



# **CITTA' DI LADISPOLI**

*Città Metropolitana di Roma Capitale*

PARTITA IVA 01093441002

Sito internet <https://www.comunediladispoli.it/> – PEC [comunediladispoli@certificazioneposta.it](mailto:comunediladispoli@certificazioneposta.it)

## **DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 2277 DEL 31/12/2019**

AREA III - SETTORE III - MANUTENZIONI ORDINARIE E STRAORDINARIE – PATRIMONIO

Responsabile dell'Istruttoria: CARLO PASSERINI

**OGGETTO: PROCEDURA APERTA IN MODALITÀ TELEMATICA MEDIANTE LA FINANZA DI PROGETTO ART. 183 C. 15-19 E SS. E ART.179 COMMA 3 DEL D. LGS 50/2016 PER L' "AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELLA GESTIONE DEL SERVIZIO DI ENERGIA TERMICA ED EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DEGLI IMPIANTI TERMICI E IL SERVIZIO DI GESTIONE E MANUTENZIONE DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI PRESSO GLI EDIFICI DI PROPRIETÀ E/O IN USO AL COMUNE DI LADISPOLI." DETERMINAZIONE A CONTRARRE [CIG 8133252BDD - CUP E66E19000470005]**

### **IL DIRIGENTE DELL'AREA**

Premesso che:

- Premesso che il Comune di Ladispoli è proprietario di numerose strutture, scolastiche e non, a cui è necessario garantire la fornitura di calore ed energia f.m.;
- Considerato che gli impianti necessitano di importanti interventi di adeguamento per cui si rende opportuno ed economicamente conveniente il loro adeguamento;
- Che la soluzione organizzativa più aderente alle esigenze del Comune è quella della concessione del servizio ad un operatore che si impegni alla realizzazione dei citati adeguamenti;
- Che Decreto Legislativo n. 50 del 18 Aprile 2016 e successive modificazioni prevede all'articolo 183 l'introduzione della finanza di progetto quale strumento per la realizzazione di lavori pubblici o di lavori di pubblica utilità;
- Che il comma 15 dell'articolo 183 prevede che gli operatori economici possano presentare alle amministrazioni aggiudicatrici proposte relative alla realizzazione in concessione di lavori pubblici o di lavori di pubblica utilità, non presenti negli strumenti di programmazione approvati dall'amministrazione aggiudicatrice sulla base della normativa vigente;



# CITTA' DI LADISPOLI

Città Metropolitana di Roma Capitale

PARTITA IVA 01093441002

Sito internet <https://www.comunediladispoli.it/> – PEC [comunediladispoli@certificazioneposta.it](mailto:comunediladispoli@certificazioneposta.it)

- Che la Società SIRAM SPA, con sede in Via Bisceglie, 95 – (MI), con nota prot. RCS-RM-L-1821-17-0- VD-RS-RS, assunta al protocollo generale dell'Ente in data 26/09/2017, col n. 46155, ha depositato agli atti del Comune una manifestazione di interesse avente ad oggetto “Proposta di Partenariato Pubblico Privato per la gestione degli impianti tecnologici e dei servizi energetici del patrimonio immobiliare di competenza del Comune di Ladispoli. - Richiesta documentazione ed esecuzione sopralluoghi”
- Che la manifestazione di interesse presentata dalla società SIRAM S.P.A., è tesa ad avviare, sulla scorta della esperienza pluriennale dalla stessa maturata in qualità di gestore del servizio energia termico ed elettrico, uno studio tecnico-economico con audit energetico delle strutture comunali, necessario alla stesura di un progetto preliminare di interventi di efficientamento energetico termico ed elettrico, con annessi interventi di adeguamento normativo, riqualificazione tecnologica e di monitoraggio per la costante analisi dei benefici attesi, da realizzarsi attraverso l'iniziativa di un Partenariato Pubblico Privato attivato su proposta così come previsto dell'art 183 comma 15 del D. Lgs 50/2016 (Finanza di Progetto).
- Che la Giunta Comunale con deliberazione n. 76 del 12/04/2018, esecutiva ai sensi di legge, nel prendere atto della proposta assunta al protocollo generale dell'Ente in data 26/09/2017, col n. 46155, presentata dalla Società SIRAM S.P.A., stabiliva di fornire indirizzo al Responsabile del Settore III – Area III, affinché provvedesse ad avviare le procedure finalizzate alla predisposizione della proposta progettuale, individuando in questa prima fase, salva successiva definizione, i seguenti edifici comunali interessati dal servizio:
  - 1) SEDE COMUNALE Piazza Giovanni Falcone, 2) SCUOLA ELEMENTARE “Falcone” VIA CASTELLAMMARE DI STABIA+centro pasti, 3) SCUOLA MATERNA “Borsellino” VIA CAST. DI STABIA, 4) SCUOLA MATERNA/ELEMENTARE “Livatino” Via F.lli BANDIERA, 5) SCUOLA MATERNA/ELEMENTARE VIA CALTAGIRONE, 6) PALESTRA Via Fratelli Bandiera, 7) PALESTRA Via Castellammare + Aule, 8) SCUOLA MATERNA/ELEMENTARE “MIAMI” VIA FLORIDA, 9) SCUOLA VIALE VIRGINIA - Ampliamento, 11)SCUOLA ELEMENTARE “Don Nicolino Merlo” San Nicola, 12) SCUOLA MATERNA “Spinelli” VIA DEL GHIRLANDAIO, 13) BIBLIOTECA COMUNALE, 14)SCUOLA MATERNA S.NICOLA, 15)SCUOLA ELEMENTARE VIA TORINO, 16) SCUOLA ELEMENTARE VIA LA SPEZIA + CENTRO ANZIANI, 17)SCUOLA MATERNA/ELEMENTARE “C. Zarelli” - VIA LAZIO, 18) SCUOLA MEDIA Plesso “Odescalchi” + palestra, 19)SCUOLA MEDIA Plesso “Odescalchi” (uffici), 20) EDIFICIO POLIFUNZIONALE Piazza Falcone, 21)SCUOLA MEDIA Plesso “Fumaroli”, 22) STRUTTURA GEODETICA Via Firenze, 23)STRUTTURA GEODETICA Via Firenze -spogliatoi e docce, 24) SCUOLA PER DISABILI Via Berlinguer, 25) IMMOBILE VIA PISA, 26) VIA DELLE AZALEE POLIZIA



# CITTA' DI LADISPOLI

Città Metropolitana di Roma Capitale

PARTITA IVA 01093441002

Sito internet <https://www.comunediladispoli.it/> – PEC [comunediladispoli@certificazioneposta.it](mailto:comunediladispoli@certificazioneposta.it)

MUNICIPALE, 27) STRUTTURE TECNOLOGICHE DEL CASTELLACCIO DEI MONTERONI Loc. Monteroni, 28) MAGAZZINO COMUNALE Via Castellammare di Stabia, 29) SCUOLA VIA VIRGINIA (moduli prefabbricati), 30) EDIFICIO POLIFUNZIONALE (mensa) Piazza Falcone 31) PATTINAGGIO (in gestione) Via Canova, 32) BOCCIODROMO (in gestione) Via Bordighera, 33) CAMPO SPORTIVI SAN NICOLA (in gestione) Via della Luna, 5, 34) MERCATO GIORNALIERO (sala mostre ed altri box) Via Ancona, 35) GABBIOTTI POLIZIA LOCALE (n. 3 Piazza Rossellini), 36) CASA ROSSELLINI Via Duca Degli Abruzzi, 37) CENTRO VISITE LA GROTTACCIA, 38) CENTRO ANZIANI Via Milano.

- Che in attuazione di quanto disposto dalla Giunta Comunale con l'atto n. 76/2018, il RUP con nota prot. 18681/2018 del 13/04/2018 comunicava alla società Siram gli esiti della deliberazione di G.C. n. 76/2018;
- Che con nota protocollo UDB cs\_U\_03-10-2018\_PR00018583 assunta in atti al protocollo generale in data 05/10/2018 col n 45997, la Società Siram S.p.A. rimetteva "Proposta di Partenariato Pubblico Privato ai sensi dell'Art. 183 comma 15 D.lgs 50/2016 per il servizio energia ed efficientamento energetico degli impianti termici, servizio di gestione e manutenzione degli impianti di condizionamento ed elettrici, elevatori, idrico-sanitari, speciali, antincendio e di sicurezza presso gli edifici di proprietà e/o in uso al Comune di Ladispoli".
- Che a seguito di esame della proposta di cui sopra, in data 10/05/2019 col prot. n. 24138/2019 il responsabile Unico del Procedimento, richiedeva alla società proponente Siram S.p.A. di apportare delle modifiche non sostanziali alla proposta progettuale dovute alla dismissione di alcuni fabbricati ed alla messa in funzione della nuova sede della polizia locale;
- Che in data 05/06/2019 con nota prot. UDB CS\_U\_05-06-2019\_PRO0040269\_Lr0, assunta in atti al protocollo generale in data 06/06/2019 col n. 28945, la Società Siram S.p.A. provvedeva all'integrazione della documentazione progettuale;
- Considerato che il piano economico-finanziario comprende anche l'importo delle spese sostenute per la predisposizione della proposta, comprensivo dei diritti sulle opere dell'ingegno di cui all'articolo 2578 del codice civile opportunamente suddivise nelle varie voci di piano;
- Ritenuto che, sulla base di tali presupposti, dopo aver verificato la proposta presentata dalla SIRAM S.p.A., con sede in Via Bisceglie, 95 – (MI), 18, concernente la "Proposta di Partenariato Pubblico Privato ai sensi dell'Art. 183 comma 15 D.lgs 50/2016 per il servizio energia ed efficientamento energetico degli impianti termici, servizio di gestione e manutenzione degli impianti di condizionamento ed elettrici, elevatori, idrico-sanitari, speciali, antincendio e di sicurezza presso gli edifici di proprietà e/o in uso al Comune di Ladispoli", la



# CITTA' DI LADISPOLI

Città Metropolitana di Roma Capitale

PARTITA IVA 01093441002

Sito internet <https://www.comunediladispoli.it/> – PEC [comunediladispoli@certificazioneposta.it](mailto:comunediladispoli@certificazioneposta.it)

stessa è da ritenersi corrispondente a quanto previsto dall'articolo 183 comma 15 del D. Lgs. 50/2016 e s.m.i.;

- Vista la proposta presentata dalla SIRAM S.p.A., con sede in Via Bisceglie, 95 – (MI), 18 CF/PIVA 08786190150 – REA Milano 1245922, dell'importo di investimento di complessivi €. 667.00,00 oltre IVA di Legge;
- Vista la deliberazione della Giunta Comunale n. 145 del 04/07/2019, con la quale veniva stabilito di:
  - A) DICHIARARE, a seguito di esame del progetto preliminare concernente “Proposta di Partenariato Pubblico Privato ai sensi dell'Art. 183 comma 15 D.lgs 50/2016 per il servizio energia ed efficientamento energetico degli impianti termici, servizio di gestione e manutenzione degli impianti di condizionamento ed elettrici, elevatori, idrico-sanitari, speciali, antincendio e di sicurezza presso gli edifici di proprietà e/o in uso al Comune di Ladispoli”, il pubblico interesse della proposta di Project financing presentata dal Proponente denominata SIRAM S.p.A., con sede in Via Bisceglie, 95 – (MI), ai sensi dell'art. 183 comma 15 del Dlgs 50/2016 e s.m.i.;
  - B) APPROVARE la proposta di project financing negli elementi tecnici ed economici composta dai seguenti elaborati: VOLUME 1)
    - 1. PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA Elenco elaborati Autodichiarazione relativa al possesso dei requisiti di ordine speciale Autodichiarazione relativa ai requisiti di ordine generale Attestazione SOA (copia conforme) Certificazioni di qualità (copia conforme) Documento di identità del sottoscrittore e procura in copia conforme all'originale;
    - 2. PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA
      - 2.1 Relazione illustrativa generale
      - 2.2 Relazione di prefattibilità
      - 2.3 Relazione al progetto di efficientamento
      - 2.4 Calcolo sommario della spesa
      - 2.5 Prime indicazioni e disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza
      - 2.6 Elaborati grafici
      - 2.7 Cronoprogramma dei lavori
    - 3. SPECIFICAZIONE DELLE CARATTERISTICHE DEL SERVIZIO E DELLA GESTIONE
      - 3.1 Progetto di gestione
      - 3.2 Allegato al Progetto Gestionale (Piano di Manutenzione)
    - 4. CONVENZIONE
      - 4.1 Bozza di convenzione
      - 4.2 Documenti contrattuali
      - 4.3 Definizioni
      - 4.4 Indicatori di performance
      - 4.5 Matrice dei rischi
    - 5. PIANO ECONOMICO E FINANZIARIO
      - 5.1 Piano economico e finanziario asseverato/Relazione al PEF
      - 5.2 Criteri di adeguamento e di revisione del canone
      - 5.3 Dichiarazione relativa alle spese sostenute per la predisposizione della proposta e dell'offerta
    - 6. CAUZIONI
      - 6.1 Dichiarazione relativa alle cauzioni
      - 6.2



# CITTA' DI LADISPOLI

Città Metropolitana di Roma Capitale

PARTITA IVA 01093441002

Sito internet <https://www.comunediladispoli.it/> – PEC [comunediladispoli@certificazioneposta.it](mailto:comunediladispoli@certificazioneposta.it)

Cauzione provvisoria di cui all'articolo 93 del D.Lgs n. 50/2016. VOLUME 2) 1 STRUTTURA ORGANIZZATIVA DI SIRAM S.P.A. 1.1 Principali commesse dell'ultimo triennio 2 STATO DI FATTO 2.1 Riscaldamento a servizio degli edifici 2.2 Produzione di Acqua Calda Sanitaria a servizio degli edifici 2.3 Sistemi di telecontrollo 2.4 Adempimenti di legge e rispondenza normativa degli impianti degli edifici; 3 INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE 3.1 Riscaldamento a servizio degli edifici 3.2 Produzione di Acqua Calda Sanitaria a servizio degli edifici 3.3 Sistemi di telecontrollo 3.4 Adempimenti di legge e rispondenza normativa degli impianti degli edifici; 4 ANALISI COSTI BENEFICI 4.1 Riscaldamento a servizio degli edifici 4.2 Produzione di Acqua Calda Sanitaria a servizio degli edifici 4.2.1 Produzione ACS solare termico 7 4.3 Sistemi di telecontrollo 4.4 Adempimenti di legge e rispondenza normativa degli impianti degli edifici

- C) Provvedere all'inserimento dell'opera nel programma triennale delle 00.PP. come da scheda redatta dal Responsabile Unico del Procedimento ed allegata al presente atto;
- D) DICHIARARE "Promotore" la SIRAM S.p.A., con sede in Via Bisceglie, 95 - (MI), concernente la "Proposta di Partenariato Pubblico Privato ai sensi dell'Art. 183 comma 15 D.lgs 50/2016 per il servizio energia ed efficientamento energetico degli impianti termici, servizio di gestione e manutenzione degli impianti di condizionamento ed elettrici, elevatori, idrico-sanitari, speciali, antincendio e di sicurezza presso gli edifici di proprietà e/o in uso al Comune di Ladispoli", prevedendo nel bando di gara che il promotore stesso possa esercitare il diritto di prelazione in conformità all'art. 153 comma 19;
- E) DARE ATTO inoltre che il presente atto non comporta impegno di spesa per l'Ente;
- F) Incaricare il responsabile unico del procedimento arch. Carlo Passerini affinché provveda all'avvio delle procedure di gara previa adozione di determina a contrarre;
- G) DI dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 del T.U.E.L., approvato con D.Lgs n. 267/2000.

Che l'articolo 32 — comma 2 — del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 «Attuazione delle direttive 2014/23/UE, 2014/24/UE e 2014/25/UE sull'aggiudicazione dei contratti di concessione, sugli appalti pubblici e sulle



# CITTA' DI LADISPOLI

Città Metropolitana di Roma Capitale

PARTITA IVA 01093441002

Sito internet <https://www.comunediladispoli.it/> – PEC [comunediladispoli@certificazioneposta.it](mailto:comunediladispoli@certificazioneposta.it)

procedure d'appalto degli enti erogatori nei settori dell'acqua, dell'energia, dei trasporti e dei servizi postali, nonché per il riordino della disciplina vigente in materia di contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture» [in seguito “Codice”] stabilisce che, prima dell’avvio delle procedure di affidamento dei contratti pubblici, «...le stazioni appaltanti, in conformità ai propri ordinamenti, decretano o determinano di contrarre, individuando gli elementi essenziali del contratto e i criteri di selezione degli operatori economici e delle offerte...».

Che per gli enti locali, la determinazione a contrarre è disciplinata dall’articolo 192 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 s.m.i. «Testo unico delle leggi sull’ordinamento degli enti locali», che al comma 1 testualmente recita: «La stipulazione dei contratti deve essere preceduta da apposita determinazione del responsabile del procedimento di spesa indicante:

- a. il fine che con il contratto si intende perseguire;
- b. l’oggetto del contratto, la sua forma e le clausole ritenute essenziali;
- c. le modalità di scelta del contraente ammesse dalle disposizioni vigenti in materia di contratti delle pubbliche amministrazioni e le ragioni che ne sono alla base...».

Che per poter realizzare l’intervento in oggetto occorre dunque definire la procedura a evidenza pubblica finalizzata all’individuazione dell’operatore economico cui affidare l’appalto in oggetto.

Richiamato l’articolo 183 del Codice;

Valutata l’opportunità, in relazione alla tipologia e all’importo dell’intervento e al fine che si intende raggiungere, di affidare l’appalto in oggetto mediante procedura aperta, ai sensi degli articoli 60 e 183, commi 1 e 15, del Codice individuando l’impresa aggiudicataria, con il criterio dell’offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell’articolo 95, comma 2, del Codice.

Evidenziata l’opportunità di appaltare l’appalto in oggetto come lotto unico, in quanto non può essere suddiviso funzionalmente in ulteriori prestazioni frazionate, non essendo sostenibile da un punto di vista economico-finanziario e tecnico-organizzativo.

Sottolineato che nei documenti di gara, inerenti l’appalto in questione, è inserito il fine che con il contratto si intende perseguire, l’oggetto del contratto e le clausole



# CITTA' DI LADISPOLI

Città Metropolitana di Roma Capitale

PARTITA IVA 01093441002

Sito internet <https://www.comunediladispoli.it/> – PEC [comunediladispoli@certificazioneposta.it](mailto:comunediladispoli@certificazioneposta.it)

essenziali.

Dato atto che il contratto verrà stipulato con atto pubblico informatico in modalità elettronica, ai sensi dell'articolo 32, comma 14, del Codice.

Visto il vigente «Regolamento di contabilità»;

Visto il vigente «Regolamento per la disciplina dei contratti»;

Visto l'articolo 183 del T.U. 18 agosto 2000, n. 267 s.m.i. che disciplina l'assunzione degli impegni di spesa;

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale n. 56 del 22.10.2018 con la quale l'Amministrazione ha aderito alla Stazione Unica Appaltante denominata Confservizi Lazio, con sede in Roma, via Ostiense n. 106 ed approvato lo schema di convenzione;

Vista la deliberazione di Giunta Comunale n. 255 del 6.12.2018, che ha approvato gli incarichi e il Regolamento disciplinante il funzionamento della Stazione Unica Appaltante Confservizi Lazio;

Ritenuto di avviare le procedure di gara tramite la Stazione unica Appaltante Confservizi Lazio, in ragione dell'adesione del comune di Ladispoli, per l'affidamento del servizio di cui trattasi;

Vista la delibera di Consiglio Comunale n.16 del giorno 01/04/2019 ad oggetto: "Documento Unico di Programma (DUP) – Periodo 2019/2021 discussione e conseguente deliberazione (art. n.170, comma 1, del D.lgs n.267/2000);

Vista la delibera di Consiglio Comunale n.17 del giorno 01/04/2019 ad oggetto: "Approvazione del Bilancio di Previsione Finanziaria 2019/2021 (art. 151 del D.lgs n. 267/2000 e art. 10 del D.lgs n.118/2011";

Visto il T.U.E.L., approvato con D.Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000, come integrato e modificato dal D.Lgs. n. 126/2014, ed in particolare gli articoli 183 comma 5 e 184;

Visto l'art. 107 e 109, comma 2 del D.Lgs. 267/00, in merito alle funzioni e responsabilità del dirigente ad emanare il presente atto;

Visto il decreto n.9 del 20/2/2019, integrato con decreto n. 13 del 10/06/2019, con cui il Sindaco conferisce l'incarico di Responsabile del Settore III dell'Area III all'Arch. Carlo Passerini;

Constatato che l'adozione del presente provvedimento compete al dirigente del settore per il combinato disposto dell'articolo 107 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 s.m.i. «Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali», degli articoli 4,16 e 17 del decreto legislativo 30 marzo 2001, n.



# CITTA' DI LADISPOLI

Città Metropolitana di Roma Capitale

PARTITA IVA 01093441002

Sito internet <https://www.comunediladispoli.it/> – PEC [comunediladispoli@certificazioneposta.it](mailto:comunediladispoli@certificazioneposta.it)

165 s.m.i. «Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche»;

## DETERMINA

1. di dare atto che il progetto di fattibilità tecnica ed economica da porre a base di gara è stato approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 145 del 04/07/2019, come nelle premesse richiamata;
2. di approvarne il relativo quadro tecnico economico così suddiviso:

Canone di gestione per l'intero periodo (15 anni)	€ 5.449.860,00
IVA 22%	€ 1.198.969,20
<b>TOTALE PROGETTO</b>	<b>€ 6.648.829,20</b>

3. di dare atto che con successivo provvedimento si procederà alla quantificazione della quota di incentivazione funzioni tecniche dovuta ai sensi del "Regolamento comunale per la costituzione e ripartizione del fondo incentivi per funzioni tecniche";
4. di demandare alla Stazione unica Appaltante Confservizi Lazio le attività inerenti lo svolgimento della gara;
5. di affidare l'appalto in oggetto in un unico lotto, in quanto non può essere suddiviso funzionalmente in ulteriori prestazioni frazionate, non essendo sostenibile da un punto di vista economico-finanziario e tecnico-organizzativo;
6. di affidare l'appalto in oggetto mediante procedura aperta, ai sensi degli articoli 60 e 183, commi 1 – 15, del Codice individuando l'impresa aggiudicataria con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'articolo 95, comma 2, del Codice;
7. di regolare le prestazioni di cui sopra sulla base del progetto di gestione e dei documenti di gara, depositati agli atti del Comune presso il Settore III – Area III Manutentivo del comune di Ladispoli;
8. di precisare — in merito al contratto che si intende stipulare — ai sensi dell'articolo 192 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 s.m.i. «Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali» quanto segue:



# CITTA' DI LADISPOLI

Città Metropolitana di Roma Capitale

PARTITA IVA 01093441002

Sito internet <https://www.comunediladispoli.it/> – PEC [comunediladispoli@certificazioneposta.it](mailto:comunediladispoli@certificazioneposta.it)

Oggetto del contratto	Affidamento della Proposta di Partenariato Pubblico Privato afferente i servizi di gestione energia con riqualificazione delle centrali termiche, gestione antincendio ed attività concernenti l'efficienza energetica del patrimonio Comunale – CUP CUP E66E19000470005.
Fine da perseguire	Gestione di servizi essenziali.
Forma del contratto	Il contratto verrà stipulato, a pena di nullità, con atto pubblico informatico in modalità elettronica, ai sensi dell'articolo 32, comma 14, del Codice.
Clausole ritenute essenziali	<ol style="list-style-type: none"><li>L'importo complessivo dell'appalto posto a base d'asta è di € 5.449.860,00 (di cui € 54.498,60 per oneri per la sicurezza) oltre all'Iva nella misura di legge.</li><li>Il pagamento del corrispettivo verrà effettuato con le modalità indicate nel progetto di gestione e negli altri documenti di gara.</li><li>Modalità e termini di esecuzione del contratto: vedi documentazione di gara.</li><li>Clausole particolari e specifiche del contratto: vedi progetto di gestione e altri documenti di gara.</li></ol>

- e. L'appaltatore assume tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'articolo 3 della legge 13 agosto 2010, n. 136 s.m.i. In particolare si impegna a comunicare all'ente, nei termini di legge, gli estremi identificativi del conto corrente dedicato alla commessa pubblica di cui all'oggetto, da utilizzare per l'effettuazione di tutti i movimenti finanziari relativi ai lavori, servizi e forniture connessi all'affidamento in oggetto. A tal fine l'impresa affidataria si obbliga a effettuare i pagamenti esclusivamente tramite lo strumento del bonifico bancario o postale, salvo le eccezioni previste dallo stesso articolo 3 della legge 13 agosto 2010, n. 136 s.m.i., purché siano effettuati con strumenti idonei a garantire la piena tracciabilità delle operazioni per l'intero importo dovuto.

L'appaltatore s'impegna a dare immediata comunicazione alla stazione appaltante e alla Prefettura-Ufficio Territoriale del Governo della provincia di Ladispoli della notizia dell'inadempimento della propria controparte (subappaltatore/subcontraente) agli obblighi di tracciabilità finanziaria.

Qualora l'appaltatore non assolva gli obblighi previsti dall'articolo 3 della legge n. 136/2010 s.m.i. per la tracciabilità dei flussi finanziari relativi all'appalto, il contratto si risolve di diritto ai sensi del comma 8 del medesimo articolo 3.

L'amministrazione verifica, in occasione di ogni pagamento all'appaltatore e con interventi di controllo ulteriori, l'assolvimento, da parte dello stesso, degli obblighi relativi alla tracciabilità dei flussi finanziari;

- f. L'appaltatore si obbliga a estendere, nei confronti dei propri collaboratori a qualsiasi titolo, per quanto compatibili, gli obblighi di condotta previsti dal "Regolamento recante codice di comportamento dei dipendenti pubblici, a norma dell'art. 54 del D.lgs. 30.3.2001 n. 165" di cui al D.P.R. 16 aprile 2013, n. 62.

Questo contratto è automaticamente risolto in caso di violazione accertata dei predetti

obblighi, ai sensi dell'articolo 2, comma 3, del citato codice.

- g. In sede di sottoscrizione del contratto l'appaltatore deve dichiarare, ai sensi dell'articolo 53 — comma 16-ter — del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 s.m.i. «Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche», di non aver concluso contratti di lavoro subordinato o autonomo e comunque di non aver attribuito incarichi a ex dipendenti del Comune di Ladispoli che abbiano esercitato poteri autoritativi o negoziali per conto del Comune stesso, nei confronti dell'appaltatore, nel triennio successivo alla cessazione del rapporto di pubblico impiego. Si specifica che l'ambito di applicazione della predetta norma ricomprende, oltre che i soggetti di cui all'articolo 21 del decreto legislativo 8 aprile 2013, n. 39 e s.m.i. «Disposizioni in materia di inconfiribilità e incompatibilità di incarichi presso le pubbliche amministrazioni e presso gli enti privati in controllo pubblico, a norma dell'articolo 1, commi 49 e 50, della legge 6 novembre 2012, n. 190», anche i soggetti che, pur non esercitando concretamente ed effettivamente poteri autoritativi o negoziali per conto del Comune, hanno elaborato atti endoprocedimentali obbligatori relativi al provvedimento di aggiudicazione

definitiva, così come previsto dall'Autorità Nazionale Anticorruzione [A.N.A.C.] con Orientamento n. 24 del 21 ottobre 2015.

L'appaltatore dichiara di essere a conoscenza che in caso di accertamento della violazione del suddetto obbligo dovrà restituire i compensi eventualmente percepiti e non potrà contrattare con le pubbliche amministrazioni per i successivi tre anni.

	<p>h. Tutte le controversie derivanti dall'esecuzione del presente appalto saranno devolute al</p> <p style="text-align: center;">Giudice Ordinario — Foro competente di Civitavecchia.</p>		
<p>Modalità di scelta del contraente e procedura di valutazione</p>	<p>L'appalto in oggetto sarà affidato mediante procedura aperta, ai sensi degli articoli 60 e 183, commi 1-15, del Codice, individuando l'impresa aggiudicataria con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi dell'articolo 95, comma 2, del Codice.</p> <p>Apposita commissione giudicatrice — costituita ai sensi dell'articolo 77 del Codice — procederà all'aggiudicazione dell'appalto a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta economicamente più vantaggiosa determinata in base ai seguenti criteri:</p> <p style="text-align: center;">Offerta tecnica:     punti 70/100 Offerta economica: punti 30/100 <u>Offerta tecnica: 70 punti</u></p> <p>Il punteggio complessivo sarà così determinato:</p>		
	Criterio	Voce offerta tecnica	Punteggi o Massimo
	1	<p>Struttura organizzativa e operativa che si propone all'ente per l'erogazione dei Servizi oggetto di gara.</p> <p>Saranno valutate le logiche, modalità e procedure con cui l'Offerente intende implementare la propria organizzazione per rispondere alle richieste del progetto di gestione, in relazione agli scenari ipotizzati.</p> <p>In particolare saranno valutati gli aspetti di seguito riportati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Struttura organizzativa e operativa dedicata;</li> <li>• Dimensionamento iniziale e piano di sviluppo dell'organizzazione;</li> <li>• Processi di coordinamento tra le diverse unità/funzioni;</li> <li>• Processi di controllo interni.</li> </ul>	0,75

	2	<p>Struttura logistica che si propone per l'erogazione dei Servizi oggetto di gara.</p> <p>Saranno valutate le logiche, modalità e procedure con cui l'offerente intende strutturarsi, da un punto di vista logistico, per rispondere alle richieste del progetto di gestione, in relazione agli scenari ipotizzati nell'ambito del Servizio.</p> <p>In particolare saranno valutati gli aspetti di seguito riportati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Infrastrutture logistiche/attrezzature che l'Offerente intende utilizzare e/o predisporre;</li> <li>● Copertura territoriale (comprese l'eventuale dislocazione di nuove sedi, magazzini, etc....);</li> <li>● Capacità di adeguamento della struttura logistica.</li> </ul>	1,25
	3	<p>Modalità di esecuzione delle attività di gestione e conduzione degli impianti oggetto dei Servizi.</p> <p>Saranno valutate le logiche, modalità procedure con cui</p> <p>l'Assuntore intende svolgere le attività di gestione e conduzione degli impianti oggetto dei Servizi</p>	2,75
		<p>Tecnologici Manutentivi. In particolare dovranno essere descritte le attività suddivise in programmazione (impianti spenti) e gestione e conduzione (impianti accesi) con personalizzazione in funzione delle dimensioni degli impianti stessi, delle variazioni intervenute a seguito di richieste dell'ente e delle</p> <p>modalità di controllo/ottimizzazione in una logica di miglioramento continuo delle attività.</p>	
	4	<p>Progetto di gestione della manutenzione.</p> <p>Saranno valutate le logiche, modalità e procedure con cui l'Offerente intende programmare e svolgere le attività di manutenzione con particolare riferimento a quelle di:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Ordinaria preventiva e a guasto (esercizio degli impianti e delle apparecchiature, contact center, reperibilità, pronto intervento, ...);</li> <li>● Straordinaria.</li> </ul>	2,00

	5	<p>Modalità di redazione e aggiornamento del Programma di Manutenzione.</p> <p>Saranno valutate le logiche, modalità e procedure con cui l'Offerente intende redigere e aggiornare il Programma in funzione delle realtà impiantistiche.</p>	2,00
	6	<p>Modalità di controllo sul calendario delle attività di gestione, conduzione e manutenzione.</p> <p>Saranno valutate le logiche, modalità e procedure, preferibilmente automatizzate con rendicontazione informatica, messe in campo dall'Offerente per dimostrare lo svolgimento delle attività di gestione, conduzione e manutenzione del personale addetto all'interno degli edifici oggetto del Servizio.</p>	2,00
	7	<p>Con riferimento al Progetto Tecnico per la realizzazione degli interventi di riqualificazione energetica sui sistemi edificio/impianto, definizione delle linee di indirizzo e identificazione delle principali tipologie di intervento per la Riqualificazione Energetica dei sistemi edifici/impianti in relazione agli scenari ipotizzati (ad es. tipologia di immobile, ore di utilizzo, condizioni climatiche, caratteristiche parco immobiliare, anno di costruzione, etc.).</p>	2,75
	8	<p>Con riferimento al Progetto Tecnico per la realizzazione degli interventi di riqualificazione energetica sui sistemi edificio/impianto, descrizione dei razionali che hanno portato alla determinazione degli Obiettivi di Risparmio Energetico relativamente alle tipologie di interventi proposti.</p>	2,75
	9	<p>Con riferimento al Progetto Tecnico per la realizzazione degli interventi di riqualificazione energetica sui sistemi edificio/impianto, modalità di quantificazione dei risultati/benefici attesi in termini di comfort, efficientamento energetico e ambientale e dei relativi indicatori economico - finanziari presi come base di riferimento per la valutazione degli interventi proposti.</p>	4,00

	10	Con riferimento al Progetto Tecnico per la realizzazione degli interventi di riqualificazione energetica sui sistemi edificio/impianto, modalità di presentazione all'Amministrazione della Relazione Tecnica degli Interventi (ad es. elaborati grafici, schemi funzionali, presentazioni digitalizzate, simulazioni, etc...).	4,00
	11	<p>Con riferimento al Progetto Tecnico per la realizzazione degli interventi di riqualificazione energetica sui sistemi edificio/impianto, obiettivi di risparmio energetico ottenuti attraverso:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● l'efficientamento dei sistemi di pompaggio all'interno delle centrali termiche;</li> <li>● l'efficientamento delle caldaie per la produzione di energia termica; <ul style="list-style-type: none"> <li>● l'ammodernamento dei sistemi di regolazione dell'energia termica;</li> </ul> </li> <li>● la coibentazione delle tubazioni degli impianti di riscaldamento e dell'acqua calda sanitaria;</li> <li>● la posa di nuove valvole termostatiche sui termosifoni;</li> <li>● la sostituzione dei serramenti;</li> <li>● la coibentazione dei sottotetti;</li> <li>● altri interventi.</li> </ul>	26,7 5

	12	<p>Sistema di controllo e monitoraggio.</p> <p>Saranno valutate le modalità con cui l'Offerente intende implementare un sistema di controllo e monitoraggio. In particolare saranno valutate la capacità del sistema di:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Leggere i parametri in tempo reale (numero, tipo e frequenza delle sonde installate);</li> <li>● Leggere l'ambiente esterno;</li> <li>● Interagire con il sistema di telegestione/telecontrollo ai fini di una corretta gestione impiantistica;</li> <li>● Produrre apposita reportistica;</li> <li>● Monitorare i dati di consumo energetico anche ai fini dell'ottemperanza dei risparmi energetici offerti.</li> <li>● In particolare saranno valutati gli aspetti di seguito riportati: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Logiche alla base dell'implementazione del Sistema</li> <li>○ Infrastruttura e strumentazione di campo</li> <li>○ Applicativo software</li> <li>○ Programma di misurazione</li> </ul> </li> </ul> <p>In particolare sarà valutato come l'Offerente intende progettare e implementare il programma di misurazione</p>	13,00
		<p>in funzione delle realtà impiantistiche e dei parametri da misurare.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Reportistica</li> </ul>	

	13	<p>Sistema Informativo.</p> <p>Saranno valutate le diverse caratteristiche e funzionalità del Sistema Informativo proposto dall'Offerente. In particolare saranno valutati gli aspetti di seguito riportati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Le modalità offerte per la realizzazione del Sistema Informativo nonché l'implementazione temporale dello stesso; <ul style="list-style-type: none"> <li>● I livelli e le modalità di accesso degli utenti al Data Base, la struttura e la tipologia dei dati gestiti;</li> </ul> </li> <li>● Le funzionalità di controllo e di supporto ai servizi erogati (informazioni relative ai servizi tecnici, gestionali e amministrativi forniti);</li> <li>● La gestione dei vari documenti: attivazione della Convenzione, attività operative ed interventi a vario titolo, reportistica destinata all'Amministrazione contraente; <ul style="list-style-type: none"> <li>● La gestione degli aggiornamenti, accesso ed esportazione dei dati.</li> </ul> </li> </ul>	1,25
	14	<p>Programma Operativo degli interventi.</p> <p>Saranno valutate le logiche, modalità e procedure con cui l'Offerente intende strutturare il Programma Operativo degli Interventi e quindi come intende proporlo all'Amministrazione Contraente, specificando le sezioni che lo comporranno e le informazioni raccolte in ogni singola sezione.</p>	0,75
	15	<p>Verbale di Controllo.</p> <p>Saranno valutate le logiche, modalità e procedure con cui l'Offerente intende strutturare il Verbale di Esecuzione e quindi come intende proporlo alla Amministrazione Contraente, specificando le sezioni che lo comporranno e le informazioni di ogni singola sezione. In particolare saranno valutati gli aspetti di seguito riportati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Sovrapponibilità con il Programma Operativo degli Interventi;</li> <li>● Modalità di rappresentazione dello stato di avanzamento delle varie attività e delle eventuali variazioni (anticipi/ritardi) rispetto al Programma Operativo degli Interventi;</li> </ul>	0,75

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modalità di redazione della Scheda Consuntivo Intervento allegato al Verbale di Esecuzione.</li> </ul>	
	16	<p>Costituzione e gestione dell'Anagrafica Tecnica. Saranno valutate le logiche, modalità e procedure degli aspetti di seguito riportati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Esecuzione delle attività di acquisizione, rilievo e restituzione dei dati;</li> <li>• Esecuzione delle verifiche, i criteri sintetici di giudizio utilizzati per la valutazione dello stato conservativo, funzionale e di efficienza degli elementi tecnici oggetto</li> </ul>	0,75
		del servizio;	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Restituzione dei dati grafici e alfanumerici sul Sistema Informativo;</li> </ul>	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aggiornamento dei dati anagrafici sul Sistema Informativo.</li> </ul>	
	17	<p>Proposte Migliorative alle modalità di erogazione dei Servizi Operativi oggetto di gara e alle attività prescritte nel progetto di gestione. Saranno valutati gli aspetti migliorativi in termini di originalità, innovazione e sicurezza.</p>	2,50
		Totale	70
	<p>La determinazione del punteggio relativo ai criteri di natura qualitativa [criteri da 1 a 17] verrà effettuata con il seguente metodo:</p> <p>— attribuzione discrezionale da parte di ciascun commissario di un coefficiente compreso tra 0 e 1 per ogni elemento qualitativo;</p>		

- determinazione dei coefficienti definitivi ottenuti come media del coefficiente di ciascun commissario [con arrotondamento alla quarta cifra decimale dopo la virgola];
- il concorrente che ha ottenuto il coefficiente con media maggiore viene rapportato all'unità; i rimanenti coefficienti vengono rapportati a questo, per ogni elemento di valutazione, in misura proporzionale;
- i coefficienti come sopra determinati vengono moltiplicati per il peso attribuito a ciascun elemento di valutazione.

Ogni elemento di valutazione di natura qualitativa sarà misurato secondo i seguenti criteri

motivazionali:

Coefficiente	Criterio motivazionale
0,0	Assente — Completamente negativo
0,1	Quasi del tutto assente — Quasi completamente negativo
0,2	Negativo
0,3	Gravemente insufficiente
0,4	Insufficiente
0,5	Appena insufficiente
0,6	Sufficiente
0,7	Discreto
0,8	Buono
0,9	Ottimo
1,0	Eccellente

Offerta economica: 30 punti

Il punteggio complessivo sarà così determinato:

Il punteggio relativo alla proposta economica verrà attribuito in modo proporzionale in rapporto al valore indicato dal concorrente, fino a un massimo di punti come sopra indicato,

secondo la seguente formula:

$$\text{punteggio da attribuire al concorrente} = 30 \times \frac{\text{Ribasso percentuale in esame}}{\text{Ribasso percentuale massimo offerto}}$$

L'appalto sarà aggiudicato all'impresa che avrà conseguito il punteggio complessivo più elevato ottenuto sommando il punteggio dell'offerta economica con quello dell'offerta tecnica.

Si procederà all'aggiudicazione anche nel caso in cui pervenga una sola offerta purché ritenuta congrua e conveniente per l'amministrazione. Nel caso di offerte uguali si procederà a norma dell'articolo 77 — comma 2 — del R.D. 23 maggio 1924, n. 827 s.m.i.

Questa stazione appaltante non procederà all'aggiudicazione dell'appalto se nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto.

Non sono ammesse offerte parziali, indeterminate, plurime, condizionate e in aumento rispetto all'importo posto a base di gara.

Ciascun concorrente non può presentare più di un'offerta. L'offerta è vincolante per 270 giorni dalla scadenza del termine per la sua presentazione. La stazione appaltante può chiedere agli offerenti il differimento di detto termine.

Per le offerte ritenute anormalmente basse si procederà ai sensi dell'articolo 97 del Codice.

L'impresa che risulterà aggiudicataria sarà tenuta a dimostrare l'idoneità tecnico-professionale di cui all'allegato XVII del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81 s.m.i., a pena di risoluzione dell'affidamento.

9. di sottoporre la procedura di acquisizione di cui sopra alle seguenti forme di pubblicità e di comunicazione ai sensi degli articoli 183 – comma 2 e 36 – comma 9 del Codice: affissione del bando di gara all'albo pretorio del Comune:
  - pubblicazione del bando di gara sulla Gazzetta Ufficiale della Comunità Europea;
  - pubblicazione del bando di gara sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana – serie speciale contratti pubblici;
  - affissione del bando di gara all'albo pretorio dell'Ente;
  - pubblicazione bando di gara sul profilo del committente;
  - pubblicazione del bando di gara sul sito informatico presso l'Osservatorio della regione Lazio;
  - pubblicazione dell'estratto del bando su n. 2 dei principali quotidiani a diffusione nazionale e su n. 2 dei principali quotidiani a maggiore diffusione locale;
  - pubblicazione esito di gara con le modalità di cui sopra;
10. di dare atto che la somma complessiva di € 6.648.829,20 (al netto della quota di incentivazione funzioni tecniche da quantificare) troverà copertura sugli appositi capitoli di spesa del bilancio di previsione 2020/2022 e sui successivi bilanci di previsione e che si procederà alla relativa imputazione di spesa con successivo specifico provvedimento dirigenziale - CUP E66E19000470005;

11. di dare altresì atto che ai sensi del combinato disposto degli articoli 73, comma 4, e 216, comma 11, del Codice e dell'articolo 5, comma 2, del Decreto ministeriale infrastrutture e trasporti 2 dicembre 2016, le spese per la pubblicazione obbligatoria degli avvisi e dei bandi di gara sono rimborsate dall'aggiudicatario alla stazione appaltante entro il termine di sessanta giorni dall'aggiudicazione. Tali spese saranno successivamente quantificate con apposito atto;
12. di dare atto che le spese relative alla pubblicità del bando e del successivo esito saranno impegnate con successivo provvedimento del dirigente del III – Area III del Comune di Ladispoli;

13. di trasmettere, per conoscenza, l'oggetto del presente provvedimento al Consiglio Comunale, ai sensi dell'allegato 4/2, paragrafo 5.1, del D.Lgs. 118/2011;
14. di incaricare l'ufficio Appalti del Comune di effettuare la gara per l'individuazione dell'aggiudicatario, predisponendo i relativi atti sulla base della normativa in materia vigente e in aderenza a quanto disposto con questa determinazione a contrarre;

di dare atto che responsabile unico del procedimento è l'arch. Carlo Passerini, Responsabile del Settore III – Area III del comune di Ladispoli;

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 2277 DEL 31/12/2019

**OGGETTO: PROCEDURA APERTA IN MODALITÀ TELEMATICA MEDIANTE LA FINANZA DI PROGETTO ART. 183 C. 15-19 E SS. E ART.179 COMMA 3 DEL D. LGS 50/2016 PER L' "AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELLA GESTIONE DEL SERVIZIO DI ENERGIA TERMICA ED EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DEGLI IMPIANTI TERMICI E IL SERVIZIO DI GESTIONE E MANUTENZIONE DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI PRESSO GLI EDIFICI DI PROPRIETÀ E/O IN USO AL COMUNE DI LADISPOLI." DETERMINAZIONE A CONTRARRE [CIG 8133252BDD - CUP E66E19000470005]**

---

**In riferimento alla determina su elencata si attesta la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa ai sensi dell'art. 147 bis I comma D.Lgs 267/2000**

**IL RESPONSABILE - AREA III - SETTORE III - MANUTENZIONI ORDINARIE E STRAORDINARIE –  
PATRIMONIO**

PASSERINI CARLO / ArubaPEC S.p.A.

Documento firmato digitalmente  
(artt. 20-21-24 D. Lgs. 7/03/2005 n. 82 e s.m.i.)