



Programma di attivazione procedure di partenariato pubblico privato, finalizzate all'efficientamento energetico di edifici del patrimonio edilizio gestito dall'AREA fruendo dei benefici fiscali di cui al decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77

Allegato 3

ADDENDUM

Contenuti minimi del PFTE a base delle proposte di PPP



Facendo seguito alla ricezione di alcune proposte di PPP formulate da diversi operatori economici e tenendo conto di quanto disposto all'art. 23 comma 4 del D.Lgs 50/16 (*indicazione caratteristiche elaborati progettuali da parte della S.A.*), all'art. 183 comma 5 del D.Lgs 50/16 (*presentazione di proposte da parte di operatori economici*) e all'art. 2 comma 4 del D.L. 76/20 (*procedure per l'incentivazione degli investimenti pubblici in relazione all'aggiudicazione dei contratti pubblici sopra soglia*), si ritiene necessario fornire indicazioni in merito ai contenuti tecnici minimi che le proposte di PPP devono possedere.

È essenziale infatti che le proposte, pur articolandosi in maniera differenziate in relazione al contesto oggetto delle medesime, abbiano un certo livello di uniformità e di approfondimento che consenta di identificarne e rappresentarne compiutamente e con chiarezza i contenuti, garantendo nel contempo la doverosa imparzialità e *'par condicio'* nei confronti degli operatori economici.

Si sottolinea inoltre la specialità dell'operazione in relazione alla contingenza, all'importanza e alla specificità nonché all'interesse pubblico perseguito, che rendono ancora più importante la definizione precisa dei contenuti progettuali che l'Amministrazione ritiene essenziali e che devono essere inseriti nelle proposte.

A tal proposito si rileva come il project financing sia da considerare come un sistema di realizzazione di lavori pubblici (o di servizi di pubblico interesse) incentrato su di un progetto che, come ha evidenziato in molte occasioni la stessa Corte dei Conti (si veda ad esempio Corte dei conti, sez. giuris. Emilia Romagna, 23 maggio 2017, n. 119), deve avere due caratteristiche fondamentali, ovvero: la rispondenza all'interesse pubblico dell'amministrazione a realizzare un'infrastruttura reputata necessaria per la collettività; la capacità di generare flussi di cassa positivi sufficienti a coprire i costi operativi. Per tale ragione si tratta di una operazione di finanziamento indiretta in quanto non è basata sulla valutazione del patrimonio del soggetto che richiede il finanziamento bensì sulla valenza tecnico – economica del progetto da realizzare.

Tale procedura è collocata nell'ambito della Parte IV, titolo I del codice dei contratti pubblici dedicato alle forme di partenariato pubblico – privato in quanto caratterizzata dalla collaborazione attiva e dinamica tra l'amministrazione e privato. Occorre fare riferimento all'art. 183 comma 15 del D.Lgs. n. 50/2016.

Dunque il progetto di fattibilità dovrà definire le caratteristiche essenziali dell'opera in base alle esigenze reputate necessarie, mentre in fase di gara sarà richiesto di redigere un PFTE che contenga le proposte migliorative con la presentazione di misure tecniche reputate maggiormente idonee a dar attuazione agli obiettivi dell'amministrazione precedente.

Richiamando quanto già riportato al punto 6 dell'avviso pubblico, gli elaborati da allegare alle proposte sono:

PARTE TECNICA

1. Progetto di fattibilità tecnico economica (PFTE)

PARTE AMMINISTRATIVA

2. Piano Economico Finanziario asseverato



3. Matrice dei rischi
4. Documento di sintesi di value for money
5. Schema di convenzione
6. Autodichiarazioni relative al possesso dei requisiti di cui al comma 17 dell'art. 183 del D.lgs. n. 50/2016
7. Cauzione di cui all'articolo 93, e impegno a prestare una cauzione nella misura dell'importo di cui al comma 9, terzo periodo, (2,5% del valore investimenti), nel caso di indizione di gara.

In questa sede si richiama altresì quanto affermato dalla giurisprudenza amministrativa allorquando, richiamando i livelli di progettazione per gli appalti, per le concessioni di lavori, nonché per i servizi di cui all'art. 23 del D.Lgs. n. 50/2016, rileva che pur contenendo tale articolo un rinvio al regolamento di cui all'art. 216, comma 27 – octies, per la definizione dei contenuti della progettazione nei tre livelli progettuali, i commi quinto e sesto forniscono già ben chiare indicazioni precisando che *“Il progetto di fattibilità tecnica ed economica individua, tra più soluzioni, quella che presenta il miglior rapporto tra costi e benefici per la collettività, in relazione alle specifiche esigenze da soddisfare e prestazioni da fornire”*, con l'aggiunta per cui *“nel progetto di fattibilità tecnica ed economica, il progettista sviluppa, nel rispetto del quadro esigenziale, tutte le indagini e gli studi necessari per la definizione degli aspetti di cui al comma 1, nonché gli elaborati grafici per l'individuazione delle caratteristiche dimensionali, volumetriche, tipologiche, funzionali e tecnologiche dei lavori da realizzare e le relative stime economiche...”*.

Ci si vuole soffermare in particolare sui **contenuti della parte tecnica**, che trovano il loro attuale riferimento cogente agli artt. 17, 18, 19, 20, 21, 22 e 23 del d.P.R. 207/10.

In dettaglio:

PARTE TECNICA

Progetto di fattibilità tecnico economica (PFTE)	
Relazione tecnico illustrativa	
	Introduzione normativa ed obiettivi attesi
	Inquadramento territoriale (urbanistico, ambientale e vincolistica)
	Descrizione stato di fatto (complesso edilizio e singoli edifici), con fotografie illustrative
	Interventi previsti (complesso edilizio e singoli edifici)
	Incentivabili (lavori, forniture, servizi)
	Non incentivabili (lavori, forniture, servizi)
	Tecnologie e materiali utilizzati (anche in riferimento ai CAM)
	Modalità di gestione e manutenzione previste in relazione agli interventi proposti
	Diagnosi/analisi energetica ANTE e POST relativa al singolo edificio e verifica dei requisiti energetici legati al Superbonus, con indicazione del risparmio minimo garantito (v. Nota 1)
	Calcolo sommario della spesa, comprese le spese di redazione della proposta e gli onorari tecnici
	Verifiche del rispetto dei massimali di spesa in relazione al Superbonus
	Cronoprogramma delle varie fasi
Capitolato speciale descrittivo e prestazionale	



	Parte economico amministrativa (comprensiva dell'individuazione dei criteri di valutazione dell'offerta tecnica)
	Parte tecnica
	Prime indicazioni sulla sicurezza D.Lgs 81/08 smi e relativi costi stimati
	Quadro economico generale
	Elaborati grafici, redatti in scala opportuna
	Inquadramento generale
	Schemi grafici relativi allo studio dello stato di fatto
	Schemi grafici relativi agli interventi in progetto

Alcuni elaborati, per esempio quelli grafici o quello relativo alle indicazioni della sicurezza, potranno essere prodotti come allegati separati o potranno essere inclusi nella relazione tecnico illustrativa come parti specifiche.

Si sottolinea che la proposta progettuale, qualora approvata dall'Amministrazione, dovrà essere posta a base di gara, per cui è importante che vengano garantiti i contenuti essenziali utili a tale scopo. Ad esempio il capitolato speciale descrittivo e prestazionale andrà redatto in base a quanto disposto all'art. 23 del d.P.R. 207/2010 e costituirà allegato dello schema di convenzione.

Si raccomanda infine di prevedere, nella configurazione editoriale della proposta, degli elaborati specifici distinti per quei contenuti della proposta che, con apposita dichiarazione di riservatezza, si richiede non vengano messi in visione a base di gara, come ad esempio:

- Il Piano Economico Finanziario (PEF);
- La diagnosi/analisi Energetica;
- Lettere di Patronage;
- Garanzie e cauzioni.

Nota 1.

Il Legislatore, al comma 3 dell'art. 119 del D.L. 34/2020, ha previsto che "... il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio, ovvero, se non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta, [sia] da dimostrare mediante l'attestato di prestazione energetica (A.P.E), di cui all'articolo 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, ante e post intervento, rilasciato da tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata." Nel caso di edificio pluri-unità l'A.P.E. è redatto per l'intero edificio secondo le indicazioni contenute nel punto 12 dell'allegato A del Decreto 06 agosto 2020 "requisiti Ecobonus".

È quindi necessario effettuare una diagnosi/analisi energetica con simulazione del sistema edificio-impianto attraverso la creazione di un modello energetico specifico per ogni fabbricato al fine di valutare le reali opportunità di risparmio e raggiungere un livello di conoscenza e consapevolezza tali da poter scegliere gli interventi di riqualificazione più efficienti e idonei per ogni edificio già in fase di PFTE.

A causa dell'elevato numero di alloggi facenti parte di edifici pluri-unità verosimilmente inseriti nelle proposte progettuali, si sottolinea che nella fase iniziale (legata all'individuazione del Promotore) è lasciata al proponente la scelta di quali alloggi considerare e per i quali approfondire la conoscenza dello stato di fatto, potendosi gli altri ricomprendere per analogia o per minore capacità di incidere sulla prestazione energetica complessiva del fabbricato.

All'interno di un singolo edificio potranno essere analizzati tutti gli alloggi o solo quelli che sono capaci di incidere significativamente sulla sua prestazione complessiva e quindi sul rispetto dei requisiti per l'ottenimento del Superbonus.

Le stesse considerazioni valgono a livello di singolo fabbricato nei confronti di un blocco o raggruppamento di essi. Potrà essere individuato, quindi, l'edificio rappresentativo di un insieme di fabbricati, per i quali la prestazione energetica si può considerare simile e comunque rispettosa dei



requisiti di cui dare dimostrazione con le modalità previste al comma 3 succitato. Ovviamente di tale libera scelta, legata a motivazioni di opportunità sulle quali non si vuole entrare in merito in quanto dovute unicamente a considerazioni del proponente, dovrà essere data esplicita evidenza negli elaborati tecnici del PFTE. Essa è da annoverarsi completamente all'interno di quello che viene definito come "rischio di costruzione" e che ricomprende anche il "non rispetto degli standard di progetto" (art. 3, comma 1, lett. aaa), del Codice) che, in questo specifico caso, sono indissolubilmente legati al rispetto dei requisiti per l'ottenimento dell'agevolazione statale Superbonus.