

Ill.mo Ing. Giuseppe Galizia  
Capo del II Dipartimento "Gestione Tecnica"  
Città Metropolitana di Catania  
Via Nuovaluce, 67/a  
95030 Tremestieri Etneo (CT)

E p.c. Ill.mo Dott. Vito Bentivegna  
Commissario Straordinario con i poteri del  
Sindaco Metropolitano

[protocollo@pec.cittametropolitana.ct.it](mailto:protocollo@pec.cittametropolitana.ct.it)

Oggetto: **Riscontro alle note prot. n. 50467 e 50579 del 25/09/2020** – Rif. Prot. n. 41180 del 31/07/2020 -  
CMF Consorzio Stabile: Proposta ai sensi dell'art. 183 c. 15, del D.Lgs 50/2016, per l'affidamento in regime di concessione ed in condizioni di equilibrio economico finanziario dell'intervento di Riqualficazione ed efficientamento energetico degli immobili nella disponibilità della Città Metropolitana di Catania e servizio di gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria dei sistemi impiantistici.

**In riscontro alla nota 50467 del 25/09/2020** di pari oggetto, avendo esaminato le criticità rilevate sul progetto si comunica che sono stati revisionati i seguenti documenti della proposta (allegati al presente riscontro):

- 1.a Value Proposition – Relazione illustrativa generale\_agg01
- 1.b Relazione tecnica Generale\_agg01
- 1.c Calcolo sommario della spesa e quadro economico\_agg01

Si precisa poi quanto segue:

1. Si è provveduto ad aggiornare l'anagrafica degli edifici già provvisti di impianto fotovoltaico e precisamente:
  - gli edifici interessati dalla proposta elencati a pag. 17 della 1.b Relazione tecnica Generale\_agg01).
2. Si precisa che gli interventi previsti nella proposta per il "Centro Direzionale Nuovaluce" descritti da pag. 48 a pag.51 della "Relazione tecnica Generale\_agg01" riguardanti l'installazione di sistemi di Building Automation, sono previsti per l'intero stabile ad eccezione dei locali dotati di terminali tipo radiatori, in quanto tale tecnologia non è abbinabile con il sistema di BACS.  
Si conferma inoltre, che l'intervento di "Relamping illuminazione interna" si riferisce a tutto il centro Direzionale Nuova Luce;
3. Si è provveduto a verificare la consistenza degli Edifici di competenza dell'ente, ad aggiornare le tabelle, tenendo conto degli impianti fotovoltaici già installati dalla Città Metropolitana di Catania. In merito alla succursale I.I.S. "Majorana-Sabin" di Via Libertà a Giarre (CT), in sede di riunione è emerso che l'immobile in questione è stato ceduto all'amministrazione Comunale e quindi non più rientrante nel perimetro del contratto "Energia";

Con riferimento alle VALUTAZIONI ALTERNATIVE significhiamo quanto segue:

- I possibili interventi riguardanti l'involucro edilizio, in particolare la sostituzione degli infissi e la coibentazione delle strutture opache, sono stati da noi preventivamente valutati e scartati per la loro eccessiva onerosità che non consente un pay-back funzionale al progetto.

- L'installazione di un impianto fotovoltaico su pensiline, da realizzare nell'area adibita a parcheggio in prossimità del locale identificato con il nome di "ex ludoteca", può essere realizzato ed è stato quindi incluso nel progetto senza alcun onere aggiuntivo per l'Amministrazione (si veda par. 7.3.3 della Relazione tecnica Generale\_agg01, a pagina 49).
- Si precisa che il progetto è stato redatto tenendo conto della numerazione che l'Amministrazione ha fornito in sede di accesso agli atti e più precisamente un elenco che comprendente 123 edifici numerati progressivamente. In fase di redazione progettuale è stato appurato che gli edifici nr. 45, 85 e 118 non sono presenti nel perimetro del contratto Energia e quindi onde evitare confusione si è preferito mantenere la stessa numerazione con il risultato che gli edifici presi in considerazione sono 120 ma la numerazione arriva a 123, mancando nella progressione i tre sopra menzionati.

**In riscontro alla nota 50579 del 25/09/2020** di pari oggetto, avendo esaminato le criticità rilevate sul progetto si comunica quanto segue:

- Si è provveduto ad aggiornare le tabelle ed i contenuti progettuali tenendo conto degli impianti fotovoltaici già installati dalla Città Metropolitana di Catania. In alternativa alla non realizzazione degli impianti fotovoltaici, è stato preso in esame l'affiancamento di un impianto "solare termico" all'impianto di riscaldamento delle scuole:
  - Ist. Polivalente S. Giovanni La Punta;
  - IS Secusio di Caltagirone;

essendo il risultato poco performante si è preferito proporre un riammodernamento degli impianti prevedendo la tecnologia a "Biomassa" per l' IS Secusio di Caltagirone, come meglio descritto nel cap. 9 della "Relazione tecnica Generale\_agg01.

- Si è accolto il suggerimento di prevedere l'adeguamento della cabina elettrica dell' IS "Vaccarini" di Via Orchidea a Catania piuttosto che in quella dell'ITC "Gemmellaro" di Corso Indipendenza (si veda cap. 8 della "Relazione tecnica Generale\_agg01);
- Per quanto concerne il "Building Automation" del Centro Direzionale Nuova Luce, si rinvia alla risposta 2) fornita all'Ufficio Energia. Si conferma inoltre, che l'intervento di "Relamping illuminazione interna" si riferisce a tutto il centro Direzionale Nuova Luce;
- Si è provveduto ad apporre i relativi "pallini" nella tabella "Riepilogo interventi" di pag 25 della "Relazione tecnica Generale\_agg01, in quanto gli edifici:
  - IIS E. Fermi – R. Guttuso, Via Trieste – Giarre
  - IIS E. Fermi – R. Guttuso, Via Maccarrone – Giarre
  - IIS M. Amari, Via Vignazza – Linguaglossa
 sono oggetto di interventi di "Riqualificazione centrale termica e/o metanizzazione";

#### **Esiti della riunione tenutasi in data 21/10/2020 inseriti nella proposta**

- Si riassumono di seguito gli elementi di quadro economico presentati nella proposta:
  - o Di seguito un breve confronto tra i costi annuali attualmente sostenuti dall'Amministrazione con quelli sostenibili a seguito dell'intervento in descrizione (par. 1.1 "Sintesi della proposta")

COSTO GESTIONE ATTUALE (ENERGIA + MANUTENZIONE)			
Edifici di proprietà dell'Amministrazione	Costo Energia	Costo Manutenzione	Costo Totale
Costo Totale Annuo Gestione Attuale	€ 3.999.673	€ 741.343	€ 4.741.016

COSTO GESTIONE CON EFFICIENTAMENTO (ENERGIA + MANUTENZIONE)				
Edifici di proprietà dell'Amministrazione	Canone per servizi di manutenzione e fornitura Elettrica	Canone per servizi di manutenzione e fornitura Termica	Canone di disponibilità	Costo Totale
Costo Totale Annuo Post intervento	€ 2.520.000	€ 1.730.000	€ 450.000	€ 4.700.000

- Di seguito il dettaglio della composizione dei corrispettivi offerti (par. 4.2 PEF), in fase transitoria (anni di realizzazione dei lavori di riqualifica) ed in fase definitiva (a valle degli interventi di riqualifica)

	Corrispettivi fase Transitoria	Corrispettivi fase Definitiva
Servizio fornitura energia elettrica	€ 2.533.000	€ 2.110.000
Servizio fornitura energia termica e gas	€ 1.467.000	€ 1.240.000
Servizio manutenzione impianti elettrici	€ 327.00	€ 410.000
Servizio manutenzione impianti termici	€ 414.000	€ 490.000
Canone di disponibilità	-	€ 450.000
<b>TOTALE</b>	<b>€ 4.741.000</b>	<b>€ 4.700.000</b>

- Si precisa che la manutenzione ordinaria e la manutenzione correttiva a guasto sono inclusi nel canone annuale, così come meglio descritto nella proposta (paragrafo 5.4 delle "Specificazioni delle caratteristiche del servizio"). Si concorda inoltre di eliminare dalla proposta la franchigia di € 250,00 ad intervento prevista per la manutenzione correttiva a guasto (paragrafo 5.4.2 delle "Specificazioni delle caratteristiche del servizio"). Resta a carico del Concedente la sola manutenzione straordinaria degli impianti, intesa come:
  - manutenzione di adeguamento: attività/interventi per adeguamento a modifiche normative e legislative;
  - manutenzione sostitutiva: attività/interventi di sostituzione parziale o totale di Unità tecnologiche o elementi tecnici per fine ciclo di vita, per obsolescenza o per ottimizzazione dei consumi energetici;
  - manutenzione a richiesta: attività/interventi a richiesta aventi ad oggetto modifiche ed integrazioni degli impianti esistenti.

Premesso che è stato stimato un importo di € 50.000,00 annui da destinare alla manutenzione straordinaria che, unitamente alla manutenzione correttiva a guasto inclusa nel canone, risulta sufficiente a far fronte alle necessità dell'Amministrazione, è facoltà del Concedente inserire tale attività nel disciplinare di gara con corrispettivo da ritenersi compreso nel canone annuo

- Si precisa che in fase di progettazione esecutiva degli interventi di efficientamento energetico, resta in capo al Concedente, motivandone le ragioni, la possibilità di sostituire un investimento con altro di pari valore che apporti un risparmio energetico non inferiore a quello previsto in modo da mantenere bilanciato il Piano Economico Finanziario (si veda art. 12.3 della Bozza di Convenzione);

- Si precisa, come disciplinato all' art.18 comma 1 lettera g della Bozza di Convenzione, che qualora il Concedente ottenesse finanziamenti da terzi o decidesse di intervenire direttamente con fondi propri sul proprio patrimonio immobiliare, il risparmio energetico certificato derivante dagli interventi sarebbe a suo beneficio e pertanto si dovrebbe procedere al riequilibrio del piano economico finanziario;
- Eventuali incentivi per interventi di efficienza energetica sono da intendersi ad esclusivo beneficio del Concessionario. L'argomento è disciplinato nel dettaglio all'art. 19.5 della Bozza di Convenzione contenuta nella Proposta.

Nel rimanere a disposizione si porgono cordiali saluti.

CONSORZIO STABILE CMF

Alessandro Miuccio

Presidente

