

**COMUNE DI CUSANO MILANINO  
ATES SRL – SOCIETÀ IN-HOUSE  
PROVIDING**

-

**AFFIDAMENTO DELLA GESTIONE  
DEL SERVIZIO ENERGIA  
IMMOBILI COMUNALI**

**01/01/2022 – 31.12.2038**

-

**VALUTAZIONE CONGRUITÀ ECONOMICA  
EX ART.192, COMMA 2, D.LGS. 50/2016 ESS.MM.II.**

## **Sommario**

1. Il quadro normativo di riferimento
2. I servizi della Società Ates S.r.l.
3. Caratteristiche del contratto - L'offerta economica della Società Ates per l'affidamento del Servizio di gestione del servizio energia per gli Immobili comunali del Comune di Cusano Milanino
4. Le motivazioni della scelta - Elementi di Qualità del Servizio
5. Il confronto con il mercato
6. Il confronto dell'Offerta di Ates con l'offerta di SIRAM aggiudicataria del Lotto 2 della Convenzione Consip SIE 3 e le gestioni precedenti
7. Confronto con la Convenzione Consip SIE 4
8. Conclusioni ed esito della verifica ex art. 192 D.Lgs 50/2016

## Premessa

Il presente documento ha lo scopo di analizzare la congruità economica dell'offerta presentata dalla società *in house* Ates S.r.l., con sede in Via G. Pastore, 2/4 – 20056, Partita IVA 05064840969 avente ad oggetto la gestione, la manutenzione e la conduzione degli impianti termici degli edifici pubblici, del Comune di Cusano Milanino, Socio della Società Ates Srl, ai sensi dell'art. 192, comma 2, del D.lgs n. 50/2016 recante il “Regime speciale degli affidamenti *in house*”, per la gestione del Servizio Energia, ed in generale di Riquilificazione Energetica, relativo ad alcuni e specifici Immobili comunali, per la durata pari a 17 anni.

### **1. Il quadro normativo di riferimento**

Le direttive comunitarie e il nuovo codice dei contratti (D.Lgs. 50/2016) hanno disciplinato la nozione di appalto *in house* basandosi sul principio per il quale il rapporto tra amministrazione aggiudicatrice e organismo affidatario è soltanto apparentemente intersoggettivo ma, sostanzialmente equiparabile a un rapporto interorganico, escludendolo quindi dall'applicazione delle procedure ad evidenza pubblica, a condizione che siano soddisfatti i presupposti previsti dal Codice e che sia dimostrata la “congruità economica” dell'offerta, nel caso specifico, di Ates S.r.l. (art 192, D.Lgs 50/2016), alla quale si intende affidare la gestione del Servizio Energia (Servizio di Global Service) relativo agli Immobili comunali del Comune di Cusano Milanino.

I presupposti stabiliti dal D.Lgs. 50/2016, che escludono il Comune di Cusano Milanino dalla disciplina dell'evidenza pubblica, recepiscono la normativa europea e nazionale in tema di *in house* e sono sintetizzati nel comma 1 dell'art 5 dello stesso Codice<sup>1</sup>.

Il rapporto *in house* tra Ates S.r.l. e il Comune di Cusano Milanino è conforme al dettato normativo in quanto:

1. Ates S.r.l. non ha partecipazione diretta di capitali privati, ed è Società interamente a capitale pubblico, nella quale il Comune di Cusano Milanino possiede partecipazione del 1,099% del Capitale;
2. Il 100% delle attività di Ates S.r.l. consiste nello svolgimento di servizi ad essa affidati dai Comuni Soci;
3. Il Comune di Cusano Milanino esercita su Ates S.r.l. un controllo analogo a quello esercitato sulle proprie strutture amministrative, come emerge dallo Statuto Societario,

all'articolo 15, co.2 (Attribuzione di particolari diritti amministrativi a singoli Soci), e come emerge dagli articoli del “**Patto Parasociale**” stipulato fra i Comuni Soci e la Società Ates Srl, che regola sulle modalità di esercizio da parte dei Soci del “Controllo Analogo Congiunto” sulla Società partecipata (Cfr. Art. 3 – Oggetto e sottoscrizione del Patto Parasociale; Art. 5 e 6 – Direzione e Controllo Politico-Amministrativa; Art. 7 – Controllo dei Soci);

La Società Ates Srl è correttamente iscritta all'Albo disposto dall'ANAC, art.192, co. 1 del D.lgs. n. 50/2016.

In sintesi, in armonia con la normativa vigente, il controllo che il Comune di Cusano Milanino esercita su Ates S.r.l. è analogo a quello esercitato sulle proprie strutture, così come è stato precisato dalla Corte di Giustizia dalla sentenza *Teckla*, la quale introduceva il principio secondo cui le disposizioni del diritto comunitario in materia di aggiudicazione degli appalti pubblici si applicano quando il contratto è stipulato tra soggetti solo formalmente distinti, ma possono intendersi assimilabili a un unico soggetto, in modo tale che il rapporto tra soggetto affidante e soggetto affidatario sia comparabile ad una attribuzione di compiti tra organi.

Inoltre, la direttiva sugli appalti precisa che l'amministrazione aggiudicatrice deve esercitare un'influenza determinante sia sugli obiettivi strategici che sulle decisioni significative della controllata.

Alla luce degli elementi riportati è possibile affermare che la società Ates S.r.l. rispetta le condizioni previste nel D.Lgs. n. 50/2016 ai sensi dell'articolo 5.

Tuttavia, per poter legittimamente approvare l'affidamento del servizio ad Ates, essendo i servizi da questa prestati disponibili sul mercato in regime di concorrenza, è da verificare, invece, ai sensi del comma 2, art. 192, D.Lgs 50/2016:

1. **la congruità economica** dell'offerta presentata per i nuovi servizi da gestire;
2. **le ragioni del conseguente mancato ricorso al mercato** da parte del Comune di Cusano Milanino;
3. **i benefici per la collettività** della forma di gestione prescelta, anche in riferimento agli obiettivi di universalità, socialità, efficienza, economicità e qualità del servizio, nonché ottimale impiego delle risorse.

La valutazione della congruità dei costi, elemento centrale della verifica richiesta dalla norma, dovrebbe essere frutto dell'analisi comparata dell'offerta economica di Ates S.r.l., che come si

---

analizzerà più avanti è rappresentata da diversi “elementi” – di valutazione economica sia fissa che variabile - con quanto ritraibile dal mercato, tenuto conto delle peculiarità insite nell’offerta stessa, per quanto sarà possibile.

Pertanto, l’analisi comparativa verrà effettuata analizzando e raffrontando, per quanto possibile, l’offerta economica di Ates S.r.l. con gli esiti degli affidamenti, per servizi assimilabili, posti in essere da Consip e con i valori di prezzi ritraibili dal mercato, ponderando il tutto con gli elementi quali-quantitativi effettivamente ritraibili dal Comune.

## **2. I servizi della Società Ates S.r.l.**

Ates Srl (Azienda Territoriale Energia e Servizi) è una società pubblica costituita dal Comune di Trezzo sull'Adda che si occupa di gestire la manutenzione e conduzione degli impianti termici degli edifici pubblici. A seguito dell'ingresso in società dei Comuni di Vaprio d'Adda, Pozzo d'Adda , Grezzago, Orio al Serio, Busnago, Canonica d'Adda, Capriate San Gervasio, Trezzano Rosa, Brusaporto, Grassobbio, Calcinate, Pessano con Bornago, Cambiagio, Cologno Monzese, Cusano Milanino e San Giuliano Milanese, Ates ha puntato fortemente sullo sviluppo del settore energetico facendone il suo principale obiettivo e ottenendo l'accreditamento come ESCO (Energy Service Company) presso l'Autorità per l'Energia Elettrica ed il Gas.

Lo scopo principale della società è quello di ottimizzare il servizio di Gestione dell’Energia al fine di soddisfare al meglio le esigenze dei vari Comuni Soci che, in quanto proprietari delle strutture, mirano al mantenimento delle stesse nelle migliori condizioni possibili.

Ates è altresì in grado di fornire ai Comuni Soci assistenza in fase di partecipazione a bandi per ottenimento di contributi in materia di gestione razionale dell'energia ed efficienza energetica, di seguire interventi di miglioramento energetico in tutte le fasi, dalla diagnosi energetica iniziale alla progettazione ed esecuzione dei lavori.

Dallo Statuto Societario, all’art. 2 – Oggetto -, si individuano in particolare le seguenti principali attività:

- 1) *“Produzione di energia da fonti rinnovabili e sviluppo di azioni finalizzate all’efficienza energetica per produrre benefici di carattere economico-ambientale;*
- 2) *Attività di conservazione del patrimonio immobiliare, ambientale e naturale*

*attraverso:*

- a. *la ricerca e lo sviluppo di tecnologie nel campo dell'energia;*
- b. *la gestione dell'energia autoprodotta”;*

### **3. Le caratteristiche del contratto - L'offerta economica della Società Ates S.r.l. per la gestione del Servizio Energia degli Immobili Comunali del Comune di Cusano Milanino**

Il presente contratto va a regolamentare una concessione mista di beni e servizi per la riqualificazione energetica di immobili di proprietà del Comune di Cusano Milanino (MI) da realizzarsi con particolare riferimento all'art.1, comma 1, lett. p) del Dpr 412/1993 e ripreso nel DLgs 30 maggio 2008, n° 115 articolo 16 e in relazione alle finalità stabilite dal D.Lgs. 102/2014. ATES Srl ha nel proprio oggetto sociale l'attività di “Energy Service Company” (ESCO), ossia l'offerta di servizi integrati per la realizzazione e eventuale successiva gestione di interventi di risparmio energetico in accordo alla norma UNI EN CEI 15900 ed è certificata sulla base della norma UNI CEI 11352:2014 nonché ISO 9001:2015. Una ESCO è dunque un'impresa in grado di fornire tutti i servizi tecnici, commerciali e finanziari necessari per realizzare un intervento di efficienza energetica, assumendosi l'onere dell'investimento iniziale e il rischio di un mancato risparmio, a fronte della stipula di un contratto in cui siano stabiliti i propri utili; non si limita quindi a fornire semplicemente le risorse finanziarie con le quali l'imprenditore realizzerà l'investimento perché deve infatti possedere, in proprio o tramite gruppi collegati, le adeguate competenze tecniche e le disponibilità economiche necessarie per realizzare quanto le è stato commissionato, offrendo anche flessibilità in base alle esigenze di chi ha richiesto i relativi servizi. La realizzazione di azioni per il miglioramento dell'efficienza energetica richiede competenze ed esperienza, è infatti richiesta una diagnosi che individui le richieste energetiche (presenti e possibilmente anche quelle future) dell'edificio e le opportunità di intervento offerte dalla recente tecnologia adattabili alla situazione in esame, un'analisi di fattibilità tecnico-economico-finanziaria dei possibili progetti individuati ed un'opera di convincimento dei decisori. In alcuni casi, come per la Pubblica Amministrazione, i potenziali interventi sono difficili da implementare per la carenza di fondi rispetto alle esigenze complessive, rispetto alle quali l'energia occupa spesso un ruolo secondario. Tali inconvenienti possono essere superati in molti casi proprio grazie alle ESCO. In sostanza il valore aggiunto che una ESCO offre è rappresentato dall'offerta di servizi energetici integrati garantiti a livello contrattuale. Non va trascurato il fatto che l'offerta di un servizio, in sostituzione dell'acquisto di un bene rappresenta un

vantaggio in termini di bilancio e di esposizione finanziaria, oltre a consentire al Comune di concentrarsi sulle proprie attività principali ed istituzionali, lasciando a soggetti esperti la ricerca delle soluzioni energetiche ottimali. Dato atto di quanto sopra ATES Srl si impegna a compiere gli investimenti e i servizi oggetto del presente Contratto a fronte di un corrispettivo correlato all'entità dei risparmi energetici ottenuti a seguito dell'espletamento delle misure e degli Interventi descritti sugli edifici Comunali .

La Società Ates, nel tentativo di provvedere al miglioramento del processo di trasformazione e di utilizzo dell'energia, ha presentato al Comune di Cusano Milanino una proposta d'offerta per l'affidamento diretto del Servizio Energia, il quale comprenderà lo svolgimento di tutte quelle attività dirette alla conduzione e gestione degli impianti termici degli edifici di proprietà Comunale, con lo scopo di garantire al Comune Socio una gestione razionale e maggiormente efficiente dell'energia termica consumata<sup>2</sup>. Il Servizio verrà garantito per una durata complessiva di 17 anni, a partire dal 01.01.2022 sino al 31.12.2038.

Le principali attività garantite da Ates nell'ambito della gestione del Servizio in oggetto, come ampiamente descritto agli artt. 2 e 3 del Capitolato di Gestione, allegato all'Offerta, sono, di seguito, riepilogate in sintesi:

- 1. Progettazione e realizzazione degli interventi di riqualificazione tecnologica** in oggetto allo scopo di migliorarne la funzionalità e sicurezza, ed ottenere una riduzione dei consumi di energia elettrica e/o di combustibile:
  - a. *Redazione dei Documenti di Progettazione degli interventi di riqualificazione energetica del sistema edificio-impianto sia a livello impiantistico che di involucro;*
  - b. *Esecuzione dei Lavori in conformità ai Documenti di Progettazione, nonché la fornitura dei materiali e delle apparecchiature a ciò necessari;*
- 2 Conduzione degli impianti termici e di condizionamento e fornitura dei vettori energetici;**
- 3 Attività di Manutenzione<sup>3</sup>:** Tutti gli oneri relativi all'espletamento delle operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria delle sole opere realizzate devono intendersi compresi nel canone:
  - a. **Manutenzione ordinaria** degli impianti tecnologici (termici, condizionamento), esistenti o realizzati durante il periodo contrattuale;

- b. **Manutenzione straordinaria degli impianti tecnologici** (termici, condizionamento ed elettrici) per la parte realizzata o riqualificata dalla società durante il periodo contrattuale;

**4. Attività di Manutenzione del gruppo Frigoriferi e del Sistema di Emissione;**

**5. Attività di Gestione Varia:**

- a. Personale addetto alla gestione degli Impianti;  
b. Gestione degli Impianti con sistemi telematici;  
c. Servizio di Reperibilità e di Pronto Intervento.

Secondo quanto dichiarato da Ates, viene specificato che il Comune non acquisterà più il combustibile, ma solo l'energia termica che effettivamente consuma, avendo l'interesse a sfruttare meno energia possibile a parità di comfort percepito. La Società Ates garantirà, pertanto, tutti quei sistemi che permetteranno di ridurre le dispersioni di energia e ottimizzare l'utilizzo dell'energia acquistata, ed in particolare:

- a. Il gestore avrà tutto l'interesse a produrre l'energia richiesta dal comune, utilizzando la minore quantità di materia prima possibile (sarà, infatti, il Gestore ad acquistare il combustibile);  
b. In questo modo si innesca un circuito in cui tutti sono interessati a risparmiare energia, riducendo in maniera considerevole le emissioni di sostanze inquinanti immesse in atmosfera.

Gli Immobili interessati dal Servizio in oggetto sono, di seguito riepilogati:

1	via Donizetti 2	Scuola Media Marconi
2	via Roma 27	Scuola Elementare Giovanni XXIII
3	piazza Magnolie 1	Scuola Media Zanelli
4	piazza Trento e Trieste 1	Scuola Elementare Fermi
5	viale Brianza 4	Scuola Materna Montessori
6	piazza Martiri di Tienanmen 1	Municipio
7	via Roma 25	Scuola Materna Bigatti
8	piazza Cavour 1	Scuola Materna Codazzi (aule alunni)
9	via Edera 2	Scuola Elementare Buffoli
10	via Tagliabue snc	Asilo nido Ghezzi
11	parco comunale snc	Cucina Centralizzata
12	via Italia 2	Palazzo Cusano
13	viale Matteotti 37	Biblioteca Ferruccio Maraspin
14	via Caveto snc	Campo Calcio Caveto
15	via Pedretti snc	Area feste palazzina Bressanella
16	via Stelvio snc	Pista pattinaggio
17	piazza Cavour 1	Scuola Materna Codazzi (casa custode)
18	via Sormani 44	Officine Comunali
19	piazza Magnolie 1	Scuola Media Zanelli (Custode)
20	piazza Trento e Trieste 1	Scuola Elementare Fermi (Custode)
21	via Ligustro 4	Campo Calcio Ligustro
22	via Edera 2	Scuola Elementare Buffoli (alloggio custode)
23	Via Buffoli,17	Torre acquedotto



Alla luce delle attività, sopra indicate, la Società Ates S.r.l., in merito all'affidamento del Servizio in oggetto, ha presentato al Comune di Cusano Milanino la proposta economica così articolata:

- **Canone fisso annuo complessivo – per tutta la durata del contratto - pari a €.**  
**354.772,83 fatti salvi gli adeguamenti annuali di cui all'art. 4 del contratto operativo di servizio, oltre Iva, come di seguito riproposto:**
  - Canone di Energia annuo pari ad Euro 226.520,04<sup>4</sup>, oltre Iva;
  - Canone di Manutenzione - degli impianti termici (compresa la manutenzione dei gruppi frigoriferi) - annuo pari ad € 23.700,00, oltre Iva;
  - Quota annua di Rimborso Finanziamento per interventi di riqualificazione Energetica pari ad Euro 104.552,80, oltre Iva<sup>5</sup>.

Di seguito viene riportata la tabella del Piano Economico Finanziario (PEF) costituente l'Offerta di Ates Srl.

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	...	Totale	Medio Annuo
	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	Anno 6	Anno 7	Anno 8	Anno 9	Anno 10	Anno 11	Anno 12	Anno 13	Anno 14	Anno 15	Anno 16	Anno 17	...		17
<b>COSTI ATTUALI SENZA INTERVENTI</b>																				
Costi Combustibile	309.114	310.659	312.213	313.774	315.343	316.919	318.504	320.096	321.697	323.305	324.922	326.546	328.179	329.820	331.469	333.127	334.792	...	5.470.478,75	321.792,87
Manutenzione Ordinaria Calore	33.000	33.066	33.132	33.198	33.265	33.331	33.398	33.465	33.532	33.599	33.666	33.733	33.801	33.868	33.936	34.004	34.072	...	570.066,39	33.533,32
Manutenzione Straordinaria Termico	18.000	18.540	19.096	19.669	20.259	20.867	21.493	22.138	22.802	23.486	24.190	24.916	25.664	26.434	27.227	28.043	28.885	...	391.708,58	23.041,68
<b>SPESA SENZA INTERVENTI</b>	<b>360.114</b>	<b>362.265</b>	<b>364.441</b>	<b>366.641</b>	<b>368.866</b>	<b>371.117</b>	<b>373.395</b>	<b>375.699</b>	<b>378.030</b>	<b>380.390</b>	<b>382.778</b>	<b>385.196</b>	<b>387.644</b>	<b>390.122</b>	<b>392.632</b>	<b>395.174</b>	<b>397.749</b>	...	<b>6.432.253,72</b>	<b>378.367,87</b>
<b>COSTI CON SERVIZIO ATEs</b>																				
Canone Energia	226.520	227.653	228.791	229.935	231.085	232.240	233.401	234.568	235.741	236.920	238.104	239.295	240.491	241.694	242.902	244.117	245.337	...	4.008.793,37	235.811,37
Canone Manutenzione Ordinaria Termico	23.700	23.747	23.795	23.842	23.890	23.938	23.986	24.034	24.082	24.130	24.178	24.227	24.275	24.324	24.372	24.421	24.470	...	409.411,32	24.083,02
Canone Disponibilità Termico	104.553	104.553	104.553	104.553	104.553	104.553	104.553	104.553	104.553	104.553	104.553	104.553	104.553	104.553	104.553	104.553	104.553	...	1.777.397,54	104.552,80
<b>SPESA SERVIZIO ATEs</b>	<b>354.773</b>	<b>355.953</b>	<b>357.139</b>	<b>358.330</b>	<b>359.527</b>	<b>360.731</b>	<b>361.940</b>	<b>363.155</b>	<b>364.376</b>	<b>365.603</b>	<b>366.835</b>	<b>368.074</b>	<b>369.319</b>	<b>370.570</b>	<b>371.827</b>	<b>373.091</b>	<b>374.360</b>	...	<b>6.195.602,23</b>	<b>364.447,19</b>
<b>RISPARMIO SU SPESA SENZA INTERVENTO</b>	<b>5.341</b>	<b>6.312</b>	<b>7.302</b>	<b>8.311</b>	<b>9.339</b>	<b>10.387</b>	<b>11.455</b>	<b>12.544</b>	<b>13.655</b>	<b>14.787</b>	<b>15.943</b>	<b>17.122</b>	<b>18.324</b>	<b>19.552</b>	<b>20.805</b>	<b>22.083</b>	<b>23.389</b>	...	<b>236.651,49</b>	<b>13.920,68</b>
Stima contributi ottenibili Conto Energia Termico		101.772																...	101.772,00	
<b>RISPARMI E CONTRIBUTI</b>	<b>5.341</b>	<b>108.084</b>	<b>7.302</b>	<b>8.311</b>	<b>9.339</b>	<b>10.387</b>	<b>11.455</b>	<b>12.544</b>	<b>13.655</b>	<b>14.787</b>	<b>15.943</b>	<b>17.122</b>	<b>18.324</b>	<b>19.552</b>	<b>20.805</b>	<b>22.083</b>	<b>23.389</b>	...	<b>338.423,49</b>	<b>19.907,26</b>
<b>COSTI ATEs</b>																				
Costi manutentivi diretti (personale e mezzi)	33.000	33.000	33.000	33.000	33.000	33.000	33.000	33.000	33.000	33.000	33.000	33.000	33.000	33.000	33.000	33.000	33.000	...	561.000,00	
Altri costi manutentivi (materiali, tasse, catso termico)	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	...	59.500,00	
Costi sistemi di supervisione (costi telefonici e licenze)	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	...		
Costi straordinaria garantita	8.000	8.000	1.500	1.500	2.000	2.000	2.000	2.000	2.500	2.500	2.500	3.000	3.000	3.000	3.000	3.500	3.500	...	38.500,00	
Costi Avvio primo anno	8.000	8.000																...	16.000,00	
Approvvigionamento e gestione del vettore energetico GAS	262.747	185.000	185.925	186.855	187.789	188.728	189.671	190.620	191.573	192.531	193.493	194.461	195.433	196.410	197.393	198.379	199.371	...	3.388.379,26	
Ammortamento Lavori	-	72.277	72.277	72.277	72.277	72.277	72.277	72.277	72.277	72.277	72.277	72.277	72.277	72.277	72.277	72.277	72.277	...	1.236.431,66	
Spese generali (9,5%)	33.703	33.816	33.928	34.041	34.155	34.269	34.384	34.500	34.616	34.732	34.849	34.967	35.085	35.204	35.324	35.444	35.564	...	588.582,21	
<b>COSTI ATEs</b>	<b>343.950</b>	<b>343.592</b>	<b>338.130</b>	<b>339.173</b>	<b>340.721</b>	<b>341.774</b>	<b>342.833</b>	<b>344.397</b>	<b>345.466</b>	<b>346.540</b>	<b>348.120</b>	<b>349.205</b>	<b>350.296</b>	<b>351.392</b>	<b>352.493</b>	<b>354.100</b>	<b>355.212</b>	...	<b>5.887.393,14</b>	<b>346.317,24</b>
<b>MARGINE ANTE IMPOSTE</b>	<b>10.823</b>	<b>12.360</b>	<b>19.008</b>	<b>19.157</b>	<b>18.807</b>	<b>18.956</b>	<b>19.107</b>	<b>18.758</b>	<b>18.910</b>	<b>19.063</b>	<b>18.716</b>	<b>18.869</b>	<b>19.024</b>	<b>19.179</b>	<b>19.334</b>	<b>18.991</b>	<b>19.148</b>	...	<b>308.209,09</b>	<b>18.129,95</b>

La Società Ates prevede la corresponsione di una quota a titolo di "Conguaglio" – positiva o negativa - nel caso si verifichi la variazione di almeno una delle seguenti componenti:

- ❖ Gradi Giorno;
- ❖ Tipologia / orari di utilizzo;
- ❖ Variazione del prezzo del combustibile;
- ❖ Volume utilizzato dell'edificio.

L'importo del canone annuo, individuato secondo le modalità di cui ai punti precedenti, verrà corrisposto al Concessionario in 4 rate trimestrali di pari importo, salvo diversi accordi fra le Parti. Gli importi dovuti a titolo di conguaglio, calcolati sulla base delle modalità descritte al paragrafo 4. del Contratto Operativo, allegato all'Offerta, verranno corrisposti contestualmente alle rate di cui al punto precedente, in quattro rate trimestrali di pari importo, ovvero dedotti dagli acconti medesimi

---

in caso di conguaglio con valore negativo.

Il Concedente provvederà ad effettuare le opportune verifiche e, ove non riscontri vizi o difformità, liquiderà i relativi pagamenti entro il termine di 60 giorni dal ricevimento delle relative richieste.

#### **4. Le motivazioni della scelta - Elementi di Qualità del Servizio**

ATES SRL ha gestito il servizio integrato Energia/Calore vigente, per un anno, in via sperimentale con ottimi risultati. Questo nuovo contratto viene assegnato ad ATES SRL anche in relazione alla qualifica di ESCO come sopra meglio descritta ed in virtù anche del fatto che saranno richiesti i contributi denominati "Conto Termico" del GSE (Gestore dei Servizi Energetici - società che ha come socio unico il Ministero dell'Economia e delle Finanze, ed ha come mission la promozione dello sviluppo sostenibile e l'utilizzo razionale dell'energia) che incentiva interventi per l'incremento dell'efficienza energetica e la produzione di energia termica da fonti rinnovabili per impianti di piccole dimensioni. Il "Conto Termico" è aperto alle Pubbliche Amministrazioni ed ai soggetti privati e può essere richiesto direttamente da questi soggetti o tramite una ESCO; in questo caso le Pubbliche Amministrazioni dovranno sottoscrivere un contratto di prestazione energetica, di cui alla presente trattazione. Nello specifico, dal 19 luglio 2016 possono presentare richiesta di incentivazione al GSE solamente le ESCO in possesso della certificazione, in corso di validità, secondo la norma UNI CEI 11352, così come ATES SRL srl. Alla luce di questo e delle qualifiche di ATES SRL srl in merito alla riqualificazione energetica (in quanto certificata sulla base della norma UNI CEI 11352) si rileva che il bagaglio tecnico e di conoscenze acquisite e certificate non sono presenti all'interno dell'Ente e che, la disponibilità di ATES SRL a presentare le richieste di contributo al GSE oltre che alla realizzazione delle opere di riqualificazione e la gestione successiva del servizio siano un elemento di forte motivazione nella scelta di affidare il servizio ad ATES SRL srl, anche in un'ottica di ottimizzazione delle risorse interne e gestionale.

La scelta da parte del Comune di affidare direttamente il Servizio ad Ates, secondo la modalità dell'*In-House Providing*, trova la sua giustificazione nell'obiettivo di garantire una migliore flessibilità ed elasticità gestionale delle risorse, umane e tecnologiche, connesse ad un Servizio altamente specializzato che non consentirebbe al Comune di provvedere alla sua gestione in modo pienamente efficiente<sup>6</sup>.

La comprovata esperienza<sup>7</sup> di Ates nella gestione delle attività, sopra richiamate, consentirebbe al Comune di conseguire notevoli benefici non solo in termini di efficienza ed efficacia del servizio

---

(allargamento del know-how nella gestione dell'Energia, utilizzo dei più moderni impianti energetici volti a garantire considerevoli risparmi nei consumi, ricorso agli incentivi energetici, quali il Conto Termico o il TEE) ma anche in termini di maggiore qualità del servizio verso la collettività (i.e. affidabilità e sicurezza degli impianti energetici, Confort degli impianti comunali nei quali viene erogato il Servizio).

Dal punto di vista gestionale, l'affidamento ad Ates S.r.l. del servizio, oggetto di valutazione, permette all'Ente di esercitare il potere di indirizzo e controllo sulla Società, sulla base di quanto disciplinato nell'ambito dello Statuto Societario (art. 4 – Contratti di Servizio) e nei Patti Parasociali per mezzo dei quali gli Enti Soci disciplinano l'esercizio del "Controllo Analogico Congiunto".

Il rapporto tra Comune e Ates S.r.l. sarà disciplinato da un Contratto di Servizio e da Capitolati Tecnici (Capitolato di Gestione, Contratto Operativo, Cronoprogramma Interventi di Riqualificazione Energetica), nei quali saranno esplicitati i contenuti del servizio e gli elementi di qualità che caratterizzano il rapporto tra Comune e Società di natura pubblica, rispetto al modello dell'esternalizzazione completa, dove l'Ente affida per un numero di anni prestabiliti il servizio senza alcuna flessibilità gestionale.

In particolare, nel Contratto di Servizio, tali elementi possono individuarsi sinteticamente ai seguenti articoli:

- Art. 2 (Oggetto dell'affidamento) e Art. 4 (Termini Temporal);
- Artt. 5-6 (Obbligazioni dell'affidatario e dell'affidante);
- Art. 7 (Fasi di Progettazione ed Esecuzione) nel quale vengono esplicitate le garanzie, le modalità e i termini entro cui il Concessionario dovrà eseguire gli interventi di riqualificazione programmati;
- Art. 11 (Prestazioni Garantite) e Art. 12 (Canone – Tee – Incentivi) nei quali vengono indicate le prestazioni garantite dal Concessionario, il valore del canone a carico del Concedente, nonché i relativi ed eventuali benefici che il Concessionario potrà garantire al Concedente durante il periodo di gestione;
- Art. 14 (Risoluzione dell'affidamento).

---

Nel concreto l'affidamento del Servizio di gestione dell'Energia alla Società *In-House*, Ates Srl, garantirà all'Ente i seguenti vantaggi:

- **Un Risparmio energetico annuo pari al 26,2% (kWh)** per la parte termica rispetto alla Baseline Energetica sostenuta mediamente dal Comune negli esercizi precedenti:
  - o Nella stagione termica 2020-2021, in conseguenza dell'entrata di Ates Srl nella gestione del Servizio Energia - Servizio affidato *In-House Providing* dal Comune di Cusano Milanino per una durata di 1 anno - il canone energia veniva stimato sulla base del volume medio di metri Cubi di Gas che l'Ente ha sostenuto negli esercizi precedenti e pari a circa 464.128 Mc/anno, Baseline Calore Termica pari a circa 4.361.968 kWh/anno, normalizzato a GG 2404 pari a 4.740.583 kWh/anno corrispondenti ad un costo Energia (cd. Baseline) di circa € 309.114,22 annui.
  - o In conseguenza degli interventi di riqualificazione energetica previsti con il nuovo affidamento, Ates dichiara di garantire un consumo energetico intorno ai 3.499.339 kWh/Anno [durante il periodo precedente alla gestione avviata da Ates Srl, il valore medio di consumo energetico si assestava a circa 4.361.968 kWh/Anno];
  - o Anche relativamente al consumo di gas per metro cubo, considerato il risparmio già realizzato durante la stagione di prova (circa il 3% - da circa 464.128 Mc a circa 450.204,16 Mc), Ates stima un risparmio del volume di gas ulteriore che dovrebbe portare ad un consumo di circa 1.241.244 kWh/anno (risparmio complessivo di kWh/anno di circa il 26,2% rispetto alla Baseline);
  
- Qualora per le annualità successive al termine fissato per l'ultimazione dei lavori (dopo i primi 24 mesi) Ates dovesse ottenere dei risparmi superiori - consumo energia termica inferiore a 3.499.339 kWh/anno - per la quota parte di risparmio eccedente calcolata annualmente sarà effettuata una ripartizione del risparmio. Ates riconoscerà al Comune il 50% del maggior risparmio ottenuto. Il calcolo del risparmio eccedente verrà effettuato al netto di eventuali maggiori consumi che dovessero essere stati registrati nella annualità precedente;
  
- Il miglioramento dell'efficienza degli impianti energetici in conseguenza dell'attuazione di un Programma di Interventi di Riqualificazione Energetica, considerato lo stato attuale degli impianti, che consentirebbe di:

1. Risparmi sul canone di energia per un valore complessivo di €. 236.651,49 cui sommare i contributi ottenibili dal Conto Energia Termico, da realizzarsi il secondo anno, pari a € 101.772 per risparmi complessivi pari a € 338.423,49: Ciò costituisce, senza dubbio, un importante vantaggio per il Comune, in quanto l'efficientamento consentirà di realizzare un risparmio del canone annuo di energia da € 5.341 a € 23.389 (risparmio medio pari a € 19.907 – riduzione di costo economico del 5,3%);
2. **Azzerare i costi di manutenzione straordinaria** che in caso contrario, se l'Ente non adoperasse con urgenza gli interventi di riqualificazione energetica, dato l'attuale stato "precario" di molti impianti, ammonterebbero ad un valore presumibile medio di circa € 23.041,68 annui, oltre Iva;
3. **Il Comune, in qualsiasi momento, può procedere all'anticipo di una parte delle quote di Canone relative agli Interventi di Riqualificazione.** A fronte di tale anticipo Ates rideterminerà l'importo della quota annua del canone al fine di tenere in considerazione la riduzione dell'onere finanziario, fatto salvo in ogni caso il mantenimento dell'equilibrio del PEF;
4. Tramite il proprio personale ATES S.r.l. offre il servizio di manutenzione e conduzione degli impianti termici degli edifici pubblici, nonché un servizio di pronto intervento e reperibilità, avvalendosi di strutture tecniche appropriate per la predisposizione di tutta la documentazione richiesta dalle varie normative di legge;
5. L'attività di manutenzione del gruppo frigoriferi;
6. La possibilità di Ates Srl di accedere, in favore del Comune, ad incentivi vantaggiosi, quali ad esempio:
  - **Conto Termico**: ove ciò sia possibile, sarà onere e responsabilità di Ates Srl ottenere gli incentivi previsti dal "Conto termico", che spetteranno al Comune per tutta la durata della Concessione al netto dei costi necessari al suo ottenimento;
  - **TEE**: ove sia possibile e ritenuto opportuno, Ates provvederà a certificare il Risparmio Energetico Complessivo Effettivo presso le autorità competenti ed a conseguire il rilascio dei titoli di efficienza energetica ("TEE") per cederli sul mercato: per tutta la durata della Concessione, spetteranno integralmente al Comune eventuali importi derivanti dall'ottenimento e dalla vendita dei TEE salvo il riconoscimento dei costi necessari all'ottenimento degli stessi;
  - La possibilità di corrispondere un canone unico omnicomprendivo dei costi

---

relativi alla gestione, conduzione, riqualificazione energetica e le spese del vettore energetico.

## 5 Il confronto con il mercato

Allo scopo di effettuare un'analisi sulla "congruità" dell'Offerta presentata da Ates S.r.l., ai sensi e per gli effetti dell'art. 192, co. 2 D.lgs. 50/2016 e s.m.i., sono stati presi in esame, data la moltitudine di elementi che possono significativamente incidere nella valutazione economica afferente la stima del "canone energia" (Cfr. Elementi Variabili determinati nel Conguaglio), i prezzi medi ritraibili nel mercato relativi ai volumi di Gas per Metro Cubo e ai Kilowatt di Energia, quale modalità di benchmark di prima istanza.

Dall'analisi di mercato sopra indicata, sono emerse le evidenze che seguono:

- Il valore del "canone energia" risulta molto variabile e, quindi, **non sempre consente una adeguata comparazione delle offerte**, considerato il diverso numero di variabili che possono incidere sulla sua adeguata formulazione quali ad esempio: i Gradi Giorno, la Variazione del prezzo del combustibile, il Volume utilizzato dell'edificio, eventuali risparmi energetici dovuti da interventi di riqualificazione energetica, etc.;
- In tema di prezzo medio del Gas per Metro Cubo [Mc/€], l'Offerta presentata da Ates risulta congrua con quanto rinvenibile nel mercato, se si considera che il prezzo medio si assesta intorno ad un valore di 0,7 – 1,0<sup>8</sup> mentre il prezzo Mc/€ offerto da Ates è pari a 0,602<sup>9</sup>;
- In tema di prezzo Energia KWh, l'Offerta presentata da Ates risulta congrua con quanto rinvenibile nel mercato, se si considera che il prezzo medio KWh/€ si assesta intorno ad un valore di 0,065 - 0,114<sup>10</sup> mentre il prezzo offerto da Ates è pari a 0,0647<sup>11</sup>;

Tabella riassuntiva di comparazione con le tariffe offerte dal mercato

Voci	Proposta AtesSrl	Prezzi medi Mercato
MC/€ (costo in fattura)	0,602	0,7 - 1,0 (1,2 max)
KWh/€	0,0647	0,065 - 0,1

**6. Confronto dell'Offerta di Ates con l'offerta di SIRAM aggiudicataria della Convenzione Consip SIE 3 Lotto 2 – Lombardia e le gestioni precedenti**

In data 20/04/2020 è stata presentata Richiesta Preliminare di Fornitura con prot. Nr.0009023 relativa alla convenzione CONSIP per l'affidamento del servizio Integrato Energia per le pubbliche Amministrazioni, ai sensi dell'articolo 26, Legge 23 Dicembre 1999 N.488 e smi e dell'articolo 58, Legge 23 Dicembre 2000 N.388 [Cfr. Bando Consip Gara SIE n. 3 – Lotto 2 della Lombardia]. In data 04/09/2020 è pervenuta la documentazione dalla società SIRAM, costituita dal Piano Tecnico Economica (PTE) comprendente:

- Configurazione dei Servizi e Dati di Consistenza
- Identificazione del Sistema Edificio Impianto
- Interventi di Adeguamento Normativo e Manutenzione Straordinaria
- Interventi di Riquilificazione Energetica
- Programma di Misurazione dei Consumi e di controllo del risparmio energetico
- Parametri di erogazione del servizio
- Personale dedicato all'appalto
- Piano di costituzione e gestione dell'anagrafica tecnica
- Corrispettivi
- Relazione tecnica interventi
- Cronoprogramma
- Elaborati Grafici

## 6.1 Durata contrattuale

La proposta contrattuale di Consip si articola su 6 anni di contratto di servizio, mentre la proposta di contratto predisposta dalla società ATES SRL si articola su una durata complessiva di 17 anni di cui 2 per la realizzazione degli interventi di efficientamento e i restanti 15 per la gestione degli impianti.

Considerato lo stato attuale degli impianti termici a servizio degli edifici Comunali, come ben evidenziato nella relazione tecnica associata alla proposta predisposta dalla società ATES, emergono numerose situazioni di criticità, in particolare per i seguenti impianti che richiedono interventi di riqualificazione dei generatori di calore, del sistema di distribuzione di centrale termica e degli impianti elettrici e di telecontrollo:

Scuola Media Marconi	via Donizetti 2
Scuola Elementare Giovanni XXIII	via Roma 27
Scuola Media Zanelli	piazza Magnolie 1
Scuola Elementare Fermi	piazza Trento e Trieste 1
Scuola Materna Montessori	viale Brianza 4
Municipio	piazza Martiri di Tienanmen 1
Scuola Materna Bigatti	via Roma 25
Scuola Materna Codazzi (aule alunni)	piazza Cavour 1
Scuola Elementare Buffoli	via Edera 2
Asilo nido Ghezzi	via Tagliabue snc
Cucina Centralizzata	parco comunale snc
Biblioteca Ferruccio Maraspin	viale Matteotti 37
Palazzo Cusano	via Italia 2
Campo Calcio Caveto	via Caveto snc
area feste palazzina Bressanella	via Pedretti snc
Pista pattinaggio	via Stelvio snc
Scuola Materna Codazzi (Custode)	piazza Cavour 1
Officine Comunali	via Sormani 44

Tenuto conto:

- della dimensione economica degli interventi di efficientamento energetico e messa a norma che si ritengono necessari per assicurare nel prossimo futura la continuità del servizio;
- dell'importanza di raggiungere obiettivi importanti di risparmio energetico ritenuti strategici per l'Ente ed ai quali sono associati importanti benefici a livello ambientale grazie alla riduzione di emissioni di CO<sub>2</sub>;
- della difficoltà per l'ente di far fronte ad un aumento dei costi per la gestione del servizio nei prossimi anni

Si ritiene che la durata contrattuale della soluzione Ates sia più adatta alle esigenze dell'Ente sia



nel breve che nel medio lungo termine. Tale durata è stata definita al fine di ottenere un equilibrio tra la durata contrattuale ed il rientro economico degli investimenti richiesti garantendo già dal primo anno una riduzione della spesa da parte dell'Ente.

## 6.2 Costi e Canoni di servizio

Il contratto Consip prevede un canone di servizio pari a 2.727.234,26 € come di seguito ripartito:

Canone complessivo  $C_{TOT}$  :  $C_{TOT} = C_A + C_B + C_C + C_D$

CANONE COMPLESSIVO OPF "C <sub>TOT</sub> "		€ 2.727.234,26
CANONE SERVIZIO ENERGIA A "C <sub>A</sub> "		€ 2.661.643,93
Componente Energia "E <sub>A</sub> "		€ 1.858.283,69
Componente "gestione, conduzione e Manutenzione "M <sub>A</sub> "		€ 803.360,25
CANONE SERVIZIO ENERGIA A "C <sub>A,B</sub> "		€ 0,00
Componente Energia "E <sub>A,B</sub> "		€ 0,00
CANONE SERVIZIO ENERGIA B "C <sub>B</sub> "		€ 65.590,33
Componente Energia "E <sub>B</sub> "		€ 0,00
CANONE SERVIZIO TECNOLOGICO IMPIANTI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA "C"		
Componente "gestione, conduzione e manutenzione - M <sub>C</sub> "		€ 65.590,33
CANONE SERVIZIO TECNOLOGICO IMPIANTI ELETTRICI "D"		
Componente "gestione, conduzione e manutenzione - M <sub>D</sub> "		€ 0,00

Una spesa annua per i servizi svolti come di seguito ripartita nei 6 anni contrattuali:

VALORIZZAZIONE DEI CORRISPETTIVI ANNUALI					
	1° ANNO	2° ANNO	DAL 3° AL 6° ANNO	Eventuale periodo di prolungamento del contratto fino al 30° giorno successivo alla fine dell'ultima stagione termica	TOTALE COMPLESSIVO
<b>CANONE SERVIZIO ENERGIA "A"</b>	€ 470.742,38	€ 442.671,63	€ 437.057,48	€ 0,00	€ 2.661.643,93
COMPONENTE ENERGIA "E <sub>A</sub> "	€ 336.849,01	€ 308.778,26	€ 303.164,11	€ 0,00	€ 1.858.283,69
COMPONENTE "GESTIONE, CONDUZIONE E MANUTENZIONE" "M <sub>A</sub> "	€ 133.893,37	€ 133.893,37	€ 133.893,37	€ 0,00	€ 803.360,25
<b>CANONE SERVIZIO ENERGIA "A.b"</b>	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
COMPONENTE ENERGIA "E <sub>A.b</sub> "	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
<b>CANONE SERVIZIO ENERGETICO ELETTRICO "B"</b>	€ 10.931,72	€ 10.931,72	€ 10.931,72	€ 0,00	€ 65.590,33
COMPONENTE ENERGIA "E <sub>B</sub> "	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
COMPONENTE "GESTIONE, CONDUZIONE E MANUTENZIONE" "M <sub>B</sub> " (pari alla somma delle componenti M <sub>C</sub> + M <sub>D</sub> )	€ 10.931,72	€ 10.931,72	€ 10.931,72	€ 0,00	€ 65.590,33
COMPONENTE MANUTENZIONE CLIMATIZZAZIONE ESTIVA "M <sub>C</sub> "	€ 10.931,72	€ 10.931,72	€ 10.931,72	€ 0,00	€ 65.590,33
COMPONENTE MANUTENZIONE IMPIANTI ELETTRICI "M <sub>D</sub> "	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
<b>TOTALE COMPLESSIVO CANONE ANNUALE</b>	€ 481.674,10	€ 453.603,35	€ 447.989,20	€ 0,00	
<b>CANONE CONTRATTUALE COMPLESSIVO</b>	<b>€ 2.727.234,26</b>				

Si osserva che la componente energia è definita sulla base di una baseline differente rispetto a quella adottata dalla proposta Ates Srl in quanto la convenzione Consip non consente di definire la baseline se non con riferimento alle ultime tre stagioni termiche.

I costi indicati nella proposta Consip fanno riferimento pertanto alla media dei consumi degli ultimi 3 anni.

I costi sostenuti dal Comune con le precedenti gestioni sono di seguito riepilogati.

Sulla base della determinazione 397 del 13 ottobre 2017 e della proroga tecnica effettuata per la stagione 2019/2020 ove risultano i seguenti costi di manutenzione (compresi i gruppi frigoriferi) e sulla base dei rendiconti effettuati dalla Ragioneria che riportano i seguenti costi per l'acquisto del vettore energetico:

Anno	Spesa Storica GAS METANO GG EFFETTIVI (2212) [€]/Anno	Spesa Storica GAS METANO normalizzata 2404 GG DPR 412/93 [€]/Anno	Spesa Manutenzione Ordinaria
2018	281.147,54 €	305.550,94 €	
2019	287.704,92 €	312.677,50 €	
Media	284.426,23 €	309.114,22 €	33.000,00 €

- Si riporta il costo per il vettore energetico effettivo (prima colonna) e normalizzato (seconda colonna)

Dalla presente stima si escludono le stagioni 2019/2020 e 2020/2021 in quanto a seguito dell'insorgere della pandemia COVID molti degli stabili (in particolare scuole, sedi associazioni, impianti sportivi) sono rimasti parzialmente o completamente inutilizzati per significativi periodi della stagione termica.

Si è pertanto ritenuto più opportuno confrontare le proposte Consip ed Ates con gli ultimi 2 anni di utilizzo effettivo delle strutture comunali.

Il canone annuo del servizio proposto da Ates si attesta ad un valore medio di 235.811,37 €/anno per quota energia nel corso dei 17 anni già considerati i possibili incrementi dei costi di combustibile. Tale valore è inoltre normalizzato per i 2404 GG del DPR 412/93.

La proposta Consip prevede costi per la componente Energia (EA) pari a 309.714 €/Anno medi sui 6 anni di contratto. Tale importo è calcolato sul consumo reale e non sul consumo normalizzato di 2404 GG. Se si riproporzionassero gli importi della Componente energia di Consip ai 2404 GG otterremmo un aumento dell'importo del canone. Nel proseguo della presente relazione, per semplicità si manterrà il confronto tra le due proposte senza effettuare questa normalizzazione.

Di seguito si riporta una tabella semplificata di confronto tra i costi per la componente energia attesi nei prossimi 6 anni delle proposte di Ates srl, Consip e nel caso di proseguimento della gestione in economia da parte dell'Ente:

	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	Anno 6	Imponibile	Risparmio	
CONSIP	336.849 €	308.778 €	303.164 €	303.164 €	303.164 €	303.164 €	<b>1.858.284 €</b>	- 19.740 €	-1%
ATES	226.520 €	227.653 €	228.791 €	229.935 €	231.085 €	232.240 €	<b>1.376.223 €</b>	- 501.801 €	-27%
ATTUALE GESTIONE	309.114 €	310.660 €	312.213 €	313.774 €	315.343 €	316.920 €	<b>1.878.024 €</b>		

Per quanto riguarda la componente manutenzione si riporta di seguito un riepilogo della previsione nei prossimi 6 anni:

MANUTENZIONE	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	Anno 6	Imponibile	Risparmio	
CONSIP	144.825 €	144.825 €	144.825 €	144.825 €	144.825 €	144.825 €	<b>868.951 €</b>	561.958 €	183%
<i>Ordinaria e straordinaria Termico</i>	<i>133.893 €</i>	<i>133.893 €</i>	<i>133.893 €</i>	<i>133.893 €</i>	<i>133.893 €</i>	<i>133.893 €</i>	<i>803.360 €</i>		
<i>Ordinaria Gruppi Frigo</i>	<i>10.932 €</i>	<i>10.932 €</i>	<i>10.932 €</i>	<i>10.932 €</i>	<i>10.932 €</i>	<i>10.932 €</i>	<i>65.590 €</i>		
ATES	<b>41.700 €</b>	<b>41.747 €</b>	<b>41.795 €</b>	<b>41.842 €</b>	<b>41.890 €</b>	<b>41.938 €</b>	<b>250.913 €</b>	- 56.080 €	-18%
<i>Ordinaria</i>	<i>23.700 €</i>	<i>23.747 €</i>	<i>23.795 €</i>	<i>23.842 €</i>	<i>23.890 €</i>	<i>23.938 €</i>	<i>142.913 €</i>		
<i>Straordinaria</i>	<i>18.000 €</i>	<i>18.000 €</i>	<i>18.000 €</i>	<i>18.000 €</i>	<i>18.000 €</i>	<i>18.000 €</i>	<i>108.000 €</i>		
ATTUALE GESTIONE	<b>51.000 €</b>	<b>51.066 €</b>	<b>51.132 €</b>	<b>51.198 €</b>	<b>51.265 €</b>	<b>51.331 €</b>	<b>306.993 €</b>		
<i>Ordinaria</i>	<i>33.000 €</i>	<i>33.066 €</i>	<i>33.132 €</i>	<i>33.198 €</i>	<i>33.265 €</i>	<i>33.331 €</i>	<i>198.993 €</i>		
<i>Straordinaria</i>	<i>18.000 €</i>	<i>18.000 €</i>	<i>18.000 €</i>	<i>18.000 €</i>	<i>18.000 €</i>	<i>18.000 €</i>	<i>108.000 €</i>		

Anche nell'ipotesi di mantenere gli attuali costi storici di manutenzione straordinaria sostenuti dal Comune (pari a circa 18.000 €/Anno), il confronto evidenzia un risparmio della proposta di Ates Srl di circa il 18% rispetto agli attuali costi sostenuti dal Comune rispetto alla soluzione Consip che prevede un incremento di oltre il 180% di tali costi.

In virtù peraltro del volume di interventi di riqualificazione previsto dalla proposta Ates Srl, e il fatto che la Società *In House* garantisce la manutenzione straordinaria su tutte le lavorazioni realizzate e componenti installate per tutta la durata del contratto, può ragionevolmente portare ad attendersi una riduzione dei costi di manutenzione straordinaria nel medio e lungo termine.

### 6.3 Investimenti da eseguirsi sugli impianti

La proposta Consip prevede i seguenti interventi di Adeguamento normativo per complessivi € 27.200:

DENOMINAZIONE INTERVENTO		COSTO TOTALE INTERVENTO												
		0186_001-Palazzo comunale - comando polizia locale	0186_003-Biblioteca civica Maneghini	0186_005-Palazzo Cusano	0186_007-Centro conferzionamento pasti	0186_013-Aula Nido Ghizzi	0186_014-Scuola dell'infanzia Codazzi - palazzina custode	0186_015-Scuola dell'infanzia Bigatti	0186_016-Scuola dell'infanzia Montessori	0186_017-Scuola primaria Bufoli	0186_018-Scuola primaria Giovanni XXIII	0186_020-Scuola primaria Fermi	0186_022-Scuola media Marconi	0186_025-Scuola media Zanelli
NORME VVF	Edificio coinvolto	X	X	X		X	X	X	X	X	X	X	X	X
	codice intervento	02	01-02	01-02		01-02	01-02	01-02	01-02	01-02	01-02	01-02	01-02	01-02
	Priorità	A	A	A		A	A	A	A	A	A	A	A	A
	Costo	100,00	150,00	150,00		150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00
	Tempo di realizzazione	1	1	1		1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Vita utile	6	6	6		6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Adeguamento Normativo	X	X	X		X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Sostituzione													
	Manutenzione													
CONTENIMENTO ENERGETICO	Edificio coinvolto											X		X
	codice intervento											43		43
	Priorità											A		A
	Costo											1.500,00		1.500,00
	Tempo di realizzazione											1		1
	Vita utile											6		6
	Adeguamento Normativo											X		X
	Sostituzione													
	Manutenzione													
TRATTAMENTO ACQUE	Edificio coinvolto		X	X	X		X	X	X		X	X	X	X
	codice intervento		48	48	54		54	54	54		54	50	54	48
	Priorità		A	A	A		A	A	A		A	A	A	A
	Costo		120,00	120,00	1.300,00		1.300,00	1.300,00	1.300,00		1.300,00	1.600,00	1.300,00	600,00
	Tempo di realizzazione		1	1	1		1	1	1		1	1	1	1
	Vita utile		6	6	6		6	6	6		6	6	6	6
	Adeguamento Normativo		X	X	X		X	X	X		X	X	X	X
	Sostituzione													
	Manutenzione													

  

DENOMINAZIONE INTERVENTO		COSTO TOTALE INTERVENTO												
		0186_001-Palazzo comunale - comando polizia locale	0186_003-Biblioteca civica Maneghini	0186_005-Palazzo Cusano	0186_007-Centro conferzionamento pasti	0186_013-Aula Nido Ghizzi	0186_014-Scuola dell'infanzia Codazzi - palazzina custode	0186_015-Scuola dell'infanzia Bigatti	0186_016-Scuola dell'infanzia Montessori	0186_017-Scuola primaria Bufoli	0186_018-Scuola primaria Giovanni XXIII	0186_020-Scuola primaria Fermi	0186_022-Scuola media Marconi	0186_025-Scuola media Zanelli
IMPIANTI ELETTRICI	Edificio coinvolto		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	codice intervento		57	57	57	56-57	56-57	57	56-57	57	56-57	56-57	56-57	57
	Priorità		A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
	Costo		330,00	330,00	330,00	1.830,00	1.830,00	330,00	1.830,00	330,00	1.830,00	1.080,00	1.830,00	330,00
	Tempo di realizzazione		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Vita utile		6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Adeguamento Normativo		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Sostituzione													
	Manutenzione													

Prevede inoltre i seguenti Interventi di riqualificazione energetica per un importo di circa €.490.000, come di seguito indicato:

ELENCO INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA						
Cod. Identificativo dell'intervento	Denominazione Immobile - Tipo Servizio	Tipologia Intervento	Costo Intervento	Risparmio Energetico Presunto (kWh)	Priorità di realizzazione	Annotazioni
19.0186_001.9.A	001 -Palazzo Comunale + Comando di Polizia - "A"	Installazione/aggiornamento di sistemi di telegestione	€ 3.063,32	11.579,00	ALTO	0
3.0186_001.4.A	001 -Palazzo Comunale + Comando di Polizia - "A"	Sostituzione generatori di calore	€ 103.960,66	39.603,00	ALTO	0
6.0186_001.5.A	001 -Palazzo Comunale + Comando di Polizia - "A"	Installazione valvole termostatiche	€ 0,00	8.035,00	ALTO	0
20.0186_003.9.A	003 - Biblioteca Civica Maraspin - "A"	Installazione/aggiornamento di sistemi di	€ 6.949,80	2.191,00	ALTO	0
21.0186_005.9.A	005 Palazzo Cusano - "A"	Installazione/aggiornamento di sistemi di	€ 1.723,80	1.167,00	ALTO	0
7.0186_005.5.A	005 Palazzo Cusano - "A"	Installazione valvole termostatiche	€ 7.539,26	810,00	ALTO	0
8.0186_007.5.A	007 Centro confezionamento Pasti - "A"	Installazione valvole termostatiche	€ 1.051,77	4.541,00	ALTO	0
22.0186_007.9.A	007 Centro confezionamento Pasti - "A"	Installazione/aggiornamento di sistemi di	€ 4.433,00	9.162,00	ALTO	0
9.0186_012.5.A	012 Asilo nido Frank - "A"	Installazione valvole termostatiche	€ 1.836,49	1.987,00	ALTO	0
23.0186_012.9.A	012 Asilo nido Frank - "A"	Installazione/aggiornamento di sistemi di	€ 720,20	4.009,00	ALTO	0
10.0186_013.5.A	013 Asilo Nido Ghezzi - "A"	Installazione valvole termostatiche	€ 0,00	6.412,00	ALTO	0
18.0186_013.8.A	013 Asilo Nido Ghezzi - "A"	Installazione di impianto solare termico	€ 9.331,71	1.909,00	ALTO	0
4.0186_013.4.A	013 Asilo Nido Ghezzi - "A"	Sostituzione generatori di calore	€ 67.773,17	31.603,00	ALTO	0
24.0186_013.9.A	013 Asilo Nido Ghezzi - "A"	Installazione/aggiornamento di sistemi di	€ 8.582,60	12.937,00	ALTO	0
25.0186_014.9.A	014 Scuola dell'infanzia Codazzi + Palazzina custode - "A"	Installazione/aggiornamento di sistemi di telegestione	€ 8.639,80	13.633,00	ALTO	0
1.0186_014.3.A	014 Scuola dell'infanzia Codazzi + Palazzina custode - "A"	colibentazione di sottotetti non isolati/tetti	€ 19.533,94	38.278,00	ALTO	0

### ELENCO INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

Cod. Identificativo dell'intervento	Denominazione Immobile - Tipo Servizio	Tipologia Intervento	Costo Intervento	Risparmio Energetico Presunto (kWh)	Priorità di realizzazione	Annotazioni
5.0186_014.4.A	014 Scuola dell'infanzia Codazzi + Palazzina custode - "A"	Sostituzione generatori di calore	€ 65.654,43	33.304,00	ALTO	0
11.0186_014.5.A	014 Scuola dell'infanzia Codazzi + Palazzina custode - "A"	Installazione valvole termostatiche	€ 0,00	6.758,00	ALTO	0
26.0186_015.9.A	015 Scuola dell'infanzia Bigatti - "A"	Installazione/aggiornamento di sistemi di	€ 10.088,00	20.475,00	ALTO	0
12.0186_015.5.A	015 Scuola dell'infanzia Bigatti - "A"	Installazione valvole termostatiche	€ 8.245,51	10.149,00	ALTO	0
27.0186_016.9.A	016 Scuola dell'infanzia Montessori - "A"	Installazione/aggiornamento di sistemi di	€ 11.858,60	12.124,00	ALTO	0
13.0186_016.5.A	016 Scuola dell'infanzia Montessori - "A"	Installazione valvole termostatiche	€ 9.736,48	6.010,00	ALTO	0
28.0186_017.9.A	017 Scuola primaria Buffoli - "A"	Installazione/aggiornamento di sistemi di	€ 6.455,80	21.325,00	ALTO	0
2.0186_017.3.A	017 Scuola primaria Buffoli - "A"	coibentazione di sottotetti non isolati/tetti	€ 12.519,64	23.421,00	ALTO	0
14.0186_017.5.A	017 Scuola primaria Buffoli - "A"	Installazione valvole termostatiche	€ 30.166,28	12.142,00	ALTO	0
29.0186_018.9.A	018A Scuola primaria Giovanni XXIII - "A"	Installazione/aggiornamento di sistemi di	€ 6.099,60	28.052,00	ALTO	0
30.0186_019.9.A	018B Palestra Scuola primaria Giovanni XXIII - "A"	Installazione/aggiornamento di sistemi di	€ 720,20	10.189,00	ALTO	0
31.0186_020.9.A	019A Scuola primaria Fermi - "A"	Installazione/aggiornamento di sistemi di	€ 9.950,20	24.496,00	ALTO	0
32.0186_021.9.A	019B Palestra Scuola primaria Fermi - "A"	Installazione/aggiornamento di sistemi di	€ 720,20	4.938,00	ALTO	0
15.0186_021.5.A	019B Palestra Scuola primaria Fermi - "A"	Installazione valvole termostatiche	€ 1.365,66	2.448,00	ALTO	0
16.0186_022.5.A	020A Scuola Media Marconi - "A"	Installazione valvole termostatiche	€ 37.830,84	22.348,00	ALTO	0
33.0186_022.9.A	020A Scuola Media Marconi - "A"	Installazione/aggiornamento di sistemi di	€ 19.042,40	45.087,00	ALTO	0

### ELENCO INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

Cod. Identificativo dell'intervento	Denominazione Immobile - Tipo Servizio	Tipologia Intervento	Costo Intervento	Risparmio Energetico Presunto (kWh)	Priorità di realizzazione	Annotazioni
34.0186_023.9.A	020B Palestra Polivalente ACS Docce - "A"	Installazione/aggiornamento di sistemi di	€ 720,20	39.109,00	ALTO	0
17.0186_023.5.A	020B Palestra Polivalente ACS Docce - "A"	Installazione valvole termostatiche	€ 1.051,77	19.386,00	ALTO	0
35.0186_024.9.A	020C Palestra Scuola Media Marconi - "A"	Installazione/aggiornamento di sistemi di	€ 720,20	1.788,00	ALTO	0
36.0186_025.9.A	021A Scuola Media Zanelli - "A"	Installazione/aggiornamento di sistemi di	€ 9.076,60	31.186,00	ALTO	0
37.0186_026.9.A	021B Scuola Media Zanelli - "A"	Installazione/aggiornamento di sistemi di	€ 720,20	5.243,00	ALTO	0

Gli investimenti proposti dall'offerta Consip sono pari ad € 517.2000,00 nei 6 anni contrattuali e prevedono in particolare il rifacimento di nr. 3 centrali termiche oltre all'installazione di valvole termostatiche, sistemi di telecontrollo ed isolamento dell'estradosso di nr. 2 coperture.

L'investimento proposto dalla soluzione Ates Srl ammonta ad € 1.777.397,54 come riportato nell'Allegato 2 Quadro sintesi interventi di cui si riporta di seguito un riepilogo complessivo per immobile.

N	Struttura	Indirizzo	PARZIALE TERMICO
1	Scuola Media Marconi	via Donizetti 2	295.332,96 €
2	Scuola Elementare Giovanni XXIII	via Roma 27	163.216,15 €
3	Scuola Media Zanelli	piazza Magnolie 1	73.241,44 €
4	Scuola Elementare Fermi	piazza Trento e Trieste 1	208.294,17 €
5	Scuola Materna Montessori	viale Brianza 4	165.884,42 €
6	Municipio	piazza Martiri di Tienanmen 1	250.532,91 €
7	Scuola Materna Bigatti	via Roma 25	118.110,34 €
8	Scuola Materna Codazzi (aule alunni)	piazza Cavour 1	98.199,90 €
9	Scuola Elementare Buffoli	via Edera 2	105.613,05 €
10	Asilo nido Ghezzi	via Tagliabue snc	112.330,84 €
11	Cucina Centralizzata	parco comunale snc	14.018,61 €
12	Palazzo Cusano	via Italia 2	89.497,60 €
13	Biblioteca Ferruccio Maraspin	viale Matteotti 37	61.647,23 €
14	Campo Calcio Caveto	via Caveto snc	6.262,30 €
15	area feste palazzina Bressanella	via Pedretti snc	7.926,28 €
16	Pista pattinaggio	via Stelvio snc	- €
17	Scuola Materna Codazzi (casa custode)	piazza Cavour 1	- €
18	Officine Comunali	via Sormani 44	7.289,35 €
19	Scuola Media Zanelli 1	piazza Magnolie 1	- €
20	Scuola Elementare Fermi (Custode)	piazza Trento e Trieste 1	- €
21	Campo Calcio Ligustro	via Ligustro 4	- €
22	Scuola Elementare Buffoli (alloggio custode)	via Edera 2	- €
23	Torre acquedotto - Soenergy	Via Buffoli,17	- €
TOTALE			1.777.397,54 €

Si prevede l'installazione del nuovo sistema di telecontrollo su 18 immobili.

La riqualificazione completa di nr.11 impianti termici, comprensiva della riqualificazione degli impianti elettrici e dell'adeguamento dei locali, non solo in termini di normativa antincendio ma anche in termini di finiture (tinteggiature, ripristini e rasature pareti, sistemazione delle pavimentazioni ammalorate).

Installazione di valvole termostatiche. Realizzazione delle pratiche di conto termico per accesso ai contributi. La realizzazione di tutti gli interventi previsti dalla proposta Ates Srl si ritiene necessaria per quanto già riportato nel punto 6.1 della presente relazione.

La realizzazione degli interventi non previsti dalla proposta Consip, dovrebbe essere realizzata nel breve termine con risorse proprie dell'ente determinando un aggravio ulteriore dei costi per la gestione del servizio nei prossimi anni.

La quota investimenti nella proposta Ates viene definita in 104.553,00 €/Anno come evidenziato nella documentazione di ATES Srl. Nella proposta Consip invece tale elemento risulta incluso nel canone complessivo.

Nella seguente tabella, al fine di avere un quadro completo, si riporta un confronto delle singole voci di canone e del complessivo, nonché del discostamento delle due proposte

COSTI SERVIZIO	CANONE MEDIO ANNUO ATES	CANONE MEDIO ANNUO CONSIP	DISCOSTAMENTO CANONE	PERCENTUALE
Canone Energia	€. 235.811,37	€. 309.713,95		
Canone manutenzione ordinaria termico	€. 24.083,02	€. 133.893,37		
Canone manutenzione gruppi frigoriferi	compreso	€.10.931,72		
Canone Manutenzione straordinaria	€.104.552,80	compreso		
Canone complessivo annuo	€. 364.447,19	€. 454.539,04		
<b>Risparmio offerta ATES SRL</b>			<b>€. 90.091,85</b>	<b>25%</b>

## 7 Confronto con la Convenzione Consip SIE 4

La convenzione Consip SIE 4 non si discosta significativamente dalla precedente. Riguardo il Servizio Energia Integrato, le Convenzioni Consip, seppur garantiscano l'intera gamma di attività tipicamente riconducibili al tipo di Servizio in questione, risultano particolarmente articolate nelle loro condizioni tecniche ed economiche e, pertanto, complesse da confrontare con le condizioni dell'Offerta presentata da ATES Srl, come si è visto nel confronto con l'offerta Consip SIE 3 e ciò vale anche per la SIE 4.

Nella tabella che segue verranno illustrate le principali differenze tecnico-economiche riscontrabili nell'analisi delle due offerte in questione (Ates Srl - Consip SIE 4).



OFFERTA ATEs SRL	CONVENZIONE CONsIP (GARASIE 4)
Durata contratto: 17 anni	Durata contratto attuativo: 6 anni o 9 anni contratto esteso
<p>Risparmio energetico annuo garantito: <b>26,2% sui consumi reali ed effettivamente rilevati come valore medio su tutti gli immobili inclusi nel contratto*</b>;</p> <p>* In caso di risparmio energetico superiore a quello stabilito da contratto, Ates riconoscerà al Comune una quota parte (50%) dello stesso (punto 11, Contratto Servizio Energia, Doc1).</p>	<p>Risparmio energetico annuo garantito: <b>25% su consumo energetico della stagione, in condizioni standard calcolato su basi teoriche*</b>;</p> <p>* Gli obiettivi contrattuali, calcolati come sopra indicato, vincolano l'Assuntore relativamente al singolo Ordinativo Principale di Fornitura, cioè possono essere realizzati su uno o più edifici afferenti all'OPF stesso secondo la proposta dell'Assuntore nel Piano Tecnico Economico dei Servizi; tale proposta verrà predisposta dall'Assuntore sulla base di principi di efficienza energetica ed economica, rispondendo a quanto indicato nel PTE stesso e nella Relazione Tecnica di cui all'Appendice 9 ed è approvata dall'Amministrazione alla stipula dell'Ordinativo Principale di Fornitura.</p> <p>L'Assuntore deve identificare e svolgere interventi di riqualificazione energetica e manutenzione straordinaria fino all'importo massimo <b>Isc,i</b>, come meglio declinato nel riquadro sottostante, relativo alla quota di lavori di efficientamento energetico. Determinato l'importo massimo <b>Isc,i</b>, eventuali ulteriori interventi di manutenzione straordinaria oltre tale importo, già indicati nel PTE allegato all'Ordinativo Principale di Fornitura o successivamente in fase di erogazione dei servizi, saranno remunerati mediante corrispettivo extra-canone a consumo <b>Iex</b>, qualora stanziato dall'Amministrazione.</p>
Costo del vettore energetico: <b>0,602 €/mc (come da Delibera A.E.E.G. e aggiornamenti) corrispondenti a circa 0,0647 €/Kwh;</b>	Costo del vettore energetico: <b>0,05837<sup>12</sup> €/Kwh calcolati partendo dal consumo energetico teorico;</b>
<p>Quota lavori di efficientamento energetico:</p> <p>- <b>n. 11 immobili riqualificati in contraddittorio con l'Amministrazione</b> (lavori sempre modificabili in base a esigenze eventualmente modificabili nel corso del contratto).</p> <p>- Prezzi applicati: Listino DEI sconto 15%</p>	<p>Quota lavori di efficientamento energetico:</p> <p>- quota lavori complessiva: non identificabile poiché dipendente dal Piano Tecnico Economico (PTE);</p> <p>Importo massimo <b>Isc,i</b>;</p> <p>Il valore dell'importo massimo <b>Isc,i</b>, indicato nel PTE, è pari alla somma dei valori derivanti dalle percentuali di seguito definite:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 5% dell'importo della componente energia "E", calcolata per la durata di 6 o 9 anni, indicata in OPF e relativa ai Servizi ordinati;</li> <li>• 25% dell'importo della componente "M" (gestione e Manutenzione), calcolata per la durata di 6 o 9 anni, di gestione, conduzione e manutenzione indicata in OPF e relativa ai Servizi ordinati</li> </ul>

L'analisi delle due Offerte, considerata l'elevata complessità nella valutazione del Servizio in questione - il quale si compone di condizioni economiche e tecniche altamente specifiche, non sempre comparabili, da valutare nel loro complesso - porta a considerare che l'Offerta presentata dalla Società Ates Srl possa ritenersi congrua e maggiormente rispondente, rispetto alla Convenzione di Consip, alle specifiche esigenze Amministrative del Comune di Cusano Milanino in virtù delle seguenti considerazioni:

- I valori descritti nella Convenzione Consip appaiono non di facile lettura e non direttamente comparabili con quanto ritraibile dall'Offerta di Ates: nella Convenzione di Consip l'obiettivo contrattuale dichiarato – risparmio energetico del 25% - deve

considerarsi “teorico”, poiché riferito al risparmio che può essere realizzato su uno o più edifici individuati dall’Assuntore nel Piano Tecnico Economico (P.T.E.) da questo proposto, sulla base della Richiesta Preliminare di Fornitura (R.P.F.) presentata dall’Amministrazione richiedente il Servizio. L’Offerta di Ates, invece, garantisce un risparmio energetico annuo del 26,2% sui consumi reali ed effettivamente rilevati come valore medio su tutti gli immobili inclusi nel contratto;

- Il costo del vettore energetico (costo comprensivo degli altri oneri accessori) di Ates risulta in linea con le deliberazioni dell’A.E.E.G. (ora A.R.E.R.A.) e con quanto ritraibile sul mercato. Il costo di Consip, invece, non appare direttamente confrontabile in quanto determinato sulla base di un consumo energetico “teorico”;
- L’Offerta di ATES appare maggiormente rispondente alle esigenze del Comune di Cusano Milanino, tenuto conto, in particolare:
  - della durata contrattuale: gestione garantita per 17 anni Vs i 6 anni di Consip (9 contratto esteso a particolari condizioni);
  - dei tempi di istruttoria della pratica: l’accesso alla Convenzione di Consip richiede il necessario rispetto di un ampio e lungo iter procedurale che tiene conto della richiesta di accesso presentata dalla P.A. (R.F.P.), delle attività di Audit che l’Assuntore deve svolgere ai fini della redazione e presentazione del P.T.E., dell’approvazione del P.T.E. e della consegna degli impianti; nel caso, invece, della proposta di Ates, il Comune dovrà attendere meramente i tempi burocratici necessari alla Determinazione del Responsabile del Settore, alla Delibera di Consiglio per l’approvazione dell’affidamento del Servizio e alla presa in consegna degli impianti prevista in 30gg dalla stipula del contratto;
  - degli investimenti: il contratto di Servizio proposto da Ates prevede l’attivazione di interventi di riqualificazione su n. 11 immobili individuati in contraddittorio con l’Amministrazione, con la previsione per quest’ultima di poter richiedere ad Ates l’apporto di modifiche ai lavori in caso di sopraggiunte esigenze. Nella Convenzione Consip, invece, si prevede che l’Assuntore identifichi gli edifici su cui svolgere gli interventi di riqualificazione energetica tra tutti gli edifici presenti nell’OPF e svolga gli interventi in questione sino al concorso di un importo massimo calcolato in percentuale sulla componente energia e sulla componente manutenzione e gestione; oltre tale importo si applicano le tariffe extra-canone a consumo e con ulteriore necessità di

---

copertura economica da parte dell'Amministrazione comunale.

- dell'incidenza degli investimenti: il rimborso degli investimenti energetici assicurati da ATES è ripartito in 17 anni;
- Le Parti, quale forma di precauzione, stabiliscono nel Contratto che in caso in cui sopraggiunga un'offerta Consip maggiormente conveniente, il contratto dovrà essere adeguato a tali ultime condizioni;

## **8. Conclusioni ed esito della verifica ex art. 192 D.Lgs. 50/2016**

In conclusione, per quanto possibile, il confronto tra l'offerta economica di Ates S.r.l. ed i parametri economici ravvisabili sul mercato porta a concludere che l'offerta presentata da Ates S.r.l. possa ritenersi "congrua", tenuto conto di tutti gli elementi quali-quantitativi esaminati.

Nello specifico, considerata l'ampia gamma di elementi caratterizzanti l'Offerta presentata dalla Società Ates Srl, la valutazione della Congruità economica si "giustifica" attraverso l'analisi dei seguenti elementi economici essenziali, ovvero sia:

- 1 Il valore economico del Canone "Energia" rapportato al consumo;
1. Il canone di manutenzione;
2. Il valore economico del Canone relativo alla "Quota Rimborso" del Finanziamento operato dalla Società Ates Srl per la realizzazione degli Investimenti di Riqualficazione Energetica.

Rispetto al primo punto, come emerge dai precedenti paragrafi, si deve ritenere che il Canone Energia appare sostanzialmente "congruo", considerato che:

- Ates Srl garantirà al Comune di Cusano Milanino:
  - Il mantenimento per tutta la durata del contratto – di un canone/anno energia fisso (€ 354.773), salvo gli adeguamenti previsti dall'art. 4 del contratto di servizio, in media pari a €. 235.811,37, assicurando un adeguato intervento di manutenzione degli impianti;
  - Un risparmio di costi evidente rispetto a quelli che l'Ente sosteneva nei precedenti esercizi (costo "Baseline"), già a partire dal 1° anno e soprattutto in conseguenza degli interventi di efficientamento;
- In virtù degli interventi di riqualficazione, Ates garantirà un evidente risparmio sia in termini di consumo di Volumi di Gas per Metro Cubo che in termini di Kilowatt di

---

Energia;

- I prezzi medi relativi ai Volumi di Gas per Metro Cubo e ai Kilowatt di Energia appaiono in linea con quanto ritraibile sul mercato;
- In caso di risparmio energetico superiore a quello stabilito da Contratto, Ates riconoscerà al Comune una quota parte (50%) dello stesso;
- Relativamente al confronto con le possibili Convenzioni Consip a cui l'Ente locale potrebbe aderire, si può considerare congrua l'Offerta di Ates, sia sul piano tecnico che economico, se si considerano – come illustrato al Paragrafo precedente (Paragrafo 6) – gli elementi di seguito riassunti:
  - l'Offerta di ATES appare maggiormente rispondente alle esigenze del Comune di Cusano Milanino, tenuto conto, in particolare: della durata contrattuale, dei tempi di istruttoria della pratica, del risparmio energetico garantito, degli investimenti energetici e della loro incidenza;
  - le Parti, quale forma di precauzione, stabiliscono nel Contratto che in caso in cui sopraggiunga un'offerta Consip maggiormente conveniente, il contratto dovrà essere adeguato a tali ultime condizioni.

Rispetto al secondo punto, il canone proposto per la manutenzione degli impianti termici, nonché quello relativo alla manutenzione del Gruppo Frigoriferi [€ 354.773, oltre Iva], appare giustificabile in relazione all'impegno di risorse umane di Ates per il buon funzionamento che la stessa dichiara di garantire al Comune in termini di assenza di qualunque problema legato al regolare funzionamento degli impianti.

Rispetto al terzo punto, la congruità del canone è rinvenibile in considerazione delle forti garanzie prestate dalla Società Ates, nonché dei molteplici vantaggi di natura economica:

- Investimenti programmati con il Comune (cd. "Piano-Programma") che la Società Ates attuerà con proprio personale, nel rispetto di tutte le norme di legge previste in tema di salute e sicurezza, nonché di qualità dei materiali installati, entro 24 mesi dalla sottoscrizione del verbale di consegna degli edifici;
- Facoltà del Concedente di non realizzare alcuni degli interventi di riqualificazione previsti o se necessario aggiungerne altri agli stessi prezzi, patti e condizioni definite nel

---

Contratto di Concessione<sup>13</sup>;

- Condizioni di Risoluzione della Concessione in caso di ritardi e/o inadempimenti gravi di Ates nell'attuazione delle suddette opere;
- Certificazione Energetica di ciascun Edificio Pre-Post intervento di Riqualficazione Energetica;
- Utilizzo del meccanismo del Finanziamento Tramite Terzi e della Finanza di Progetto al fine di ottenere la riduzione della domanda energetica e delle emissioni inquinanti [la Società opera in veste di E.S.CO.];
- Intercettazione da parte di Ates Srl, in favore del Comune, di incentivi economici legati all'efficienza energetica;
- Facoltà del Comune di procedere, in qualsiasi momento, all'anticipo di una parte delle quote del canone relativo agli investimenti. A fronte di tale anticipo Ates rideterminerà l'importo del canone al fine di tenere in considerazione la riduzione dell'onere finanziario a suo carico, fatto salvo in ogni caso il mantenimento dell'equilibrio del PEF;
- Ates, su richiesta documentata del Comune, si impegna, qualora nel corso della durata del contratto dovesse essere attivata una convenzione Consip equivalente e complessivamente più vantaggiosa, rispetto alla proposta contrattuale qui espressa, a rivedere le condizioni contrattuali.

Il concetto di **congruità**, in sintesi, esprime il suo massimo significato nel corretto rapporto tra qualità del servizio reso e costo. In virtù di quanto predetto, la multidisciplinarietà dell'Oggetto Sociale della Società, la forte esperienza nella gestione di tale tipologia di Servizio e la conoscenza profonda del territorio Comunale fanno di Ates S.r.l. un riferimento portante dell'attività istituzionale del Comune, che consente alla società di rispondere alle diverse richieste di servizi finalizzate al raggiungimento degli obiettivi del Comune.

Dal punto di vista **qualitativo**, appare evidente come l'offerta di Ates sia maggiormente rispondente alle esigenze di governo del Comune, che attraverso lo stretto rapporto con la propria Società potrà gestire i servizi in modo più efficiente ed efficace nei confronti della Collettività garantendo loro diversi benefici, anche attraverso il potere di Indirizzo e di Controllo che il Comune esercita sulla Società partecipata Ates Srl in virtù della connotazione di quest'ultima di Società In-House Providing ex art. 16 TUSPP.

Tra i principali vantaggi di carattere qualitativo che Ates S.r.l. sarebbe in grado di offrire per il relativo servizio si riconoscono:

- La possibilità di poter godere di specifici vantaggi dovuti alla forte esperienza, al know-how e agli standard di qualità che la Società ha consolidato operando nel settore energia:
  - La diffusione sul territorio di impianti energetici di ultima generazione, basati sullo sfruttamento delle fonti rinnovabili;
  - Lo sviluppo delle buone pratiche al fine del raggiungimento degli obiettivi previsti nel Protocollo di Kyoto anche attraverso appositi studi e ricerche per la razionalizzazione dell'uso efficiente dell'energia;
  - Ates srl opera nell'ambito dei servizi di gestione dell'efficienza energetica come ESCO con contratti a garanzia di risultato;
- La sicurezza degli impianti energetici – considerata l'ampia attività di manutenzione garantita - e l'affidabilità degli stessi nell'erogazione efficiente dell'energia;
- Confort delle strutture in cui è erogato il servizio.

Da un punto di vista normativo e giurisprudenziale, i Servizi di cui all'art.192, co.2 D.lgs. 50/2016 ("servizi disponibili sul mercato in regime di concorrenza"), possono essere affidati e gestiti indifferentemente sia attraverso l'espletamento di una gara, ad evidenza pubblica, sia mediante forme di partenariato pubblico-privato, sia tramite affidamento diretto, *In-House*, senza gara, di un soggetto, qualora ricorrano in capo a quest'ultimo i requisiti della totale partecipazione pubblica, del c.d. controllo analogo e della realizzazione, da parte della società affidataria, della parte più importante della sua attività con l'Ente o gli Enti che la controllano.

Pertanto, secondo la consolidata Giurisprudenza Europea ed Amministrativa, l'affidamento *In-House* non costituisce una ipotesi residuale, ma bensì una delle ordinarie forme di affidamento e di gestione dei predetti Servizi.

**Le ragioni del mancato ricorso al mercato**, ai fini della presente offerta, possono ravvisarsi nella garanzia della **sua congruità** economica in ragione:

- ❖ del contenuto dell'Offerta;
- ❖ dei Canoni economici costituenti l'Offerta nel suo complesso;
- ❖ della qualità che l'affidataria si impegna a garantire a favore del Comune Socio e a favore della sua collettività e del controllo che l'Ente comunale comunque potrà

---

esercitare sulla propria Società In-House Ates Srl;

- ❖ della garanzia di servizi aggiuntivi erogabili dall'affidataria.

In conclusione, in relazione a quanto premesso, si ritiene che sussistano le ragioni per considerare “congrua” l’offerta economica presentata da Ates S.r.l. e per non ricorrere al mercato per i servizi in essa contenuti, con l’ottimale impiego delle risorse pubbliche.

CUSANO MILANINO, 04.11.2021

### I TECNICI INCARICATI

Il Funzionario

del Settore Gestione del Territorio e Ambiente

Geom. Antonello Lecchi

Il Funzionario

del Settore Pianificazione e Qualità Urbana

Arch. Carmine Natale

#### Note

<sup>1</sup> Comma 1, Art. 5 D.Lgs 50/2016 (Principi comuni in materia di esclusione per concessioni, appalti pubblici e accordi tra enti e amministrazioni aggiudicatrici nell’ambito del settore pubblico): una concessione o un appalto pubblico, nei settori ordinari o speciali, aggiudicati da un’amministrazione aggiudicatrice o da un ente aggiudicatore a una persona giuridica di diritto pubblico o di diritto privato, non rientra nell’ambito di applicazione del presente codice quando sono soddisfatte tutte le seguenti condizioni:

- L’amministrazione aggiudicatrice o l’ente aggiudicatore esercita sulla persona giuridica di cui trattasi un controllo analogo a quello esercitato sui propri servizi;
- Oltre l’80% delle attività della persona giuridica controllata è effettuata nello svolgimento dei compiti ad essa affidati dall’amministrazione aggiudicatrice controllante o da altre persone giuridiche controllate dall’amministrazione aggiudicatrice o da un ente aggiudicatore di cui trattasi;
- Nella persona giuridica controllata non vi è alcuna partecipazione diretta di capitali privati ad eccezione di forme di capitali privati previste dalla legislazione nazionale, in conformità dei trattati, che non esercitano un’influenza determinante sulla persona giuridica controllata.

<sup>2</sup> Il Servizio Energia è una tipologia di contratto innovativa, che trae origine dal D.P.R. 412/93 (art. 1) e prevede la fornitura di un servizio energetico completo all’utente finale, tramite un interlocutore unico e responsabile terzo lungo tutto il processo di trasformazione e utilizzo dell’energia. L’interlocutore unico si prende in carico di provvedere alla riqualificazione energetica degli edifici comunali, alla gestione dei servizi energetici, alla contabilizzazione/ripartizione dell’energia e del calore, allo studio e alla realizzazione delle soluzioni necessarie per l’efficienza e il risparmio energetico degli impianti e degli edifici, alla progettazione, installazione, riparazione e manutenzione degli impianti termici degli edifici comunali.

<sup>3</sup> Art. 3 del Capitolato di Gestione

<sup>4</sup> La variazione annuale di tale quota parte del canone avverrà al termine di ogni anno sulla base della variazione percentuale media dell’indice – FOI ISTAT.

<sup>5</sup> Sono stati previsti interventi di riqualificazione energetica stimati per un totale di € 1.777.397,54 (quota capitale + oneri finanziari), oltre Iva. Il rimborso del finanziamento è regolato in una durata di 17 anni. Per questi interventi di riqualificazione/efficientamento degli impianti la quota di riequilibrio trova la sua ratio in virtù della proposta di Ates al Comune di Cusano Milanino di prevedere una quota fissa annua di € 104.552,80, oltre Iva;

<sup>6</sup> Trattasi infatti di Servizi che se gestiti internamente dal Comune determinerebbero in capo allo stesso una serie di aggravii procedurali, organizzativi

e gestionali che determinerebbero un onere economico significativo, la cui incidenza non può non essere considerata nella complessiva valutazione della congruità, convenienza, economicità delle risorse pubbliche impiegate che è alla base della decisione strategica di affidamento del servizio.

<sup>7</sup> La Società Ates Srl svolge l'attività di Gestione del Servizio Energia per oltre 20 Comuni Soci.

<sup>8</sup> **Il prezzo medio preso alla base del confronto non è il prezzo di acquisto della materia prima [combustibile], bensì il costo medio in fattura che considera anche altri elementi quali: le componenti tariffarie, gli oneri e l'IVA.** Tale range di valori considera i prezzi medi ritraibili sul "Libero Mercato" e tenendo conto del costo presente in fattura [non, quindi, il prezzo di solo acquisto della materia prima].

<sup>9</sup>  $\text{Mc/€} = 226.520 \text{ (canone energia)} / 372.341,40 \text{ (Metri Cubi di consumo Gas stimati dopo l'intervento di riqualificazione)}$

<sup>10</sup> Tale range di valori considera i prezzi medi ritraibili sul "Libero Mercato".

<sup>11</sup>  $\text{KWh/€} = 226.520 \text{ (canone energia)} / 3.499.339 \text{ (KWh di Energia stimati in conseguenza degli interventi di riqualificazione)}$

<sup>12</sup> Il prezzo kWh/€ di Consip risulta essere assoggettato ad una "Revisione" che viene effettuata entro determinati periodi, tenuto conto delle seguenti previsioni:

- . - La revisione è calcolata in misura pari al 80% del Prezzo Unitario del periodo di riferimento precedente;
- . - La revisione tiene conto dell'indice di riferimento che, per il Gas o altro combustibile gassoso, considera la variazione della media pesata dei prezzi unitari del gas naturale (incluse le imposte), definiti dall'AEEG (ora ARERA) per le utenze con consumi inferiori a 1.400 m<sup>3</sup>/anno.

<sup>13</sup> Nel contratto, in merito a tale eventualità, si precisa il seguente aspetto: "Laddove gli interventi previsti dovessero subire delle variazioni in più o in meno, queste comporteranno una variazione del canone. L'eventuale eliminazione degli interventi che dovesse influire sugli obiettivi di risparmio determinerà in ogni caso una revisione della quota Energia".