



**Oggetto:** Valutazione affidamento in concessione servizio gestione calore  
– Analisi Tecnica –

All'Ass. Niccolò Volpini  
Alla Giunta Comunale  
**SEDE**

Il 1° luglio 2015 il Comune di Abbadia San Salvatore, aderendo alla Convenzione CONSIP SIE3, ha attivato il Servizio Integrato Energia per gli immobili comunali di seguito elencati nel prospetto:

ID EDIFICIO	COMUNE	INDIRIZZO	DESCRIZIONE EDIFICIO
E3008_001	ABBADIA S.S	Via 24 Maggio snc	Palazzo comunale e centro Culturale
E3008_002	ABBADIA S.S	Via I Maggio n.33	Scuola materna e asilo nido
E3008_003	ABBADIA S.S	Via Hamman n. 100	Complesso
E3008_003.a	ABBADIA S.S	Via Hamman n. 100	Scuola elementare
E3008_003.b	ABBADIA S.S	Via Hamman n. 100	Scuola elem.-mensa e laboratori
E3008_004	ABBADIA S.S	Via Trieste snc	Palestra scuole
E3008_005	ABBADIA S.S	P.le Renato Rossano n.2	edificio museale
E3008_006	ABBADIA S.S	Via Suor Gemma snc	edificio museale-ex officina
E3008_007	ABBADIA S.S	Via Adua n.25	edificio ex giudiziario
E3008_008	ABBADIA S.S	Via Galliano snc	Cinema teatro Amiata
E3008_009	ABBADIA S.S	Via Case Nuove	Stadio comunale

L'affidamento del Comune è al Consorzio Nazionale dei Servizi (CNS), aggiudicatario del lotto SIE3 della Toscana; quest'ultimo ha indicato la consorziata COOPLAT come impresa esecutrice.

Dal punto di vista gestionale, tecnico ed operativo, le attività rientranti nel perimetro contrattuale risultano essere:

- tutte le attività di gestione,
- tutte le attività di conduzione
- tutte le attività di manutenzione ordinaria degli impianti termici e degli Impianti Termici integrati alla Climatizzazione Invernale atti alla produzione di fluidi caldi (impianti di produzione Acqua Calda Sanitaria, Acqua Surriscaldata e Vapore e impianto Idrico-Sanitario),



- tutte le attività di manutenzione straordinaria degli impianti termici e degli Impianti Termici integrati alla Climatizzazione Invernale atti alla produzione di fluidi caldi (impianti di produzione Acqua Calda Sanitaria, Acqua Surriscaldata e Vapore e impianto Idrico-Sanitario),
- assunzione del ruolo di Terzo Responsabile, e di tutti gli impianti ad essi connessi.
- implementazione degli interventi di riqualificazione e di efficientamento energetico del sistema edificio/impianto
- fornitura del vettore energetico per gli Impianti per la Climatizzazione Invernale e ad essi integrati, provvedendo alla voltura dei contratti di fornitura e garantendo la conformità delle caratteristiche fisico – chimiche a quelle fissate dalla legislazione, anche di carattere secondario, tempo per tempo vigente, nella quantità e con le caratteristiche richieste dall'Impianto stesso.

A tal proposito (ultimo punto) si evidenzia che in questi anni di attività, secondo i dati forniti dal gestore, la mera fornitura del combustibile i cui costi sono stati sostenuti da COOPLAT, incide per oltre il 70% sull'intero costo sostenuto dal Comune per remunerare tutte le attività affidate in concessione.

Preme poi precisare che la gara alla quale abbiamo aderito è stata materialmente istruita e svolta da CONSIP a livello nazionale, questo di per se (...escludendo gli obblighi di legge) garantisce un prezzo che, a parità di prestazioni rese, sarà difficilmente riscontrabile su una gara che interessa un solo comune.

I punti di forza del Servizio Integrato Energia possono riassumersi con i seguenti aspetti:

- semplicità e rapidità di contrattualizzazione soprattutto in riferimento alla complessità dell'oggetto dell'affidamento; si tenga conto che una realtà snella come la nostra dovrebbe mettere in campo risorse tecniche ed economiche rilevanti per affidare in maniera alternativa tutti i servizi in oggetto relativamente a tutti gli immobili sopra riportati. Inevitabilmente anche per quanto riguarda i tempi tecnici per la contrattualizzazione in maniera alternativa di tutti i servizi in oggetto, ci sarebbe un notevolissimo aggravio per il Comune;
- massima efficacia ed efficienza per la gestione di tutto quanto affidato mediante il Servizio Integrato Energia; il Comune interfacciandosi con l'unico referente affidatario controlla la corretta esecuzione delle attività in maniera ottimale, semplice ed immediata;



- mantenimento e soprattutto innalzamento del livello di efficienza energetica e di sicurezza degli impianti nel pieno rispetto delle normative vigenti;
- Espletamento degli adempimenti tecnico-burocratici (DiCo, DiRi, compilazione e aggiornamento libretti di impianto, rapporti di efficienza energetica, registri telematici F-Gas, diagnosi energetica, APE, anagrafica tecnica, etc);
- sistema informatico OFM, il servizio di Call Center e i servizi di gestione delle anagrafiche tecniche;
- Pronto intervento e reperibilità h24.

Infine il contratto prevedeva alcuni interventi di riqualificazione che nel nostro caso hanno riguardato il Cinema Teatro Amiata, la Torre dell'Orologio e gli Uffici ex Giudiziari a totale e completo carico del concessionario.

Dal punto di vista economico nel suo complesso il contratto ha un valore (per comodità si ragiona senza iva e con cifre arrotondate) pari ad € 690.000,00 per 6 anni quindi € 115.000,00/anno, che il costo del vettore energetico oscilla tra 80/86.000,00 €/anno e che gli investimenti realizzati per circa 36.500,00 € valgono ulteriori 6.000,00 €/anno da cui si deduce che tutte le attività rientranti nel perimetro contrattuale valgono circa 24.000,00€/anno. Si tenga presente che in quest'ultima voce, essendo il contratto è il c.d. full service, sono comprese tutte le operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti e la reperibilità h24 che vale da sola oltre 10.000,00 €/anno.

Nel periodo di gestione sono stati sostituiti diversi componenti nelle CT (pompe, boiler ecc.) che avrebbero comportano un discreto costo per il comune.

In ultimo si consideri che l'attività dell'ufficio, una volta conclusa la comunque complessa fase di aggiudicazione, non richiederà particolare impegno cosa diversa nel caso di una gestione diretta della gara per la quale, tra l'altro, non abbiamo le professionalità per procedere.

La giurisprudenza è concorde nel ribadire il principio (Consiglio di Stato, Sez. V, 19 06 2019 ,n. 4190) che, in presenza di convenzioni quadro della Consip o delle Centrali di committenza regionali alle amministrazioni pubbliche è consentito solo in via eccezionale e motivata di bandire procedure autonome, nel caso si tratterebbe di una gara sopra soglia già considerando 2 anni di affidamento con tutte le complessità che questo comporta.

In virtù di tutto quanto sopra esposto e dell'esperienza maturata nel corso di questi anni relativamente alla gestione di questo servizio si ritiene di dover procedere in tal senso



anche alla scadenza del contratto in essere (quindi aderendo alla nuova convenzione CONSIP valutando, in alternativa, l'ipotesi di rinnovo del Contratto in essere ai sensi del D. Lg.vo 30 maggio 2008 n.115. Quest'ultimo prevede, nello scenario attuale ben definito (quindi le condizioni economiche del 2015), la possibilità di rimodulare le attività in maniera da rispondere puntualmente alle esigenze del Comune per ulteriori anni a venire ricontrattando nel contempo la riqualificazione di un ulteriore immobile che, nel caso, potrebbe essere il museo multimediale che al momento risulta quello meno in linea con i normali parametri di rapporto tra consumi e volumi riscaldati.

Tanto si doveva

Abbadia San Salvatore 24 febbraio 2021

**IL RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO  
(Antonio PETRUCCI)**

Documento informatico sottoscritto con firma elettronica qualificata di cui all'art. 1, co. 1, lett r) del D. Lgs 82/2005, formato nel rispetto delle regole tecniche di cui all'art. 71 del medesimo Decreto