



COMUNE DI MAGNAGO

Città metropolitana di Milano

SETTORE LAVORI PUBBLICI e PROTEZIONE CIVILE

VERBALE DI GARA DI APPALTO MEDIANTE PROCEDURA RISTRETTA AI SENSI DEGLI ARTT. 61 E 179 DEL D.LGS. N. 50/2016 PER LA SELEZIONE DI UNA ENERGY SERVICE COMPANY (ESCO) AI FINI DELL’AFFIDAMENTO DELLA CONCESSIONE MISTA DI BENI E SERVIZI PER LA RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E LA GESTIONE DEGLI EDIFICI PUBBLICI DI PROPRIETA’ DEI COMUNI DI CARDANO AL CAMPO, MAGNAGO E PIOLTELLO, DA REALIZZARSI CON FINANZIAMENTO TRAMITE TERZI (FTT) AI SENSI DEGLI ARTT. 2, COMMA 1, LETTERA M) E 15 DEL D.LGS. 115/2008 E CON EROGAZIONE DI CONTRIBUTO PUBBLICO DA PARTE DI REGIONE LOMBARDIA. CIG 8915157C48-----

ANALISI OFFERTE ECONOMICHE - 8^ SEDUTA RISERVATA-----

L’anno DUEMILAVENTIDUE, addì SEDICI del mese di SETTEMBRE alle ore 14.00, in modalità da remoto mediante videoconferenza attraverso la piattaforma ZOOM, si riunisce in seduta riservata la Commissione Giudicatrice nominata con determinazione del Settore Lavori Pubblici n. 639 del 27.07.2022 per la valutazione delle offerte tecniche pervenute e costituita da:-----

- 1) Ing. Guglielmo Sorio - Membro esterno esperto - Presidente della Commissione giudicatrice;---
- 2) Ing. Antonio Turco - Membro esterno esperto; -----
- 3) Dott. Niccolò Cusumano - Membro esterno esperto;-----

Funge da segretario della commissione il Dott. Niccolò Cusumano; -----

Verificata la regolarità della costituzione della Commissione e richiamati:-----

- I verbali delle sedute di gara del 27.07.2022 (seduta pubblica), del 29.07.2022 - ore 9.05 (seduta pubblica), del 29.07.2022 ore 9.30 (seduta riservata), del 05.08.2022 (seduta riservata), del 12.08.2022 (seduta riservata), del 19.08.2022 (seduta riservata), del 22.08.2022 (seduta riservata), del 24.08.2022 - ore 09.30 (seduta pubblica), del 24.08.2022 - ore 10:50 (seduta riservata), del 24.08.2022 - ore 11:15 (seduta pubblica) e del 29.08.2022 (seduta pubblica):-----
- La graduatoria provvisoria stilata nella seduta pubblica del 29.08.2022 che vede al primo posto la Società C.E.I. SPA Calore Energia Impianti;-----



COMUNE DI MAGNAGO

Città metropolitana di Milano

SETTORE LAVORI PUBBLICI e PROTEZIONE CIVILE

- La documentazione contenuta nella busta C.2 offerta economica e acquisita nella seduta pubblica del 29.08.2022, verificata la presenza dei piani economici finanziari (di cui al punto 8.8.1 della lettera di invito) e data immediata lettura della cartella C.2 (di cui al punto 8.8.2 della lettera di invito), contenente le offerte economiche di ciascun concorrente ai fini dell'attribuzione del punteggio economico;-----
- La lettera di invito che precisa, all'articolo 15, che dopo la formulazione della graduatoria provvisoria, la commissione si riserva di esaminare, in seduta riservata, i documenti dell'offerta economica con particolare riguardo ai Piani Economici e Finanziari asseverati e la congruità dei medesimi;-----
- Il verbale di seduta riservata del 02.09.2022 nel quale la Commissione ha proceduto ad una prima analisi della documentazione costituente l'offerta economica del Concorrente risultato aggiudicatario, C.E.I. Spa Calore Spa Energia e Impianti

Tutto ciò richiamato, l'Ing. Guglielmo Sorio, verificata la regolarità della costituzione della Commissione e assunta la Presidenza -----

----- **dichiara aperta la seduta** -----

La Commissione prosegue con l'esame delle offerte economiche e dei Piani Economici Finanziari presentati da ciascun concorrente. Dopo attenta disamina della documentazione viene predisposta l'allegata relazione di analisi.-----

In particolare, da quanto emerso sia nelle verifiche della seduta riservata del 02.09.2022 che nella disamina odierna, la Commissione rileva i seguenti aspetti sostanziali:-----

- L'offerta economica predisposta dal concorrente C.E.I. Spa Calore Energia impianti non è stata predisposta secondo le specifiche della Lettera di Invito con particolare riferimento all'assenza di:-----
 - o un piano economico finanziario unico (punto 8.8.1 lettera i);-----
 - o relazione accompagnatoria con i contenuti previsti dal punto 8.8.1 lettera ii);-----
 - o prospetti richiesta al punto 8.8.1 lettera iii);-----



COMUNE DI MAGNAGO

Città metropolitana di Milano

SETTORE LAVORI PUBBLICI e PROTEZIONE CIVILE

- non è possibile valutare gli indici di equilibrio economico finanziario dell'offerta di C.E.I. Spa Calore Spa Energia e Impianti richiesti dalla lettera di invito a livello aggregato;-----
- il valore della baseline adottata da C.E.I. Spa Calore Spa Energia e Impianti per la predisposizione della propria offerta economica e del piano economico finanziario è stato oggetto di aggiornamento rispetto a quello previsto dalla documentazione di gara in difformità dalla lettera di invito;-----
- La componente efficienza del PEF presentato da C.E.I. Spa Calore Spa Energia e Impianti è stata oggetto di rivalutazione all'inflazione in difformità dalle prescrizioni della documentazione di gara;-----
- L'importo offerto per la componente manutenzione (CM) nell'offerta economica del concorrente C.E.I. Spa Calore Energia e Impianti è notevolmente inferiore ai costi posti nel piano economico finanziario;-----

Alle ore 15:15 la Commissione conclude i lavori in seduta riservata e il presente verbale, unitamente alla relazione allegata, viene trasmesso al Responsabile Unico del Procedimento per le attività di competenza.-----

----- * * * * * -----

Letto, confermato e sottoscritto. -----

----- **IL PRESIDENTE** -----

Ing. Guglielmo Sorio

GLI ESPERTI -----

Ing. Antonio Turco

Dott. Niccolò Cusumano

IL SEGRETARIO DELLA SEDUTA -----

Dott. Niccolò Cusumano

La presente relazione analizza le offerte economiche dei tre concorrenti, con specifico riguardo ai piani economici e la congruità dei medesimi. Per semplicità si riportano in tabella 1 i principali elementi che costituiscono l'offerta economica presentata.

TABELLA 1: QUADRO RIASSUNTIVO DELLE OFFERTE ECONOMICHE

	Indicatori richiesti	Valori limite	C.E.I. SPA Calore Energia Impianti	CNS - Consorzio Nazionale Servizi Società Cooperativa	RTI Siram Spa - Energy System Srl
I	Investimento Proposto SIVA	min. 4.200.000 €	20.183.117,00 €	8.536.177,00 €	4.912.821,00 €
CA eff.	Canone Annuo per Componente Efficienza SIVA	n.a.	1.430.146,00 €	371.865,00 €	343.361,55 €
CA man.	Canone Annuo per Componente Manutenzione SIVA	n.a.	10.573,00 €	101.509,00 €	97.185,18 €
CA Tot.	Canone Annuo Totale Richiesto SIVA	n.a.	1.440.719,00 €	473.374,00 €	440.546,73 €
REC	Risparmio Energetico Riconosciuto ai Comuni [%]	min. 5% di REG€	44,00%	6,55%	5,21%
RRC	Risparmio Annuo Riconosciuto ai Comuni SIVA [€]	n.a.	1.123.686,00 €	26.066,00 €	18.872,39 €
REG€	Risparmio Energetico Monetario Garantito Tot. SIVA [€]	n.a.	2.553.832,00 €	397.931,00 €	362.233,94 €

La valutazione si concentra nella sua prima parte sul canone annuo richiesto, in secondo luogo verifica la sussistenza dell'equilibrio economico finanziario nei tre piani.

Per quel che riguarda il primo elemento di valutazione esso è ovviamente il più rilevante poiché rappresenta il vero metro di convenienza economica per i Comuni aderenti all'iniziativa. A questo proposito è utile richiamare il contenuto dell'allegato alla lettera di invito "DETERMINAZIONE RISPARMI E CANONE" che precisa che il Canone Annuo (CA) si intende ante I.V.A. ed è pertanto così calcolato:

$$CA = CE + CM$$

In cui CE corrisponde alla componente efficienza, CM componente manutenzione. Ci si sofferma in questa sede sulla prima componente.

La componente a remunerazione dell'efficienza energetica (Componente Efficienza, CE), sempre secondo l'allegato sopra citato, è calcolata come di seguito indicato:

$$CE = CEE + Saldo di Periodo * (1 - ERR)$$

CEE = Componente Efficienza Energetica

Saldo di Periodo = Saldo di Periodo

ERR = Extra Risparmio Annuo Riconosciuto al Comune, come oggetto di offerta del Concessionario, da applicare solo nel caso in cui il Saldo di Periodo sia maggiore di zero.

La lettera di invito al punto 8.8.2.2 specifica che ai fini della formulazione dell'offerta "La Componente Efficienza dovrà essere calcolata ipotizzando, per ciascun Comune "i", un Saldo di Periodo ed un Extra Risparmio Annuo Riconosciuto ai Comuni (ERR) uguali a zero."

Ci si sofferma quindi sulla determinazione della componente CEE definita dal punto 5.2 dell'allegato "DETERMINAZIONE RISPARMI E CANONE" come:

$$CEE = REG\text{€} * (1 - REC)$$

In cui:

REG€ = Risparmio Energetico Garantito Monetario, espresso in Euro (IVA esclusa). In base all'offerta predisposta dal Concessionario tale valore sarà pari a [●] Euro

REC = Risparmio Energetico Riconosciuto al Comune è la quota di Risparmio Energetico Garantito Monetario riconosciuta al Comune, espressa in termini percentuali. In base all'offerta predisposta dal Concessionario tale remunerazione sarà pari al [●]

Fatte queste premesse si è proceduto a verificare se il canone come proposto in sede di gara sia stato calcolato correttamente. Da un punto di vista prettamente algebrico la componente efficienza è calcolata in modo corretto in tutte e tre le offerte pervenute. Utilizzando gli elementi REG€ e REC indicati nelle offerte si ricava, infatti, un valore uguale al valore del Canone Annuo per la Componente Efficienza richiesto.

Valutata la correttezza nell'applicazione della formula si verificano i due elementi REG€ e REC.

Per quel che riguarda il primo elemento, REG€, esso è definito, sempre ai sensi dell'allegato "DETERMINAZIONE RISPARMI E CANONE", dal risparmio energetico garantito, ottenuto sottraendo i consumi previsti per ciascun vettore energetico ai consumi di baseline moltiplicati per i prezzi di riferimento. Il punto 8.4.1 della lettera d'invito richiedeva, inoltre, di indicare "per il totale degli Edifici dei Comuni interessati, il Risparmio Energetico Garantito offerto, espresso in termini di riduzione percentuale (e non in termini monetari) rispetto alla Baseline Energetica Monetaria (di seguito anche "REG%")".

Si è quindi proceduto ad applicare il valore REG% indicato nell'offerta OFFERTA TECNICO-QUANTITATIVA ED ECONOMICA da ciascun concorrente alla baseline energetica monetaria allegata alla lettera di invito e confrontare tale valore con il REG€ indicato nell'OFFERTA ECONOMICA.

Come si può valutare dai dati riportati in tabella 2, se per le offerte pervenute da CNS e dal raggruppamento composto da Siram SpA e Energy System si riscontra una sostanziale congruenza tra il valore "check" ottenuto applicando REG% al valore BEM€. Tale congruenza non si riscontra nel caso di CEI SpA per cui il REG€ indicato implicherebbe, considerando il REG% pari al 58,27%, una baseline energetica monetaria di 4.382.756,14 €.

TABELLA 2: ANALISI DEL CANONE COMPONENTE ENERGETICA

	Indicatori richiesti	Valori limite	C.E.I. SPA Calore Energia Impianti	CNS - Consorzio Nazionale Servizi Società Cooperativa	RTI Siram Spa - Energy System Srl
REG %	Risparmio Energetico Garantito Monetario [%]	min. 5% per edificio min. 30% su tutti	58,27%	33,38%	30,39%
REG€	Risparmio Energetico Monetario Garantito Tot. SIVA [€]	n.a.	2.553.832,00 €	397.931,00 €	362.233,94 €
	Baseline Energetica Monetaria - BEM€ [€]	1.192.024,00 €			
		CHECK	694.592,38 €	397.897,61 €	362.244,17 €

È bene notare come la lettera di invito specifici al punto 1.1 che “i Concorrenti dovranno basare la propria offerta esclusivamente sui valori di Baseline riportati nell’Allegato 1” che doveva essere accettata integralmente secondo quanto previsto dal successivo paragrafo 6.1 punto ix). L’allegato 1 riportava, inoltre, i prezzi di riferimento utilizzabili, se del caso, per potere ricalcolare la baseline monetaria anche assumendo valori diversi rispetto a quella energetica. I PEF inviati da CEI SpA riportano al loro interno dei “prezzi dell’energia” che si discostano da quelli dell’allegato 1 (vedi tabella 3). Tuttavia, anche applicando alla baseline tali prezzi il risultato che si ottiene non è coerente a quanto offerto in sede di gara.

TABELLA 3: CONFRONTO TRA I PREZZI DI RIFERIMENTO CONTENUTI NELL’ALLEGATO 1 ALLA LETTERA DI INVITO E I PREZZI DELL’ENERGIA CONTENUTI NEI PEF CEI SPA

	GAS NATURALE	Teleriscaldamento	Energia elettrica
PREZZI DI RIFERIMENTO all.1	PTM	PTT	PEE
	[€/kWh]	[€/kWh]	[€/kWh]
Comune di Magnago	0,05522	0	0,1789
Comune di Cardano al Campo	0,05521	0	0,20422
Comune di Pioltello	0,04958	0,07721	0,17737
	PTM	PTT	PEE
PREZZI CEI DA PEF	0,2495	0,5093	0,71

Appare evidente che la scelta della baseline rileva oltre che sulla percentuale di risparmio energetico garantito monetario, anche sul Risparmio Energetico Riconosciuto ai Comuni percentuale (REC) e quindi sul canone. Un numeratore più grande consente, potenzialmente, di offrire un risparmio percentuale maggiore pur garantendo in termini assoluti valori del canone più elevati. Il canone annuo nella sua componente di efficienza energetica offerto da CEI SpA appare sostanzialmente più alto rispetto a quello dei concorrenti.

Come ulteriore verifica si è valutata la coerenza tra il valore dei canoni indicato nel documento “C.2 – OFFERTA ECONOMICA” e il canone a regime riportato nei piani economico-finanziari (PEF). Dall’analisi risulta esserci una piena coerenza in tutte e tre le offerte.

Dall’analisi del PEF di CEI SpA risulta, inoltre, che anche la componente efficienza del canone sia stata rivalutata all’inflazione in contraddizione con le disposizioni contenute nell’allegato DETERMINAZIONE RISPARMI E CANONE secondo il quale, al paragrafo 5.4, “il valore della

Componente Efficienza Energetica del canone (CEE) non è invece soggetto ad indicizzazione". Appare evidente che un'indicizzazione anche di questa componente va ad aumentare in modo artificioso il valore nominale dei ricavi e quindi incide sull'equilibrio economico finanziario. I PEF degli altri operatori economici concorrenti riportano correttamente valori non indicizzati all'inflazione del canone nella sua componente efficienza.

Per quel che riguarda il canone nella sua componente manutenzione la lettera di invito richiedeva di formulare un'offerta di "ribasso sulla Baseline Manutenzione (di seguito "RBM") espresso in percentuale". Ai sensi dell'allegato "Determinazione Risparmi e Canone" la componente manutenzione (CM) del canone remunera gli oneri di gestione e manutenzione. Si è quindi valutata la congruità del canone offerto rispetto ai costi operativi a regime, inclusi gli oneri per la sicurezza, riportati nei PEF. Come si può notare dalla tabella 4 i costi operativi in due casi sono sostanzialmente allineati, mentre nel caso di CEI SpA i costi sono notevolmente più elevati. Tutti i tre concorrenti riportano un saldo negativo tra il canone manutenzione e i costi operativi. Ciò implica che tali costi saranno coperti in parte dal canone efficienza, che è bene ricordare non si rivaluta nel tempo per l'inflazione..

TABELLA 4: ANALISI DEL CANONE COMPONENTE MANUTENZIONE E CONFRONTO CON I COSTI OPERATIVI RIPORTATI NEI PEF

Indicatori	Valori limite	C.E.I. SPA Calore Energia Impianti	CNS - Consorzio Nazionale Servizi Società Cooperativa	RTI Siram Spa - Energy System Srl
Ribasso su Baseline Manutenzione [%]	n.a.	90,0%	3,99%	8,08%
Baseline manutenzione	105.728,00 €			
Canone componente manutenzione offerto		10.572,80 €	101.509,45 €	97.185,18 €
Costi operativi da PEF		300.282,00 €	155.364,00 €	150.725,00 €
Differenza tra canone e costi operativi		- 289.709,20 €	- 53.854,55 €	- 53.539,82 €

Si conclude l'analisi con una valutazione degli indicatori di equilibrio economico finanziario richiesti dalla lettera di invito (vedi tabella 5). Si precisa che non si è potuto esprimere una valutazione complessiva sugli indicatori nel caso di CEI mancando un PEF unitario e una relazione di accompagnamento. Gli indicatori presenti nei PEF allegati non distinguono tra VAN/TIR di progetto e dell'equity, il DSCR varia da comune a comune. In questo caso non è possibile procedere, come fatto in precedenza, alla semplice sommatoria delle singole voci, in quanto andrebbero ricostruiti interamente i flussi di cassa. Nei due PEF per cui è stato possibile fare una valutazione si può affermare che essi risultino in equilibrio, per cui il tasso interno di rendimento è superiore al costo medio ponderato del capitale (WACC). In entrambi i casi il VAN di progetto è positivo e tendente allo zero, così come suggerito dalla lettera di invito. Anche il DSCR medio rappresenta un valore congruo.

TABELLA 5: CONFRONTO DEGLI INDICATORI DI EQUILIBRIO ECONOMICO-FINANZIARIO

Indicatori	C.E.I. SPA Calore Energia Impianti	CNS - Consorzio Nazionale Servizi Società Cooperativa	RTI Siram Spa - Energy System Srl
Tasso Interno di Rendimento del progetto (TIR progetto) post tax	nd	5,1%	5,5%
Valore Attuale Netto del progetto (VAN progetto) post tax	nd	63.960,00 €	79.592,00 €
Tasso Interno di Rendimento del capitale di rischio (TIR equity)	nd	5,9%	7,3%
Valore Attuale Netto del capitale di rischio (VAN equity)	nd	74.554,45 €	- €
Debt Service Cover Ratio (DSCR) medio	nd	2,69	1,47