



COMUNE DI OSTUNI

Settore Lavori e Opere Pubbliche

AVVISO PUBBLICO

Il Dirigente del Settore Lavori e Opere Pubbliche

Premesso:

- che **con nota pec del 20 novembre 2024**, acquisita in pari data al Protocollo Generale dell'Ente con numero 97362, il costituendo **R.T.I. ENGIE Energy Services International S.A.** (Belgio), con sede legale in Roma Viale Giorgio Ribotta n. 31 (**Mandataria**) – **Novimpianti s.r.l.** (**Mandante**) ha formulato una proposta avente ad oggetto *“Partenariato Pubblico Privato ai sensi dell’art. 193, del D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i., per l’affidamento in concessione del servizio di gestione integrata degli impianti termici ed elettrici degli edifici, di pubblica illuminazione, dei lavori di riqualificazione ed efficienza energetica degli impianti tecnologici”* costituita dal Progetto di Fattibilità, dalla bozza di Convenzione, dal Piano Economico e Finanziario (PEF) asseverato, dalla specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione e l’indicazione delle spese sostenute per la predisposizione della Proposta; il tutto ai sensi dell’art. 193 del nuovo codice dei contratti pubblici approvato con D. Lgs. N. 36/2023;
- che la proposta riguarda il compimento da parte dell’Operatore Economico R.T.I. Engie Servizi S.p.A. – Novimpianti s.r.l., con propri mezzi finanziari o con mezzi finanziari di terzi soggetti, di una serie di interventi integrati previsti nel Progetto di Fattibilità, volti alla riqualificazione e al miglioramento dell’efficienza energetica degli impianti a servizio degli immobili comunali nonché le correlate attività di gestione (esercizio, energizzazione, manutenzione, ecc.);
- che il Progetto di Fattibilità, in particolare, prevede la realizzazione di lavori da compiere in dodici mesi per un importo complessivo di circa **€ 2.863.379,47 oltre IVA nella misura del 10%**, oltre **€ 703.154,29 oltre IVA nella misura del 22%**, per spese tecniche, prevedendo un investimento complessivo circa **€ 4.007.565,65**, a totale carico del Concessionario o di soggetti terzi con ricorso ad un mix finanziario (prestito soci e capitale sociale). L’importo complessivo deriva da computo metrico estimativo degli interventi previsti in progetto;



COMUNE DI OSTUNI

Settore Lavori e Opere Pubbliche

- che il Piano Economico e Finanziario (PEF), asseverato da società di revisione, ha durata pari a **15 anni** coincidente con la durata dell'eventuale concessione. Nel documento in parola sono stati considerati, attraverso un modello di calcolo predisposto per la simulazione dei flussi economico-finanziari del Progetto di Fattibilità nella sua interezza, tutti le voci di spesa tra cui i costi operativi dovuti all'energia elettrica, all'energia termica, ai materiali, alla manodopera e struttura, ai costi specialistici e di terzi oltre IVA ed imposte, nonché gli interessi per il prestito dei capitali;
- che la Concessione sarà valida ed efficace fin dal momento della sua sottoscrizione e cesserà di avere efficacia decorsi 15 (quindici) anni dalla data di consegna degli impianti risultante dal Verbale di Presa in Consegna, così stabilito in base al tempo necessario al recupero degli investimenti per il Concessionario (cfr. art. 178 comma 2 D.Lgs. n. 36/2023);
- che **con nota pec del 30 dicembre 2024**, acquisita in pari data al Protocollo Generale dell'Ente con numero 109690, l'operatore economico denominato "**CPL Concordia soc. cooperativa**", con sede legale in Via A. Grandi, 39 - 41033 Concordia sulla Secchia (MO), ha formulato una proposta avente ad oggetto "*Partenariato Pubblico Privato per il Servizio di manutenzione ordinaria degli impianti tecnologici integrati e della pubblica illuminazione del comune di Ostuni*" costituita dal Progetto di Fattibilità, dalla bozza di Convenzione, dal Piano Economico e Finanziario (PEF) asseverato, dalla specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione e l'indicazione delle spese sostenute per la predisposizione della Proposta; il tutto ai sensi dell'art. 193 del nuovo codice dei contratti pubblici approvato con D. Lgs. N. 36/2023;
- che la proposta riguarda il compimento da parte dell'Operatore Economico CPL Concordia soc. cooperativa, con propri mezzi finanziari o con mezzi finanziari di terzi soggetti, di una serie di interventi integrati previsti in un apposito Progetto di Fattibilità, volti alla riqualificazione e al miglioramento dell'efficienza energetica degli impianti a servizio degli immobili comunali nonché le correlate attività di gestione (esercizio, energizzazione, manutenzione, ecc.);
- che il Progetto di Fattibilità, in particolare, prevede la realizzazione di lavori da compiere in dodici mesi per un importo complessivo di **€ 4'547'890,02 oltre IVA nella misura del 10%**, oltre **€ 502.492,00 oltre IVA nella misura del 22%**, per Spese Tecniche, prevedendo



COMUNE DI OSTUNI

Settore Lavori e Opere Pubbliche

un investimento complessivo circa **€ 5.311.342,64**, a totale carico del Concessionario o di soggetti terzi con ricorso ad un mix finanziario (prestito soci e capitale sociale);

- che il Piano Economico e Finanziario (PEF), asseverato da società di revisione, ha durata pari a **15 anni** coincidente con la durata dell'eventuale concessione. Nel documento in parola sono stati considerati, attraverso un modello di calcolo predisposto per la simulazione dei flussi economico-finanziari del Progetto di Fattibilità nella sua interezza, tutti le voci di spesa tra cui i costi operativi dovuti all'energia elettrica, all'energia termica, ai materiali, alla manodopera e struttura, ai costi specialistici e di terzi oltre IVA ed imposte, nonché gli interessi per il prestito dei capitali;
- che la Concessione sarà valida ed efficace fin dal momento della sua sottoscrizione e cesserà di avere efficacia decorsi 15 (quindici) anni dalla data di consegna degli impianti risultante dal Verbale di Presa in Consegna, così stabilito in base al tempo necessario al recupero degli investimenti per il Concessionario (cfr. art. 178 comma 2 D.Lgs. n. 36/2023);

Tenuto conto che:

- in data 05.12.2024, con delibera di Giunta comunale n. 344, veniva adottato il programma triennale delle opere pubbliche 2025-2027 con annesso elenco annuale anno 2025, prevedendo l'affidamento in concessione di lavori e servizi per l'“Adeguamento Pubblica Illuminazione con efficientamento energetico e gestione del Servizio” mediante finanza di progetto per l'anno 2025. Il programma triennale 2025/2027 così adottato e l'elenco annuale 2025 sono in attesa di approvazione;
- con Decreto Legislativo 31 dicembre 2024 , n. 209 “Disposizioni integrative e correttive al codice dei contratti pubblici, di cui al decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36”, cosiddetto “correttivo”, l'art. 193 del D.L.vo 31 marzo 2023 n. 36 veniva sostituito dall'art. 57, prevedendo una procedura di affidamento totalmente innovata rispetto al quadro normativo contenuto nel D.L.vo 36/2023;
- a gennaio 2025 sono stati ultimati, da parte di questa amministrazione, alcuni interventi di efficientamento energetico finanziati con fondi PNRR, su alcuni impianti di pubblica illuminazione esistenti (viabilità di accesso al centro urbano);
- con delibera di giunta comunale n. 339 del 05.12.2024 veniva approvato il progetto esecutivo denominato “*Lavori di ampliamento e completamento della pubblica*



COMUNE DI OSTUNI

Settore Lavori e Opere Pubbliche

illuminazione zona centro urbano e contrade”, dell’importo di Euro 700.000,00. I lavori progettualmente previsti, alla data del presente Avviso, sono stati affidati e sono in fase di avvio;

- sono stati avviati gli *“Interventi per la promozione del sistema integrato di educazione e di istruzione da zero a sei anni – Scuola dell’Infanzia C. Collodi di Via Pesaro”*, che prevedono, tra l’altro, anche interventi finalizzati all’efficientamento energetico, già oggetto di proposta di concessione;
- sono in fase di avvio gli interventi finanziati con fondi PNRR per la *“Realizzazione di nuovo asilo nido in via G. Tanzarella Gianni Rodari”*;
- sono in fase di ultimazione i lavori finanziati con fondi PNRR di *“Nuova costruzione di edificio pubblico da destinare ad asilo nido Aldo Moro”*;
- sono in fase di ultimazione i lavori finanziati con fondi PNRR di *“Riqualificazione funzionale e messa in sicurezza di edifici scolastici pubblici già destinati ad asilo nido o scuole di infanzia che consentano il recupero dell’edificio per la creazione di nuovi posti – Scuola dell’infanzia Aldo Moro”*, che prevedono, tra l’altro, anche interventi finalizzati all’efficientamento energetico;
- sono in fase di avvio i lavori di *“Restauro architettonico e funzionale del complesso S. Carlo Borromeo da destinare a infrastrutture sociali”*, già oggetto di proposta di concessione e che prevedono, tra l’altro, anche interventi finalizzati all’efficientamento energetico;
- sono in fase di avvio i lavori di *“Opere di miglioramento e/o risanamento infrastrutturale del Centro S.P.R.A.R. di via S.G. Bosco”*, già oggetto di proposta di concessione e che prevedono, tra l’altro, anche interventi finalizzati all’efficientamento energetico;
- sono in fase di esecuzione gli *“Interventi di completamento e messa a norma del Museo di Civiltà Preclassica-Via Cattedrale”* finanziati con fondi PNRR già oggetto di proposta di concessione;
- sono in fase di avvio i lavori di *“Miglioramento strutturale e adeguamento impiantistico igienico-sanitario dell’edificio Francesco Vitale da destinare a uffici comunali”*;
- con delibera di Giunta Regionale del 23 dicembre 2024, è stato approvato il nuovo prezzario regionale anno 2025.

Tutto quanto sopra premesso,



COMUNE DI OSTUNI

Settore Lavori e Opere Pubbliche

Ritenuto che le proposte acquisite dal Comune di Ostuni e riportate in premessa, presentate dagli operatori economici in qualità di promotori, elaborate su iniziativa privata, rivestono interesse pubblico preliminare essendo coerenti con la programmazione del partenariato pubblico-privato di cui all'art. 175 del D.L.vo 31 marzo 2023 n. 36 adottata con delibera di giunta comunale n. 344 del 05.12.2024,

Ritenuto che le proposte acquisite dal Comune di Ostuni e riportate in premessa, presentate dagli operatori economici in qualità di promotori, elaborate su iniziativa privata, debbano essere necessariamente revisionate e aggiornate per essere conformate sia alle innovazioni normative, sia al nuovo prezzario regionale anno 2025 e sia alle nuove progettazioni in corso di esecuzione e sopra richiamate;

Ritenuto che le proposte debbano adottare i seguenti criteri minimi che prevedano gli investimenti sugli impianti elettrici e termici, nonché il relamping dei seguenti edifici pubblici da includere nella proposta di concessione:

- 1) Edificio scolastico Enrico Pessina;
- 2) Edificio scolastico Giovanni XXIII;
- 3) Edificio scolastico San Giovanni Bosco;
- 4) Edificio scolastico Orlandini Barnaba;
- 5) Edificio scolastico Gianni Rodari;
- 6) Edificio scolastico Carlo Collodi;
- 7) Edificio scolastico Aldo Moro;
- 8) Edificio scolastico San Carlo Borromeo (piano terra);
- 9) Edificio comunale San Carlo Borromeo (piano primo, infrastrutture sociali)
- 10) Nuovo Asilo nido Gianni Rodari;
- 11) Nuovo Asilo nido Aldo Moro;
- 12) Edificio Ex Pretura di via Filangieri (Uffici comunali);
- 13) Biblioteca comunale "Francesco Trinchera Senior" di via F. Rodio;
- 14) Centro SPRAR di via S.G.Bosco;
- 15) Volo di Icaro di via Latilla;
- 16) Museo Civiltà Preclassica di via Cattedrale;
- 17) Palazzo Tanzarella;

Ritenuto che le proposte debbano prevedere, quale criterio minimo, anche gli investimenti necessari per:

Nuova costruzione di una palestra scolastica della scuola San Giovanni Bosco;

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 7 e seguenti della Legge n. 241/1990 e ss. mm. e ii.,

COMUNICA L'AVVIO DEL PROCEDIMENTO A MEZZO AVVISO PUBBLICO

agli operatori economici interessati ed a chiunque altro ne abbia interesse, e, in attuazione dell'art. 57 del Decreto Legislativo 31 dicembre 2024 n. 209,

INVITA



COMUNE DI OSTUNI

Settore Lavori e Opere Pubbliche

i promotori interessati alla presentazione e/o all'adeguamento delle proposte per l'affidamento in concessione di lavori o servizi mediante finanza di progetto per l'“**Adeguamento Pubblica Illuminazione e degli edifici pubblici con efficientamento energetico e gestione del Servizio**”, **entro e non oltre 60 giorni naturali e consecutivi a partire dalla data di pubblicazione del presente avviso.**

Il progetto deve comprendere la concessione degli impianti degli edifici pubblici sopra richiamati con i criteri minimi sopra riportati, nonché la nuova costruzione di una palestra scolastica della scuola San Giovanni Bosco.

Il Dirigente del Settore Lavori e Opere Pubbliche e il Dirigente del Settore Affari Legali Contratti, al fine di procedere al preventivo esame ed alla conseguente valutazione circa la fattibilità delle proposte pervenute, provvederanno ad affidare ad operatore economico specializzato e accreditato la fornitura di specifici servizi di supporto tecnico-amministrativo afferente al procedimento in questione, anche in attuazione all'attività di verifica prevista dall'art. 42 del D.L.vo 36/2023 e relativo Allegato I.7.

Gli atti del procedimento possono essere visionati presso Settore Lavori e Opere Pubbliche del Comune di Ostuni – Piazza Libertà n. 68 Ostuni (Br), e le informazioni potranno essere richieste ai seguenti recapiti telefonici 0831.307309 – 0831.307377 nei seguenti orari: venerdì dalle ore 10.00 alle ore 12:00. Eventuali sopralluoghi assistiti dal personale tecnico dell'ufficio Lavori Pubblici si potranno svolgere il venerdì dalle ore 10.00 alle ore 13.00.

Le proposte dovranno essere trasmesse al seguente indirizzo PEC: protocollo@cert.comune.ostuni.br.it

L'Ente concedente e responsabile degli atti amministrativi attinenti la procedura di che trattasi è il Comune di Ostuni, e il responsabile del progetto è l'ing. Giovanni Spalluto.

Ostuni, lì 10/02/2025

Il Dirigente del Settore Lavori e Opere Pubbliche
Ing. Giovanni Spalluto
Firmato digitalmente

VISTO: Il Sindaco arch. Angelo Pomes