



Comune di Sondrio

PROCEDURA APERTA SOPRA SOGLIA EX ART. 35 D.LGS 50/2016 PER L’AFFIDAMENTO, MEDIANTE PROJECT FINANCING, CON DIRITTO DI PRELAZIONE DA PARTE DEL PROMOTORE, AI SENSI DELL’ART. 183, COMMA 15, D.LGS. 50/2016, DELLA CONCESSIONE AVENTE AD OGGETTO LO SVOLGIMENTO, PREVIA REDAZIONE DEL PROGETTO ESECUTIVO, DEL SERVIZIO DI RIQUALIFICAZIONE, EFFICIENTAMENTO, FORNITURA DI ENERGIA ELETTRICA, GESTIONE E MANUTENZIONE DEGLI IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA CON PREDISPOSIZIONE DEI SERVIZI DI SMART CITY PER IL COMUNE DI SONDRIO. CIG 954201932E - CUP H72E22000510005.

FAQ N. 2

Domanda 1

1 – CONTRIBUTO PUBBLICO – TERMINI DI PAGAMENTO

Premesso che:

- nello schema di convenzione posto a base di gara, articolo 14 “corrispettivo, modalità e termini di pagamento”, viene specificatamente indicato “Limitatamente per il primo anno di gestione della presente Convenzione, verrà riconosciuto, stante la consistenza degli impianti, un contributo una tantum come indicato nel Piano Economico Finanziario (allegato B). É previsto l’introito del contributo una tantum all’anno 1 ed il risconto dello stesso dall’anno 1 al termine della durata della concessione”;
- (anche) nel citato Piano Economico Finanziario viene precisato che il contributo una tantum di € 800.000 viene introitato all’anno 1 e riportato in risconto dall’anno 1 al termine della durata della concessione;
- in merito ai suddetti punti, la scrivente – promotore della proposta ex art 183 comma 15 del D.Lgs. 50/2016 e pertanto soggetto che ha predisposto lo schema di convenzione e il PEF nei contenuti de quo posti a base di gara - sottolinea in questa sede di aver presentato una proposta sviluppata secondo i contenuti riportati all’articolo 14 dello schema di convenzione, proposta questa che, essendo stata dichiarata di pubblico interesse, si ritiene debba essere recepita pedissequamente all’interno della legge di gara;

tutto ciò precisato, considerato che:

- a pagina 5 del disciplinare di gara, all’articolo 3.2 “importo dell’investimento, valore e durata della concessione”, si afferma che “Il valore della presente concessione, ai sensi dell’art. 167 del D.Lgs. 50/2016, è calcolato sulla base del contributo pubblico

** L’invio di mail alla casella di Posta Elettronica Certificata (PEC) può avvenire SOLO tramite altra casella PEC del mittente.*

COMUNE DI SONDRIO

Piazza Campello,1 – 23100 SONDRIO
Tel. 0342-526.111 Fax 0342-526.333
Sito internet: www.comune.sondrio.it
E-mail: info@comune.sondrio.it
PEC*: protocollo@cert.comune.sondrio.it
Partita IVA e Cod. Fiscale 00095450144

SETTORE SERVIZI TECNICI

Il Dirigente
P.le Valgoi, 4
Tel. 0342-526.254
VenturiniG@comune.sondrio.it



totale di € 800.000,00 erogato in tranche annuali di pari importo e della sommatoria dei canoni ...”;

- a pagina 6 del disciplinare di gara, all’articolo 3.7 “finanziamento e canone”, si afferma che “... *Contributo pubblico pari ad un massimo totale di Euro 800.000,00 erogato in tranche annuali di pari importo*”;

tenuto conto del fatto che le predette previsioni del disciplinare sembrerebbero essere distoniche sia con lo schema di convenzione che, soprattutto, con la proposta dichiarata di pubblico interesse, siamo a chiedere conferma del fatto che quanto riportato agli articoli 3.2 e 3.7 del disciplinare di gara debba ritenersi un disallineamento e che per l’effetto i medesimi articoli debbano così leggersi:

- 3.2 - “*Il valore della presente concessione, ai sensi dell’art. 167 del D.Lgs. 50/2016, è calcolato sulla base del contributo pubblico totale di € 800.000,00 erogato in unica tranche all’anno 1 e della sommatoria dei canoni ...”;*
- 3.7 - “... *Contributo pubblico pari ad un massimo totale di Euro 800.000, erogato in unica tranche all’anno 1 di pari importo*”;

intendendosi così aggiornato ogni specifico riferimento riportato nei documenti di gara, e ciò allo scopo di evitare l’insorgenza di qualsivoglia potenziale contestazione.

Domanda 2

2 – CONTRIBUTO PUBBLICO –RIBASSO OFFERTO

Alla luce di quanto esposto al punto precedente e confidando in una Vostra conferma alla richiesta di chiarimenti formulata dalla scrivente, in quanto l’unica che possa oggettivamente allineare in coerenza tutti gli atti amministrativi di gara, premesso che:

- il disciplinare di gara prevede che anche il contributo pubblico sia soggetto a ribasso d’asta;

siamo a chiedere conferma che il contributo pubblico verrà erogato in unica tranche all’anno 1, al netto, naturalmente, del ribasso offerto dal concorrente aggiudicatario, intendendosi così aggiornato ogni specifico riferimento riportato nei documenti di gara.

Risposte 1 e 2

Con riferimento ai quesiti nn. 1) e 2) si rappresenta quanto segue.

Dal punto di vista economico l’erogazione del contributo pubblico viene gestita mediante un risconto e genera ricavi annui a partire dal primo anno in proporzione alla durata della concessione e a quella del contributo.

In tal senso, a Conto Economico verrà imputata tra i proventi una quota pari al totale dell’erogazione finanziaria suddivisa per gli anni della concessione.

Dunque, con specifico riferimento ai quesiti, dal punto di vista finanziario il contributo viene erogato in una sola soluzione nel primo anno, oppure in più soluzioni a scelta dell’offerente, sempre al netto del ribasso offerto dal concorrente aggiudicatario.



Domanda 3

3 – OFFERTA ECONOMICA – CRITERIO C2

Premesso che:

- nei documenti di gara viene attribuito al criterio C2, in più passaggi, un punteggio di 2 punti con riferimento al tempo entro cui verrà assicurato il rimborso delle somme sostenute dal Comune per la predisposizione degli atti funzionali all'affidamento;
- a pagina 37 del disciplinare, in corrispondenza del riepilogo dei punteggi relativi all'offerta economica, il criterio C2 viene definito "tempistica del risparmio condiviso";

ciò detto, siamo a chiedere conferma del fatto che:

- quanto riportato a pagina 37 del disciplinare sia un mero disallineamento, dovendosi riferire il criterio C2 alla voce "*tempistica di rimborso delle spese di gara*";

e con l'occasione, si chiede di conoscere l'importo oggetto del criterio di valutazione C2, con indicazione di dove tale somma sia stata appostata all'interno del quadro economico dell'intervento.

Risposta 3

Con riferimento al quesito n. 3) si rappresenta quanto segue.

Si conferma che il criterio C2 è finalizzato a premiare la tempistica entro cui verrà assicurato il rimborso delle somme spese dal Comune per la predisposizione dell'affidamento oggetto della presente gara.

L'importo è inserito nel quadro economico allegato ai documenti di gara ed è pari alla sommatoria tra la voce "*Spese amministrative e di gara*" (€ 27.320,18) e "*Supporto consulenze*" (€ 100.000,00) per un totale complessivo di € 127.320,18.

Domanda 4

4 – OFFERTA ECONOMICA – CRITERIO C3

Premesso che:

- il Piano Economico Finanziario posto a base di gara prevede l'indicizzazione annuale dei canoni (con riferimento ai valori risalenti alla presentazione della proposta) e per la durata di 20 anni: il valore presuntivo indicizzato della concessione è fissato in € 9.547.000 (canone dell'anno 1 di € 435.200 sino al canone dell'anno 20 di € 500.900);

e considerato che viene richiesto al concorrente di formulare un ribasso rispetto al canone annuo riportato nel PEF,

siamo a chiedere conferma, al fine di rendere omogenee e comparabili le offerte che verranno presentate dai diversi operatori economici, che il canone annuo a base di gara da considerarsi ai fini dell'attribuzione del punteggio relativo alla componente economica delle offerte sia unicamente il canone dell'anno 1 pari a € 435.200 (comprensivo del valore figurativo di €/anno 40.000 del contributo pubblico), al netto della indicizzazione e del riequilibrio economico finanziario espressamente previsto a pagina 38 del disciplinare di gara, da operarsi prima della sottoscrizione della convenzione di affidamento.

Risposta 4



Con riferimento al quesito n. 4) si rappresenta quanto segue.

Come chiarito dall'art. 18.2 del disciplinare di gara, nell'offerta economica l'operatore economico dovrà indicare il ribasso percentuale offerto rispetto al canone annuo riportato nel PEF e al contributo pubblico posto a base di gara.

Si conferma che, al fine di procedere alla valutazione delle offerte, il ribasso verrà parametrato sul canone del primo anno posto a base di gara.

Domanda 5

5 – RIEQUILIBRIO ECONOMICO-FINANZIARIO

Premesso:

- che il disciplinare di gara prevede a pagina 38, in virtù del tempo passato dalla presentazione del progetto posto a base di gara e dell'imprevisto ed imprevedibile aumento dei costi dei materiali e dell'energia (cfr. Parere NARS n. R1 del 25 ottobre 2022 espressamente richiamato dalla legge di gara), la possibilità di inserire nello schema di convenzione delle clausole di riequilibrio del piano economico-finanziario fondate sulla variazione dei costi di realizzazione delle opere oltre un determinatore valore;
- stante i contenuti del Parere NARS n. R1 del 25 ottobre 2022, che estende espressamente l'ambito del riequilibrio economico finanziario anche a voci ulteriori rispetto a quelle previste dalla legge di gara;

siamo a chiedere conferma che le clausole di riequilibrio da inserire nella convenzione di affidamento riguarderanno non solo i costi di realizzazione delle opere, ma anche quelli relativi ai servizi di manutenzione e di gestione degli impianti, ai costi di erogazione dell'energia elettrica, ai tassi di interesse e comunque ad ogni altra voce in grado di incidere oggettivamente sull'equilibrio economico finanziario dell'affidamento.

Risposta 5

Con riferimento al quesito n. 5) si precisa che l'art. 19 del disciplinare di gara prevede la possibilità di inserire la clausola di riequilibrio nella convenzione.

Come noto, la clausola del disciplinare è finalizzata a far fronte ad una situazione emergenziale derivante dall'aumento imprevedibile dei costi dei materiali e dell'energia. Nell'eventualità in cui fosse concesso il riequilibrio del piano economico – finanziario, rimane inteso che - in aderenza al concetto di rischio operativo che deve necessariamente permanere a carico dell'operatore economico al fine di qualificare il contratto di partenariato pubblico privato - non tutte le voci oggetto dell'affidamento potranno essere oggetto di riequilibrio.

Rimarranno, dunque, a carico dell'operatore economico tutte le voci economiche espressione del rischio operativo.

Resta, inoltre, ovviamente inteso che l'eventuale venir meno dei fattori perturbativi genererà la possibilità di operare un riequilibrio di senso inverso. Tutto ciò fermo restando l'applicazione di quanto previsto dall'art. 168 comma 2 del codice in merito ad investimenti e durata del contratto.

Domanda 6

6 – INDICATORI DI CONVENIENZA



Premesso che:

- è richiesto di allegare all'offerta economica un PEF che *“dovrà dimostrare quantitativamente la convenienza economica e la sostenibilità dell'intervento e dovrà essere costituito da una parte descrittiva, con l'indicazione dei presupposti e delle condizioni di base che hanno determinato l'Equilibrio Economico Finanziario dell'iniziativa con particolare riferimento anche agli elementi di congruità dei costi operativi e da una parte numerica con lo sviluppo economico dei costi e ricavi nonché l'indicazione degli indicatori di convenienza (come minimo a livello di TIR e VAN di progetto e degli azionisti) e sostenibilità (ADSCR e LLCR) ...”*.

Considerato che gli investimenti verranno sostenuti dal concorrente direttamente attraverso autofinanziamento, quindi senza lo specifico ricorso ad una linea di finanziamento dedicata al progetto, si segnala che non si può procedere:

1. al calcolo degli indicatori di bancabilità quali DSCR e LLCR;
2. al calcolo del TIR e del VAN Azionista, essendo possibile solo la determinazione delle medesime grandezze riferite all'investimento.

In altre parole, l'approccio è quello di considerare esclusivamente le grandezze differenziali specificamente ascrivibili al progetto ed in tale ambito la struttura finanziaria non prevede il ricorso ad un finanziamento dedicato.

Alla luce di quanto sopra, siamo a chiedere conferma della correttezza di quanto rilevato dalla scrivente e dell'approccio al tema come sopra esposto, nel caso di ricorso all'autofinanziamento.

Stante la volontà della scrivente di autofinanziare con mezzi propri l'operazione, siamo a chiedere altresì conferma della possibilità di omettere la dichiarazione di un istituto bancario di manifestazione di interesse a finanziare l'operazione (richiamata a pagina 40 del disciplinare), potendo tale dichiarazione essere sostituita da un'autodichiarazione del concorrente, da rendere ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n. 445/2000, a mezzo del quale lo stesso dichiara di essere in possesso delle risorse necessarie all'esecuzione delle attività dedotte in affidamento.

Risposta 6

La scelta di operare l'investimento in autofinanziamento è una scelta possibile dell'offerente che in questo caso non avendo indebitamento avrà gli indicatori di sostenibilità finanziaria/bancabilità dell'iniziativa non calcolabili. L'offerente, ovviamente, potrà operare una scelta diversa andando a finanziare l'operazione anche con debito.

Tale opzione genera, per un verso, la necessità di calcolare i suddetti indicatori di sostenibilità finanziaria/bancabilità e, per l'altro, impatta positivamente sul WACC dell'operazione con i conseguenti effetti sugli indicatori di redditività e sui flussi di progetto che beneficiano dell'effetto mitigativo del K_d ovviamente inferiore al K_e .

In questo senso, la scelta di operare esclusivamente mediante apporto di mezzi propri impone una verifica sull'effettività dell'apporto in fase di esecuzione.

In merito alla presentazione della dichiarazione di un istituto bancario di manifestazione di interesse a finanziare l'operazione (richiamata a pagina 40 del disciplinare), tale lettera può essere sostituita da dichiarazioni sostitutive dell'atto di notorietà da rendersi a cura della società con attestazione dell'organo di controllo della stessa.

Domanda 7



OFFERTA ECONOMICA – CRITERIO C1 PERCENTUALE DI RISPARMIO

Si chiede conferma che si possa escludere dal computo della quota percentuale di risparmio di cui al criterio C1 un eventuale incremento energetico generato da eventuali ulteriori interventi di infittimento e ampliamento rispetto a quelli già previsti dal progetto di fattibilità, oltre a quello generato da eventuali interventi di migliorie “*attraversamenti pedonali con sistema di luce adattiva*” così come indicato nel Disciplinare di gara a pag. 37.

Risposta 7

Si conferma che si possa escludere dal computo della quota percentuale di risparmio di cui al criterio C1 un eventuale incremento energetico generato da eventuali ulteriori interventi di infittimento e ampliamento rispetto a quelli già previsti dal progetto di fattibilità, oltre a quello generato da eventuali interventi di migliorie “*attraversamenti pedonali con sistema di luce adattiva*” così come indicato nel Disciplinare di gara a pag. 37.

Domanda 8

COMPUTO DELLE FACCIATE

Si chiede conferma che dal computo delle facciate relative alle relazioni di progetto da predisporre siano escluse le copertine e gli indici.

Risposta 8

Si conferma.

Sondrio, 15 febbraio 2023

Il Dirigente del Settore Servizi Tecnici
Responsabile Unico del Procedimento

Ing. Gianluca Venturini

Firmato digitalmente ex d. lgs. n. 82/2005 e s.m.i.