

Università degli studi di Sassari

Piazza Università, 21 - 07100 Sassari (SS)

Proposta per l'affidamento in concessione del servizio energia e gestione integrata degli impianti termici ed elettrici, degli impianti elevatori, idrici sanitari e del minuto mantenimento edile degli stabili di proprietà dell'Università degli Studi di Sassari, attraverso un partenariato pubblico privato (PPP)



uniss



ENGIE
ENGIE Servizi S.p.A.
Procuratore



Università degli Studi di Sassari



Progetto di fattibilità

Analisi Tecnico – Economica dell'Offerta

(art. 183 comma 15 D.lgs 50/2016 – art. 14 DPR n. 207/2010)

ENGIE
ENGIE Servizi S.p.A.

Settembre 2018



INDICE

1) SPESA ATTUALE PER IMPIANTI TERMICI, ELETTRICI, ELEVATORI E IDRICI SANITARI.....	1
2) COMPOSIZIONE DEL CANONE ANNUALE D'OFFERTA.....	3
2.1) <i>CANONE ANNUALE</i>	<i>4</i>
3) OFFERTA ECONOMICA E AMMONTARE DELLA CONCESSIONE	4
3.1) <i>OFFERTA ECONOMICA INTERVENTI NON COMPRESI NEL CANONE ANNUALE E NEGLI INVESTIMENTI</i>	<i>4</i>
3.2) <i>INTERVENTI COMPRESI NEL CANONE ANNUALE DEI SERVIZI RELATIVI ALL'INVESTIMENTO DEL CONCESSIONARIO.....</i>	<i>5</i>
3.3) <i>QUADRO ECONOMICO DEGLI INTERVENTI FINANZIAMENTO RAS.....</i>	<i>5</i>
4) DURATA.....	6
5) DICHIARAZIONE DELLE SPESE SOSTENUTE PER LA PRESENTE PROPOSTA. 6	



1) SPESA ATTUALE PER IMPIANTI TERMICI, ELETTRICI, ELEVATORI E IDRICI SANITARI

L'analisi dei costi effettivamente sostenuti dall'Università degli Studi di Sassari risulta di fondamentale importanza al fine della determinazione della sostenibilità economica del Servizio Energia.

Il Servizio Energia trova, difatti, il suo fondamento a partire dalla spesa corrente (elevando gli standards prestazionali del servizio e riconducendo tutte le responsabilità civili e penali in capo ad un unico soggetto).

Di seguito riportiamo la tabella relativa ai costi storici del 2016 sostenuti dall'Università di Sassari, comunicati con nota del 2/10/2017 prot. 65833.

Si specifica che relativamente ai costi dei vettori energetici termici, i quantitativi comunicati sono stati valorizzati utilizzando i prezzi medi dell'anno 2016 desunti dai listini della CCIAA di Sassari per il Gasolio e dai listini del concessionario Medea per l'Aria Propanata.

Tabella 1 - Quadro Economico della Spesa Storica comunicato dall'ente

QUADRO ECONOMICO ANNUALE DELLA SPESA STORICA DELL'ENTE (IVA ESCLUSA) - Comunicato Ente con nota del 2/10/2017 prot. 65833				
DESCRIZIONE	COSTO MANUTENZIONE ORDINARIA (Euro IVA Esclusa)	COSTO MANUTENZIONE STRAORDINARIA (Euro IVA Esclusa)	COSTO ENERGIA (Euro IVA Esclusa)	TOTALE (Euro IVA Esclusa)
CENTRALI TERMICHE	60.000,00		144.985,09	204.985,09
IMPIANTI CONDIZIONAMENTO				-
IMPIANTI ELETTRICI EDIFICI	50.000,00		1.049.546,00	1.099.546,00
IMPIANTI ELEVATORI	20.323,00			20.323,00
IMPIANTI IDRICI SANITARI	21.000,00			21.000,00
TOTALE				1.345.854,09

A questo proposito è necessario precisare come la spesa realmente sostenuta, verificabile dai bilanci consuntivi, possa essere difforme a causa del mancato utilizzo di alcuni impianti, dall'arresto per avaria e/o per manutenzioni straordinarie di altri e dal generale sottoutilizzo degli stessi.

In considerazione di quanto esposto, dall'esame dello stato di fatto e sulla base delle informazioni ricevute durante i tavoli tecnici si è potuto ricostruire un quadro economico complessivo che tenesse conto anche di tali aspetti.

Di seguito riportiamo la tabella relativa ai costi storici del 2016 sostenuti dall'Università di Sassari integrati:

Tabella 2 – Quadro Economico della Spesa Storica comunicato dall'ente Integrato

QUADRO ECONOMICO ANNUALE DELLA SPESA STORICA DELL'ENTE (IVA ESCLUSA) - Integrato				
DESCRIZIONE	COSTO MANUTENZIONE ORDINARIA (Euro IVA Esclusa)	COSTO MANUTENZIONE STRAORDINARIA (Euro IVA Esclusa)	COSTO ENERGIA (Euro IVA Esclusa)	TOTALE (Euro IVA Esclusa)
CENTRALI TERMICHE	43.000,00		144.985,09	187.985,09
IMPIANTI CONDIZIONAMENTO	57.700,00			57.700,00
IMPIANTI ELETTRICI	58.500,00		1.049.546,00	1.108.046,00



QUADRO ECONOMICO ANNUALE DELLA SPESA STORICA DELL'ENTE (IVA ESCLUSA) - Integrato				
EDIFICI				
IMPIANTI ELEVATORI	24.000,00			24.000,00
IDRICO SANITARI	21.000,00			21.000,00
TOTALE				1.398.731,09

In sostanza le differenze sono le seguenti:

- Impianti termici e di Condizionamento per euro 40.700 + IVA relativamente alla manutenzione ordinaria degli elementi radianti, dei Fan coils, delle Unità di Trattamento aria; relativamente inoltre all'assunzione dell'incarico del ruolo del 3° Responsabile secondo il DPR 74 del 2013 sia per gli impianti termici che per gli impianti di condizionamento;
- Impianti Elettrici per euro 8.500 + IVA relativamente alla manutenzione ordinaria delle cabine elettriche MT/BT;
- Impianti Elevatori per euro 3.677 + IVA, relativamente all'aggiornamento canone secondo parametri correnti.

A seguito di finanziamento terzo pervenuto ad UNISS, la stessa con comunicazione prot. 72586 del 23-07-2018 richiedeva rimodulazione del PPP, comunicando con successiva nota del 27/07/2018 prot. 74606 gli edifici da prendere in considerazione per la rimodulazione della proposta, comunicando contestualmente i consumi energetici.

Il nuovo quadro economico della spesa storica preso in considerazione, è pertanto il seguente:

Tabella 3 – Quadro Economico della Spesa Storica comunicato dall'ente Integrato

QUADRO ECONOMICO ANNUALE DELLA SPESA STORICA DELL'ENTE (IVA ESCLUSA) - Integrato e Modificato 27-07-2018				
DESCRIZIONE	COSTO MANUTENZIONE ORDINARIA (Euro IVA Esclusa)	COSTO MANUTENZIONE STRAORDINARIA (Euro IVA Esclusa)	COSTO ENERGIA (Euro IVA Esclusa)	TOTALE (Euro IVA Esclusa)
CENTRALI TERMICHE	64.239,46		144.985,09	209.224,55
IMPIANTI CONDIZIONAMENTO	81.642,83			81.642,83
IMPIANTI ELETTRICI EDIFICI	93.592,21		132.320,45	225.912,66
IMPIANTI ELETTRICI EDIFICI (stato futuro con Fotovoltaico e micro Grid*)				
IMPIANTI ELEVATORI	28.413,68			28.413,68
IDRICO SANITARI	24.861,97			24.861,97
MINUTO MANTENIMENTO EDILE	50.688,00			50.688,00
TOTALE				620.743,68



Per i soli edifici nei quali non è prevista la volturazione dell'utenza elettrica, e risultano programmati interventi di realizzazione di impianti fotovoltaici, di accumuli e micro grid, per il tramite di ulteriori finanziamenti RAS, il canone manutentivo elettrico annuo potrà subire un incremento come di seguito descritto (conseguentemente all'incremento della consistenza tecnologica):

- canone gestione e manutenzione ordinaria dei nuovi impianti elettrici negli edifici (stato futuro con Fotovoltaico e micro Grid) per euro 99.516,00 + IVA relativamente a impianti fotovoltaici, accumuli e Grid di nuova realizzazione fino al concorrere di un valore di opere pari a 12 MEuro, attraverso ulteriori finanziamenti RAS:

Tabella 3 bis – Quadro Economico della Spesa Storica comunicato dall'ente Integrato

QUADRO ECONOMICO ANNUALE DELLA SPESA STORICA DELL'ENTE (IVA ESCLUSA) - Integrato 7-08-2018				
DESCRIZIONE	COSTO MANUTENZIONE ORDINARIA (Euro IVA Esclusa)	COSTO MANUTENZIONE STRAORDINARIA (Euro IVA Esclusa)	COSTO ENERGIA (Euro IVA Esclusa)	TOTALE (Euro IVA Esclusa)
IMPIANTI ELETTRICI EDIFICI (stato futuro con Fotovoltaico e micro Grid ¹)	99.516,00			99.516,00

2) COMPOSIZIONE DEL CANONE ANNUALE D'OFFERTA

Il Canone annuale indicato in Tabella 3, sarà composto dalla sommatoria di tre canoni, il cui importo è determinato a partire dalla spesa storica dell'Università.

Resta inteso che il rischio associato al non ritorno economico in tutto o in parte dell'investimento, finanziato attraverso il risparmio energetico conseguibile a seguito della realizzazione dell'opere proposte, rimane a totale carico della proponente in qualità di ESCO.

In particolare si avrà:

- Il **CANONE ANNUALE SE CT**, relativo al Servizio Energia per gli impianti termici destinati al riscaldamento ed alla climatizzazione invernale degli ambienti ed alla produzione di acqua calda per uso sanitario, di cui alla successiva Tabella 4;
- Il **CANONE ANNUALE IMP EI**, relativo al Servizio Energia per gli Impianti elettrici degli immobili, di cui alla successiva Tabella 5;
- Il **CANONE ANNUALE MAN**, relativo al Servizio manutentivo per gli impianti di condizionamento, Impianti Elevatori, idrici sanitari, delle strutture edilizie, dei cancelli, delle barriere e porte scorrevoli di cui alla successiva Tabella 6;

¹ Da inserire progressivamente ad ogni collaudo dei lavori



2.1) CANONE ANNUALE

Tabella 4- Canone Annuale SE CT – Servizio Energia Impianti Termici

DATA PROPOSTA	N° IMPIANTI TERMICI	CANONE ANNUO TOTALE SE (€/anno)
Settembre 2018	23	222.556,16

Tabella 5 - Canone Annuale IMP EI – Servizio Energia Impianti Elettrici

DATA PROPOSTA	N° IMMOBILI MANUTENZIONE	N° IMMOBILI VOLTURAZIONE POD	CANONE ANNUO TOTALE IMP EI (€/anno)
Settembre 2018	37	05	225.912,66

Tabella 6 - Canone Annuale MAN – Servizio manutentivo impianti di condizionamento, Impianti Elevatori, Impianti idrici sanitari, del minuto mantenimento edile, dei cancelli, delle barriere e porte scorrevoli

DATA PROPOSTA	IMPIANTI CDZ	IMPIANTI ELEVATORI	IMPIANTI IDRICI	STRUTTURE EDILIZIE	CANONE ANNUO TOTALE MAN (€/anno)
Settembre 2018	504	51	37	37	172.274,87

Tabella 7 - Canone Annuale Complessivo

DATA PROPOSTA	CANONE ANNUO TOTALE SE CT (€/anno)	CANONE ANNUO TOTALE IMP EI (€/anno)	CANONE ANNUO TOTALE MAN (€/anno)	CANONE ANNUO COMPLESSIVO (€/anno)
Settembre 2018	222.556,16	225.912,66	172.274,87	620.743,68

3) OFFERTA ECONOMICA E AMMONTARE DELLA CONCESSIONE

Il "Canone Annuale Complessivo" (Tabella 7) sarà composto dalla sommatoria dei tre canoni di servizio, "Canone Annuale SE CT" (Tabella 4), "Canone Annuale IMP EI" (Tabella 5), "Canone Annuale MAN" (Tabella 6), che saranno oggetto di ribasso in sede di gara.

A partire dalla Consegna degli Immobili e degli impianti, **verrà corrisposto il Canone Annuo Complessivo per i servizi, che sarà oggetto di ribasso, pari a EUR 620.743,68 IVA esclusa (Euroseicentoventimilasettecentoquarantatre/68)**, di cui EUR 9.208,00 per oneri relativi alla **sicurezza** non soggetti a ribasso.

Il ribasso offerto è da intendersi applicabile all'importo complessivo e non necessariamente a tutti i singoli servizi, che potranno essere rimodulati dall'offerente in base al proprio progetto offerta, ovvero alle priorità da esso individuate per il raggiungimento degli obiettivi prefissati nel presente progetto di fattibilità.

3.1) OFFERTA ECONOMICA INTERVENTI NON COMPRESI NEL CANONE ANNUALE E NEGLI INVESTIMENTI

Relativamente ai lavori di cui al successivo "Articolo 3.3) QUADRO ECONOMICO DEGLI INTERVENTI FINANZIAMENTO RAS (Quota Finanziamento Pubblico riferita al bando POR FESR Sardegna 2014/2020 Asse Prioritario IV "Energia sostenibile e qualità della vita" Azioni 4.1.1 e 4.3.1)", l'importo complessivo delle opere, compresa la progettazione, viene messo a base di gara.

L'importo complessivo pari a EUR 303.195,20 IVA esclusa (Eurotrecentotremilacentonovantacinque/20) di cui EUR 4.547,00 per oneri relativi alla **sicurezza** non soggetti a ribasso, sarà corrisposto a SAL, al netto del ribasso offerto in sede di gara, al raggiungimento del 20% dell'importo.



3.2) INTERVENTI COMPRESI NEL CANONE ANNUALE DEI SERVIZI RELATIVI ALL'INVESTIMENTO DEL CONCESSIONARIO

Gli interventi che il concessionario sosterrà a suo carico, descritti in relazione tecnica, ammontano ad euro 1.799.319+ IVA come riportato sul Business Plan Asseverato e troveranno ristoro per il tramite del risparmio energetico.

DESCRIZIONE INTERVENTO	Importo Lavori e progettazione (Eur)
RELAMPING	€ 756.191,69
TERMICO	€ 624.894,75
Building Automation	€ 65.755,34
Fotovoltaico	€ 352.477,27
TOTALE	€ 1.799.319,05

3.3) QUADRO ECONOMICO DEGLI INTERVENTI FINANZIAMENTO RAS

QUADRO ECONOMICO DEGLI INTERVENTI RELATIVI AI LAVORI DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO E DI REALIZZAZIONE MICRO RETI – POR FESR 2014 – 2020 ASSE PRIORITARIO IV – ENERGIA SOSTENIBILE E QUALITA' DELLA VITA – AZIONI 4.1.1 e 4.3.1.



DESCRIZIONE INTERVENTO	Importo Lavori e progettazione (Eur)
RELAMPING	€ 303.195,20
TERMICO	
Building Automation	
Mobilità elettrica	
Grid	
Fotovoltaico e Storage	
TOTALE	€ 303.195,20



4) DURATA

Alla luce di tutte le considerazioni esposte, tenuto conto dell'onere in capo all'università del reperimento di risorse finanziarie ingenti per l'adeguamento e la riqualificazione tecnologica spesso inadeguate e condizionate da rigidi vincoli di bilancio, tenuto anche conto che il rimando degli interventi di cui sopra comporta il protrarsi nel tempo per lo sfruttamento benefici energetici, al fine di creare, a seguito della realizzazione degli interventi, i presupposti per un ammodernamento tecnologico degli impianti con conseguente migliore grado prestazionale con riduzione della spesa futura richiesta, si ritiene possibile porre in gara la gestione dei sistemi edificio-impianto e le utenze termiche ed elettriche di proprietà, tramite una concessione di "Servizio Energia".

Tale Servizio potrà essere posto in essere mediante il Partenariato Pubblico Privato (P.P.P.) per quanto attiene i lavori di risparmio energetico e lo strumento della "Concessione di Servizi" ai sensi del D.Lgs del 18 aprile 2016, n. 50.

La durata della concessione è pari a 15 anni dalla data della consegna degli impianti subordinata all'espletamento di tutte le pratiche autorizzative.

Per durata della concessione si intende la durata dell'intero rapporto concessorio comprendente l'espletamento di tutte le prestazioni indicate nel presente progetto.

All'atto della firma della Convenzione il Concedente provvederà a consegnare gli immobili oggetto di Concessione al Concessionario.

5) DICHIARAZIONE DELLE SPESE SOSTENUTE PER LA PRESENTE PROPOSTA

Le spese sostenute per l'elaborazione e lo sviluppo della presente proposta comprendente:

- La Bozza della Convenzione;
- Il Progetto di fattibilità della proposta, contenente le specifiche delle caratteristiche del servizio e della gestione;
- Il Piano economico finanziario asseverato,

ammontano ad euro 44.500,00 + IVA (Euroquarantaquattromilacinquecento/00).

