaglio" e sarà liquidato nell'anno successivo a quello di riferimento della rivalutazione.

L'incremento del corrispettivo per il **secondo anno** di servizio è stato determinato a consuntivo in €283.355,67, oltre Iva, come da seguente tabella:



DESCRIZIONE	CPV	IMP. CONTR. (senza investim.)	TAB	TIPO IND	ATECO	% REV. CONTR.	IMPORTO RIVALUTATO
SERV. INSTALLAZ. ATTR..RE ELETTRICHE E MECCANICHE:	51100000-3	€ 125.898,61	D1	PPI	332	9,10%	€ 11.456,77
EROGAZIONE DI GAS E SERVIZI CONNESSI:	65200000-5	€ 80.455,60	D1	PPI	3522	31,80%	€ 25.584,88
EROGAZIONE DI ENERGIA ELETTRICA E SERVIZI CONNESSI:	65300000-6	€ 168.225,34	D1	PPI	351	29,20%	€ 49.121,80
VAPORE, ACQUA CALDA E PRODOTTI AFFINI:	09320000-8	€ 482.733,58	D1	PPI	353	61,90%	€ 298.812,09
SERVIZI RIPARAZ. E MANUTENZ. IMP. MECCANICI EDIFICI:	50712000-9	€ 94.039,01	D2	PPI	2821	0,00%	€ -
		€ 219.424,35	D2	IR	432	13,60%	€ 29.841,71
T O T A L I:		€ 1.170.776,48					€ 414.817,25
A DEDURRE ALEA (5% SU IMP. CONTR.):		€ 1.212.453,20				-€	60.622,66
IMPORTO REVISIONE:							€ 354.194,59
CALCOLO COMPENSO REVISIONALE (80%):							€ 283.355,67

Il corrispettivo per il **terzo anno** di servizio è stato determinato, sempre a consuntivo, in €353.137,50, oltre Iva, come da seguente tabella:

DESCRIZIONE	CPV	IMP. CONTR. (senza investim.)	TAB	TIPO IND	ATECO	% REV. CONTR.	IMPORTO RIVALUTATO
SERV. INSTALLAZ. ATTR..RE ELETTRICHE E MECCANICHE:	51100000-3	€ 125.898,61	D1	PPI	332	10,90%	€ 13.722,95
EROGAZIONE DI GAS E SERVIZI CONNESSI:	65200000-5	€ 80.455,60	D1	PPI	3522	79,80%	€ 64.203,57
EROGAZIONE DI ENERGIA ELETTRICA E SERVIZI CONNESSI:	65300000-6	€ 168.225,34	D1	PPI	351	40,00%	€ 67.290,14
VAPORE, ACQUA CALDA E PRODOTTI AFFINI:	09320000-8	€ 482.733,58	D1	PPI	353	66,60%	€ 321.500,56
SERVIZI RIPARAZ. E MANUTENZ. IMP. MECCANICI EDIFICI:	50712000-9	€ 94.039,01	D2	PPI	2821	0,00%	€ -
		€ 219.424,35	D2	IR	432	16,10%	€ 35.327,32
T O T A L I:		€ 1.170.776,48					€ 502.044,53
A DEDURRE ALEA (5% SU IMP. CONTR.):		€ 1.212.453,20				-€	60.622,66
IMPORTO REVISIONE:							€ 441.421,87
CALCOLO COMPENSO REVISIONALE (80%):							€ 353.137,50

I criteri di calcolo ed i relativi importi sopra riportati sono da riconoscere al Concessionario annualmente a titolo di “Revisione del canone” e tale procedimento va a sostituire integralmente quanto stabilito dall’art.25 del contratto d’appalto originario n.12099 di Rep., del 30/07/2024 ed il corrispondente art.24.a del Capitolato Speciale d’Appalto.

12 – NUOVO TESTO ART.25 DEL CONTRATTO E ART.24.a DEL CSA.

Nell’ipotesi di raggiungimento dell’accordo su una delle proposte sopra specificate occorrerà sostituire 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, con il seguente testo:

1. Il corrispettivo di cui all’art.22 del contratto rep. 12099 del 30 luglio 2024 “Canone Servizio



Termico e Canone Servizio Elettrico”, a partire dal secondo anno dalla data di avvio del servizio, sarà annualmente aggiornato.

2. Ai fini della determinazione delle variazioni, per il periodo di validità del contratto, si avrà riguardo ai seguenti parametri di aggiornamento ai sensi dell'art. 60, comma 3 lett. b) del D. Lgs. 36/2023 e s.m.i.:
 - a) Piano investimenti per la riqualificazione energetica degli edifici e degli impianti;
 - b) Approvvigionamento dell'energia termica (teleriscaldamento);
 - c) Approvvigionamento del gas metano;
 - d) Approvvigionamento dell'energia elettrica;
 - e) Servizio di conduzione e manutenzione.
3. Per la voce a) non è previsto alcun adeguamento.
4. Per la voce b) si farà invece riferimento alla variazione della media nell'anno di adeguamento n (ossia: 1° luglio anno n-1 – 30 giugno anno n) dell'indice CPV 09320000-8 Vapore, acqua calda e prodotti affini (codice Istat 353 – Fornitura di vapore e aria condizionata), ponendo come base il valor medio dell'anno 2020, pari a 82,2.
5. Per la voce c) si farà invece riferimento alla variazione della media nell'anno di adeguamento n (ossia: 1° luglio anno n-1 – 30 giugno anno n) dell'indice CPV 09120000-6 Combustibili gassosi (codice Istat 04.5.2 – Gas), ponendo come base il valor medio dell'anno 2020, pari a 86,9.
6. Per la voce d) si farà invece riferimento alla variazione della media nell'anno di adeguamento n (ossia: 1° luglio anno n-1 – 30 giugno anno n) dell'indice CPV 09310000-5 Elettricità (codice Istat 04.5.1 – Energia elettrica), ponendo come base il valor medio dell'anno 2020, pari a 106,0.
7. Per la voce e) si farà invece riferimento alla variazione della media nell'anno di adeguamento n (ossia: 1° luglio anno n-1 – 30 giugno anno n) dell'indice CPV 507200-8 Servizi di riparazione e manutenzione di riscaldamenti centrali (codice Istat 432 – Installazione di impianti elettrici, idraulici ed altri lavori di costruzione e installazione), ponendo come base il valor medio dell'anno 2020, pari a 103,6.
8. Ove durante la validità del presente Contratto, non fossero più rilevabili i prezzi di cui sopra, si farà riferimento ad un indicatore il più coerente possibile con quello di riferimento.
9. Per l'incidenza delle suddette voci di costo a), b), c), d) ed e), si farà riferimento alle percentuali di seguito riportate, quali risultano nella relazione istruttoria a firma del Dirigente Ripartizione OO.PP., agli atti della Amministrazione comunale:
 - a) Piano investimenti per la riqualificazione energetica degli edifici e degli impianti: 16,12%;
 - b) Approvvigionamento dell'energia termica (teleriscaldamento): 38,25%;
 - c) Approvvigionamento del gas metano: 6,37%;
 - d) Approvvigionamento dell'energia elettrica: 14,09%;
 - e) Servizio di conduzione e manutenzione: 25,16%.
10. Il calcolo dell'inflazione media presuppone che l'anno sia completo, ossia che siano stati pubblicati tutti e 12 gli indici mensili.



11. All'importo del canone rivalutato sulla base del criterio sopra riportato si applicano le detrazioni stabilite dall'art.60, co.2 del D.L.vo n.36/2023, il quale prevede che il meccanismo di revisione dei prezzi si attiva al verificarsi di particolari condizioni di natura oggettiva che determinano una variazione del costo dell'opera, della fornitura o del servizio, in aumento o in diminuzione, superiore al 5 per cento dell'importo complessivo e che la stessa opera nella misura dell'80 per cento della variazione stessa, in relazione alle prestazioni da eseguire.
12. L'importo così determinato sarà riconosciuto, annualmente, "a conguaglio" e sarà liquidato entro la fine di febbraio dell'anno successivo a quello di riferimento della rivalutazione, previa emissione di fattura. Il pagamento avverrà entro trenta giorni dalla data di emissione della fattura. L'emissione della fattura sarà subordinata alla trasmissione da parte del Comune dei relativi dati da riportare nella stessa fattura.
13. L'incremento del corrispettivo per il secondo anno di servizio è stato determinato, a consuntivo, in €283.355,67, oltre Iva.
14. L'incremento del corrispettivo per il terzo anno di servizio è stato determinato, a consuntivo, in €353.137,50, oltre Iva.
15. Le parti stabiliscono, altresì, che fino alla scadenza stabilita dal contratto e dal presente atto, 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 sopra elencati di adeguamento potranno essere derogati, con le modalità stabilite dalla Legge.

Per quanto riguarda ulteriori condizioni contrattuali restano valide tutte quelle stabilite nel contratto d'appalto originario sottoscritto in data 30 luglio 2024, n.12099 di Rep. e nel 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, allegato allo stesso contratto.

13 – CONCLUSIONI.

Applicando il meccanismo di revisione del canone previsto nella presente relazione a firma della sottoscritta Dirigente OO.PP., si ritiene di riconoscere all'Affidatario il giusto compenso, tutelando altresì l'Ente da aumenti incontrollati dell'importo revisionale anche per gli anni a seguire fino alla scadenza del termine contrattuale, nel rispetto dei principi di efficienza, efficacia ed economicità dell'azione amministrativa.

A sostegno di quanto proposto con la presente relazione 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..



A supporto di quanto riportato nel precedente paragrafo concorre, altresì, quanto previsto dal D.L.vo 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.

Pertanto, la sottoscritta Dirigente della Ripartizione OO.PP., sulla base dei consolidati orientamenti giurisprudenziali e della normativa oggi in vigore, ritiene corretto riconoscere al Concessionario gli importi riportati al precedente paragrafo a titolo di “Revisione del canone”, con le modalità come sopra definite, ai fini del bilanciamento tra l’interesse dello stesso Concessionario e l’interesse pubblico connesso alla regolare esecuzione del servizio affidato.

Nella speranza che le considerazioni riportate nel presente elaborato possano offrire uno spunto per la risoluzione delle problematiche sottoposte dal Concessionario, si trasmette lo stesso documento all’organo decisionale della Stazione appaltante per le superiori determinazioni sugli atti ed ai provvedimenti da adottare.

Alba, li _____

IL DIRIGENTE DELLA RIPARTIZIONE OO.PP.

Arch. Daniela ALBANO _____