



CITTÀ DI VIMERCATE
MEDAGLIA D'ARGENTO
AL MERITO CIVILE

COMUNE DI VIMERCATE

Presentazione Bando

INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ED EFFICIENTAMENTO ENERGETICO, CONDUZIONE E MANUTENZIONE DEGLI IMPIANTI TERMICI ED ELETTRICI RELATIVAMENTE AD IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE.

Documentazione illustrata nel 1° incontro pubblico del 09.03.2016





CITTÀ DI VIMERCATE
MEDAGLIA D'ARGENTO
AL MERITO CIVILE

Presentazione n 1

BANDO:

Gli obiettivi del progetto
e la sua architettura;

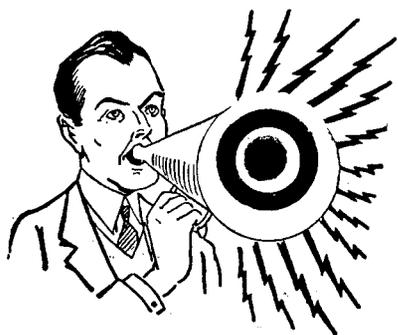


OBBIETTIVI PRIORITARI DEL BANDO

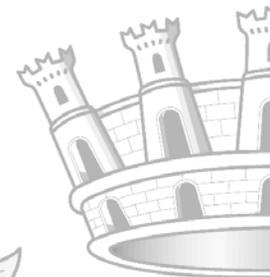
GLI OBBIETTIVI



Il primo obiettivo del progetto, il più importante è il riqualificare dal punto di vista energetico i **16** edifici pubblici dati in gestione.



Il bando è costruito per spingere il concorrente a presentare un progetto che **MASSIMIZZI GLI INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE.**



OBBIETTIVI PRIORITARI DEL BANDO

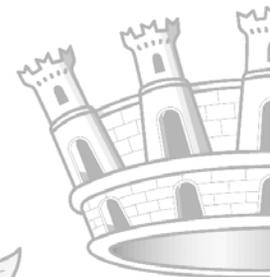
GLI OBBIETTIVI



Il secondo obiettivo del progetto è quello di avere un programma di manutenzioni e un sistema di gestione moderno ed efficace basato su interventi programmati connessi al sistema informativo proposto.



Il bando è costruito per spingere il concorrente a presentare un progetto gestionale che permetta di arrivare a termine del contratto con impianti nelle migliori condizioni possibili di conservazione e di efficienza, garantendo adeguati tempi di vita residua dei principali componenti.



OBBIETTIVI PRIORITARI DEL BANDO

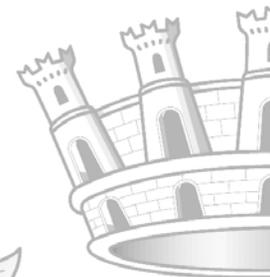
GLI OBBIETTIVI



Il terzo obiettivo del progetto è il sistema informativo che deve essere in grado di supportare, ognuno per le proprie funzioni, il gestore, il comune e l'utente dell'immobile.

Il bando è costruito per spingere il concorrente a presentare un progetto di un sistema informativo che si interfacci con i vari soggetti e che sia in grado di produrre:

1. Informazioni e report di sintesi per le valutazioni strategiche da parte dell'ente sull'andamento del contratto.
2. Informazioni e report tecnico operative per il controllo dei parametri contrattuali e delle prestazioni energetiche
3. Informazioni e report per l'utenza dell'immobile
4. Informazioni e report finali per lo sviluppo di nuovi bandi



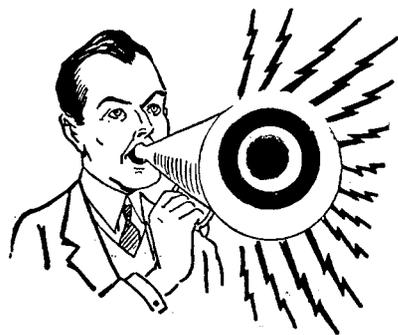
OBBIETTIVI PRIORITARI DEL BANDO

GLI OBBIETTIVI

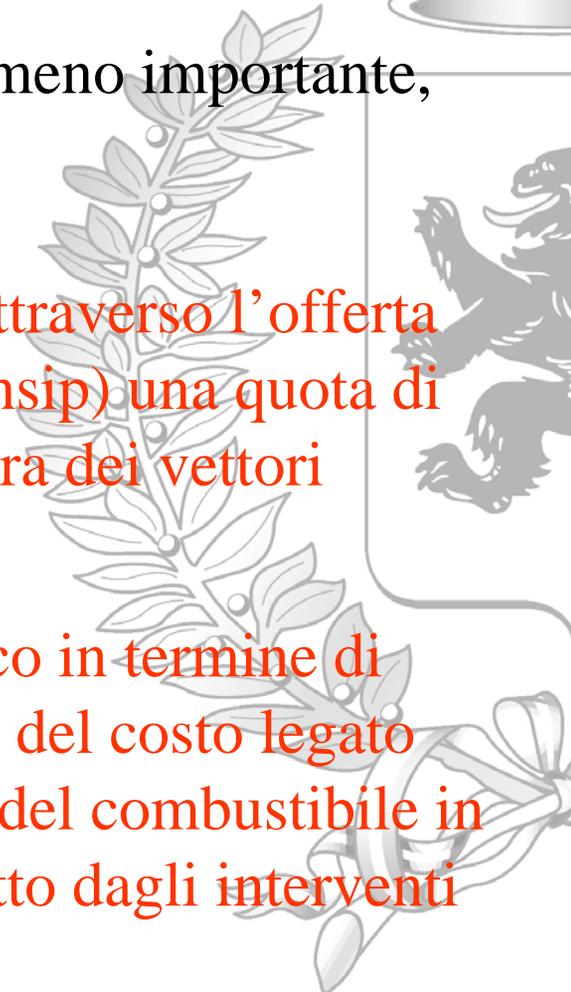
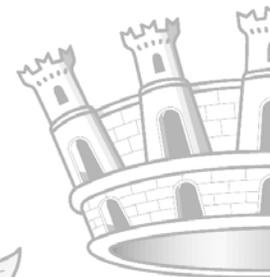


Il quarto obiettivo del progetto, il meno importante, è il risparmio economico.

Il bando è costruito per ottenere attraverso l'offerta economica (ribasso del prezzo consip) una quota di risparmio economico sulla fornitura dei vettori energetici.



Riducendo il fabbisogno energetico in termine di KWH si avrà anche una riduzione del costo legato all'eventuale incremento di costo del combustibile in quanto riferito a un consumo ridotto dagli interventi di riqualificazione.

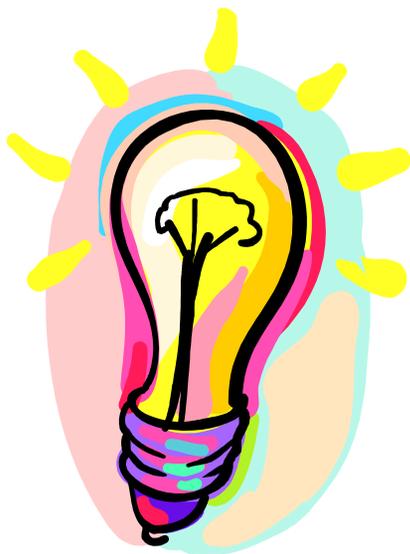




a) **Proposta organizzativa**

- 1) La capacità organizzativa
- 2) Know How tecnico
- 3) Modalità erogazione servizi
- 4) Mezzi ed attrezzature



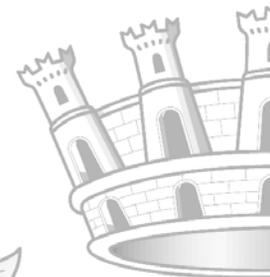


b) Proposta manutentiva

- 1) Manutenzione programmata
- 2) Manutenzione a guasto
- 3) Manutenzione straordinaria

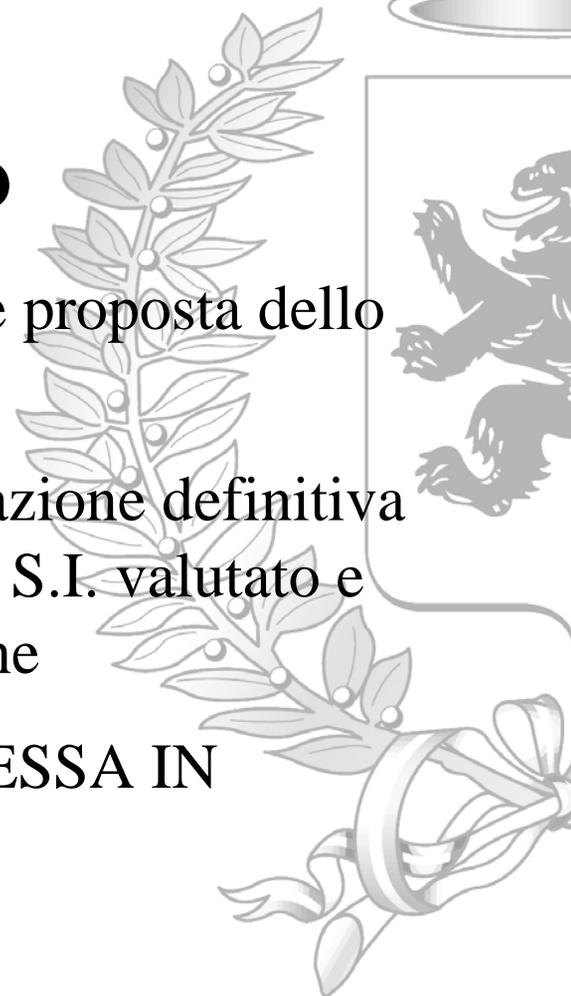


Si privilegiano le manutenzioni programmate e le soluzioni che garantiranno a fine contratto la riconsegna degli impianti nelle migliori condizioni.



c) Sistema informativo

- 1) In sede di gara formulazione proposta dello SCHEMA S.I.
- 2) Preventivamente l'aggiudicazione definitiva presentazione PROTOTIPO S.I. valutato e validato dall'amministrazione
- 3) Con stipula del contratto MESSA IN ESERCIZIO S.I.





d) Servizio di pronto intervento

- 1) Proposta di call center
- 2) Tempi di intervento
- 3) reportistica processo di segnalazione
guasto - verifica - risoluzione



a) Interventi di riqualificazione

- Obbligatori
- Desiderati
- Facoltativi (semplici e prioritari)
- Migliorativi

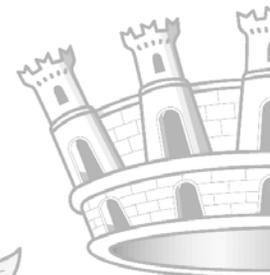
b) Cronoprogramma

c) P.E.F.



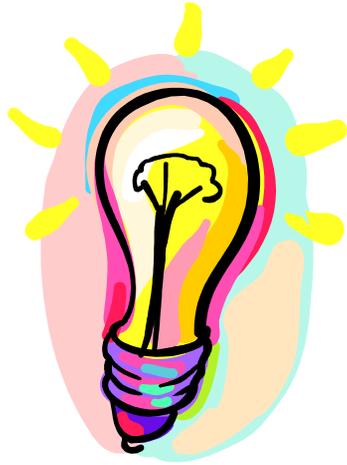
a) **Composizione del canone per la remunerazione del servizio**

- 1) Remunerazione degli investimenti di riqualificazione e gestione
- 2) Remunerazione per il servizio manutenzione
- 3) Remunerazione per fornitura vettori energetici
- 4) Eventuale BONUS\MALUS





CITTÀ DI VIMERCATE
MEDAGLIA D'ARGENTO
AL MERITO CIVILE





CITTÀ DI VIMERCATE
MEDAGLIA D'ARGENTO
AL MERITO CIVILE

Presentazione n 2

BANDO:

I contenuti del bando;

I punteggi;





CITTÀ DI VIMERCATE
MEDAGLIA D'ARGENTO
AL MERITO CIVILE

Il progetto prevede l'aggiudicazione a un soggetto privato che, attraverso il servizio energia, gli interventi di riqualificazione ed efficientamento energetico, la presa in carico, conduzione e manutenzione ordinaria sarà in grado di garantire le seguenti prestazioni:

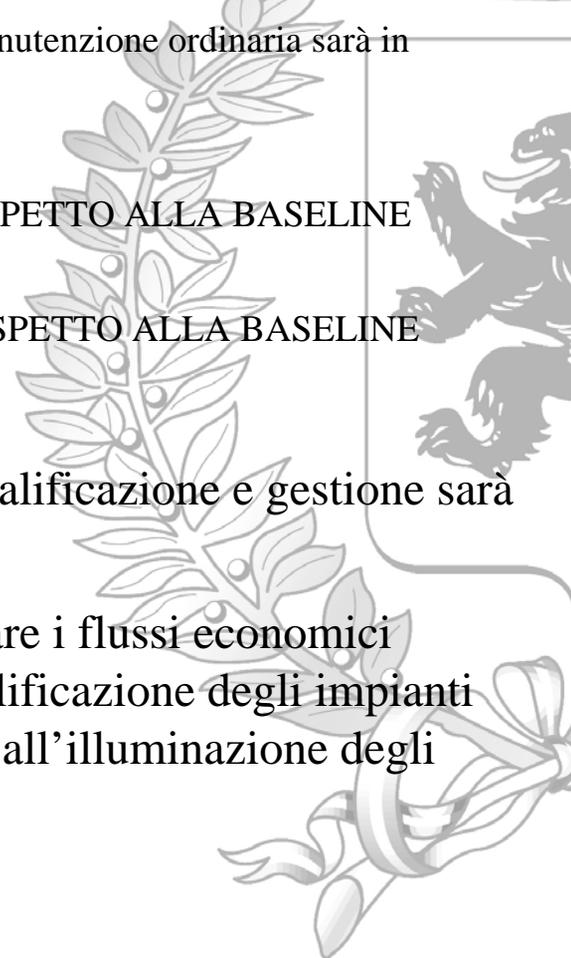
Per il consumo energetico termico UNA RIDUZIONE DI ALMENO **15%** RISPETTO ALLA BASELINE

Per il consumo energetico elettrico UNA RIDUZIONE DI ALMENO **10%** RISPETTO ALLA BASELINE

NB la quota di ammortamento degli interventi di riqualificazione e gestione sarà garantita nel canone attraverso il risparmio generato.



Nello studio di sostenibilità è fondamentale considerare i flussi economici generati dalla quota di risparmio derivanti dalla riqualificazione degli impianti elettrici (il consumo elettrico è principalmente legato all'illuminazione degli ambienti).





CITTÀ DI VIMERCATE
MEDAGLIA D'ARGENTO
AL MERITO CIVILE

Offerta tecnica dovrà essere costituita da:

- 1- progetto GESTIONALE
- 2- Progetto TECNICO
- 3- Piano Economico Finanziario

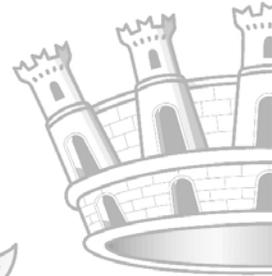


**MAX 70 PUNTI
SBARRAMENTO
45 PUNTI**



Il P.E.F. è un allegato obbligatorio a garanzia della sostenibilità del progetto proposto.

PROGETTI CON VAN NEGATIVI E PROGETTI NON ADEGUATI (<45 PUNTI) SARANNO RESPINTI

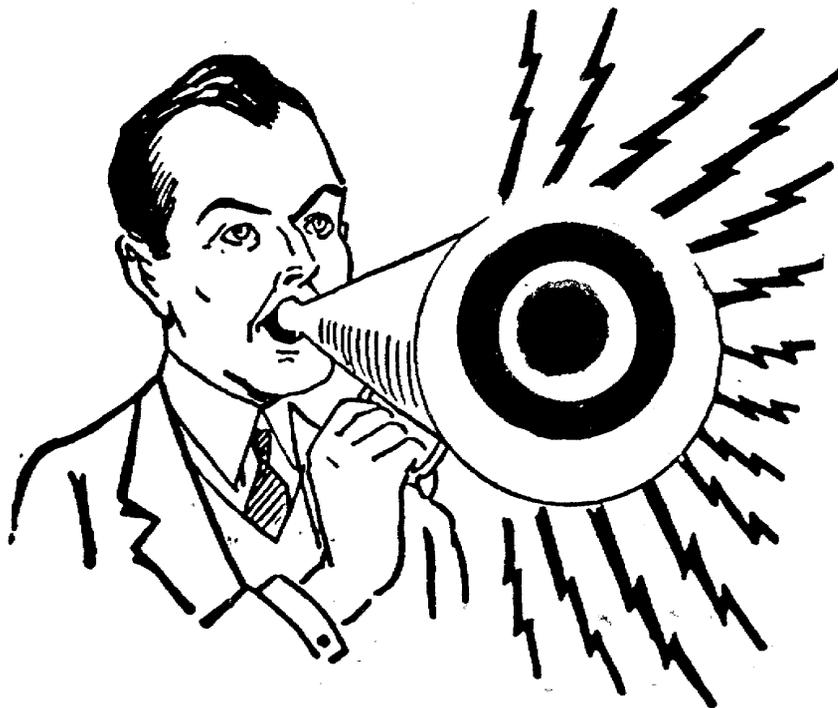




CITTÀ DI VIMERCATE
MEDAGLIA D'ARGENTO
AL MERITO CIVILE

PROGETTO GESTIONALE

GLI ASPETTI DI MAGGIOR RILIEVO



PROGETTO GESTIONALE

REQUISITO G1

“Modalità utilizzate per l'erogazione dei servizi, capacità organizzativa, struttura logistica, staff tecnico, personale operativo, attrezzature, mezzi e strumentazioni dedicati all'erogazione dei servizi oggetto della appalto.”



Relativamente al requisito G1, la stazione appaltante vuole verificare l'effettiva capacità organizzativa e logistica dell'offerente e il suo Know How al fine di poterlo commisurare con le prestazioni offerte e con le risorse che verranno effettivamente impegnate nella gestione.



RICERCHIAMO UN PARTNER QUALIFICATO CON UNA STRUTTURA TECNICA CHE SIA, IN TERMINE DI RISORSE UMANE E DI MEZZI, ADEGUATA E DA DEDICARE PER LO SPECIFICO SERVIZIO “GESTIONE” MESSO IN GARA

→ UNA GESTIONE VERA NON TEORICA

PROGETTO GESTIONALE

REQUISITO G2

“Sistema di Monitoraggio e Controllo delle Prestazioni nel periodo di Appalto - Sistema informativo (hardware e software) proposto e modalità di controllo.”

Relativamente al requisito G2, l'offerente dovrà dettagliare l'architettura del sistema, i dispositivi di controllo, sensori e attuatori per le grandezze termiche, i dispositivi di controllo dei singoli ambienti o di zona, le funzionalità dell'applicativo dedicato al monitoraggio, l'espandibilità del software, le funzioni base e aggiuntive, le modalità di formazione al Committente, la documentazione che verrà consegnata al committente per la soluzione proposta, rispettando i requisiti richiesti nei documenti di gara.



RICERCHIAMO UN SISTEMA INFORMATIVO CON INTERFACCIA UTENTE PER LA VERIFICA DELLE CONDIZIONI DI CONFORT, UNA INTERFACCIA COMMITTENTE CON IL QUALE MONITORARE LE CONDIZIONI DI CONFORT E IL SERVIZIO (AD ESEMPIO GLI INTERVENTI MANUTENTIVI ...)

→ UN SISTEMA MONITORAGGIO TRASPARENTE CHE RIDUCA LE EVENTUALI LAMENTI LATO UTENTE (ad esempio il classico “ fa freddo “), FACILITI IL CONTROLLO LATO COMMITTENTE E FACILITI LA GESTIONE LATO AZIENDA.

PROGETTO GESTIONALE

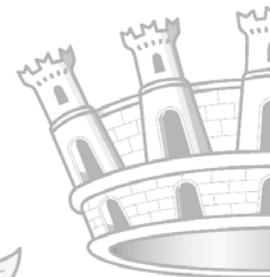
REQUISITO G2

“Sistema di Monitoraggio e Controllo delle Prestazioni nel periodo di Appalto - Sistema informativo (hardware e software) proposto e modalità di controllo.”

NOTA:

AL PUNTO 2.2 “Monitoraggio mediante sistema di gestione energetica dell’edificio “ DEL CAPITOLATO TECNICO SONO ELENCAE LE PRESTAZIONI MINIME RICHIESTE PER IL SISTEMA DI MONITORAGGIO

**Il sistema di monitoraggio
ha un peso rilevante
sulla valutazione del progetto
gestionale**



PROGETTO GESTIONALE

REQUISITO G3

“Organizzazione del servizio di call center. organizzazione servizio di reperibilità e pronto intervento. Tempestività e tempi di intervento previsti.”



Relativamente al requisito G3, l'offerente dovrà dettagliare come intende organizzare il servizio di call center, la reperibilità sugli interventi definendo le modalità tecniche e organizzative nonché le tempistiche che garantirà per la risoluzione del guasto o malfunzionamento o lamentela.

NOTA dovranno essere considerati urgenti e come tali trattati gli interventi necessari per evitare la sospensione del servizio pubblico insediato .



RICERCHIAMO UN CALL CENTER ED UN SERVIZIO DI REPERIBILITA' E PRONTO INTERVENTO CHE SIA INTEGRATO AL SISTEMA INFORMATIVO E CHE POSSA INTERFACCIARSI IN MODO SEMPLICE ED EFFICACE SIA CON L'UTILIZZATORE CHE IL COMMITENTE OLTRE A ESSERE DI SUPPORTO AL GESTORE.

→ INTEGRAZIONE CON IL SISTEMA DI MONITORAGGIO CHE RENDA POSSIBILE VISIONARE, IN TEMPO REALE, DA PARTE DEL COMMITENTE, LO STATO DELLE SEGNALAZIONI E DEGLI INTERVENTI MANUTENTIVI SIA IN REPERIBILITA' CHE NON.



CITTÀ DI VIMERCATE
MEDAGLIA D'ARGENTO
AL MERITO CIVILE

PROGETTO GESTIONALE

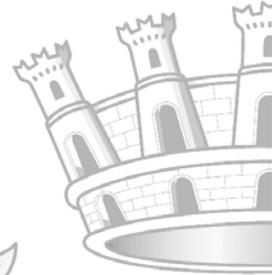
REQUISITO G3

“Organizzazione del servizio di call center. organizzazione servizio di reperibilità e pronto intervento. Tempestività e tempi di intervento previsti.”



NOTA:

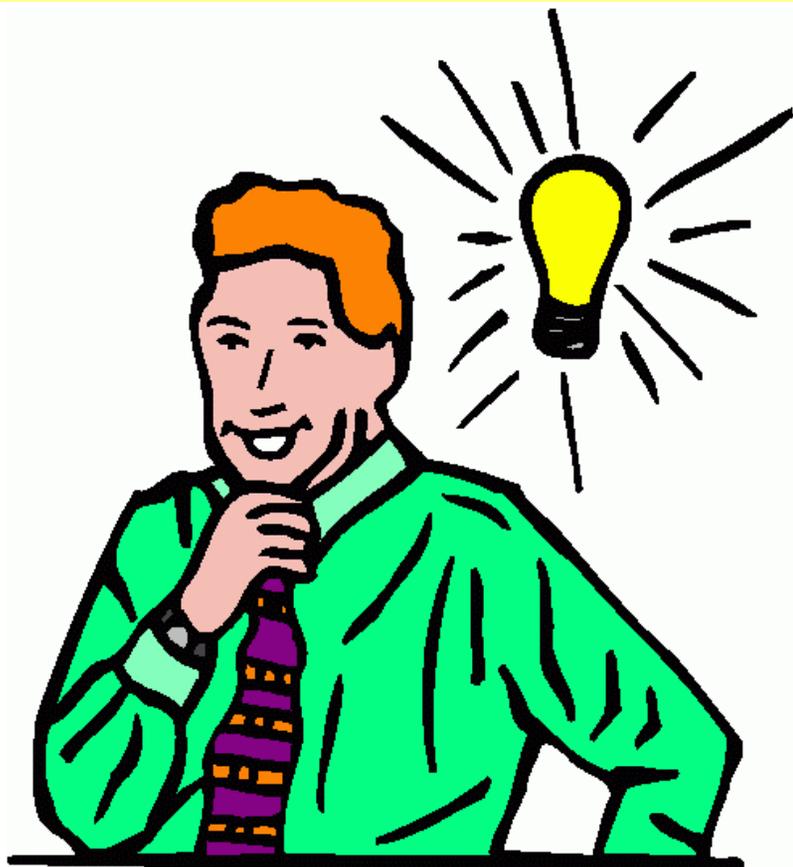
AL PUNTO 1.4 “**Pronto intervento**“ DEL CAPITOLATO TECNICO SONO ELENcate LE PRESTAZIONI MINIME RICHIESTE PER IL SERVIZIO DI PRONTO INTERVENTO



PROGETTO GESTIONALE

REQUISITO G4

“Prestazioni integrative/migliorative gestionali.”



PROGETTO GESTIONALE

REQUISITO G5

“Efficacia del piano manutentivo e frequenza degli interventi manutentivi proposti per mantenere gli impianti in perfetto stato d’uso.”



Relativamente al requisito G5, la stazione appaltante premierà maggiormente quei piani di manutenzione che garantiranno a fine appalto una maggiore vita residua degli impianti proposti nonché le scelte di programmi di manutenzione di tipo predittivo e preventivo rispetto agli interventi a guasto.

RICERCHIAMO



UN PIANO MANUTENTIVO INTEGRATO AL SISTEMA INFORMATIVO CHE SIA CONSULTABILE DAL COMMITTENTE AL FINE DI MONITORARE LE ATTIVITÀ PREVISTE E SVOLTE.

UN PIANO MANUTENTIVO CHE A FINE CONTRATTO SIA IN GRADO, ATTRAVERSO LE MANUTENZIONI PROGRAMMATE, DI GARANTIRE LA RICONSEGNA DEGLI IMPIANTI NEL MIGLIOR STATO DI FUNZIONAMENTO.

Gli obiettivi principali sono:

→ RIDURRE I GUASTI DURANTE IL PERIODO CONTRATTUALE

→ LA RICONSEGNA DEGLI IMPIANTI, A FINE CONTRATTO, NEL MIGLIOR STATO MANUTENTIVO

PROGETTO GESTIONALE

REQUISITO G5

“Efficacia del piano manutentivo e frequenza degli interventi manutentivi proposti per mantenere gli impianti in perfetto stato d’uso.”

La titolarità degli impianti rimarrà in capo al Contraente per tutta la durata contrattuale e dovrà essere intestata al Committente alla fine del periodo; gli impianti dovranno essere riconsegnati in perfetta efficienza e continuare a garantire le prestazioni di risparmio offerte.

In Particolare tutti i principali apparecchi o componenti installati, alla riconsegna, dovranno presentare una vita media residua superiore a 3 anni.

Il Contraente dovrà sostituire i componenti usurati quando giungono a fine vita anche prima della scadenza del Contratto. Per tale motivo il contraente, nel progetto gestionale e manutentivo, dovrà dichiarare la vita utile degli impianti realizzati e dei loro principali componenti attraverso l’analisi dei MTBF (*mean time between failures*) dei vari componenti utilizzati ed il sistema informativo offerto dovrà permettere alla stazione appaltante le verifiche dello stato degli impianti e delle operazioni di manutenzione eseguite al fine di conoscere, per tutto il periodo contrattuale, lo stato degli impianti e i dati in gestione.

**Il piano manutentivo
ha un peso rilevante
sulla valutazione del progetto
gestionale**



PROGETTO GESTIONALE

IMPIANTI TERMICI

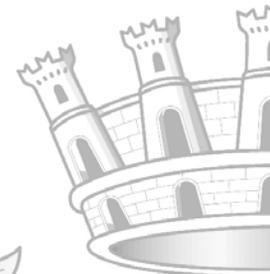
MANUTENZIONE ORDINARIA

AL PUNTO 2.3 “**Manutenzione ordinaria**” DEL CAPITOLATO TECNICO SONO DEFINITE LE MANUTENZIONI ORDINARIE A CARICO DEL CONCESSIONARIO



NOTA.

Rientrano invece nel servizio sia la manutenzione ordinaria che straordinaria per tutti gli apparati proposti e installati dall'aggiudicatario.



PROGETTO GESTIONALE

IMPIANTI ELETTRICI

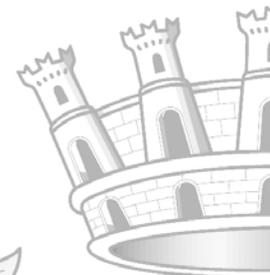
MANUTENZIONE ORDINARIA

AL PUNTO 3 “**Servizio impianti elettrici**” DEL CAPITOLATO TECNICO E’ DEFINITO IL SERVIZIO RICHIESTO



NOTA.

Rientrano invece nel servizio sia la manutenzione ordinaria che straordinaria per tutti gli apparati proposti e installati dall'aggiudicatario.



PROGETTO TECNICO

REQUISITO T1

“Stato di fatto: analisi normativa, funzionale ed energetica degli edifici e degli impianti oggetto dell'appalto, con evidenza delle criticità. “

Dal Progetto Tecnico presentato dall'Offerente in sede di gara dovrà emergere la piena conoscenza dello stato di fatto di ciò che è oggetto d'appalto e la competenza valutativa.

PER UNA CORRETTA COMPrensIONE DEGLI EDIFICI VIENE FORNITO PER OGNUNO DI ESSI:

- **Allegato 1** : consumi storici di ogni singolo immobile sia termici che elettrici
- **Allegato 2** : per ogni singolo immobile una scheda dati degli impianti indicanti anche i consumi normalizzati e le note sugli interventi desiderati e obbligatori.
- **Allegato 3** : una scheda di utilizzo indicante per ogni singolo immobile l'utilizzo e le fasce orarie di confort da garantire
- **Allegato 4 (documenti tecnici)**: su supporto digitale, per ogni singolo immobile tavole grafiche sia in formato Pdf che Dwg, rilievo fotografico, diagnosi energetica ed ipotesi progettuali di interventi di riqualificazione.



ATTENZIONE le diagnosi e le ipotesi progettuali di riqualificazione presenti nell'allegato 4 **NON SONO VINCOLANTI** hanno solo la finalità di aiutare il concorrente nelle prime valutazioni di sostenibilità economica- tecnica dell'offerta

NB
SOPRALLUOGO
OBBLIGATORIO

PROGETTO TECNICO

REQUISITO T1

“Stato di fatto: analisi normativa, funzionale ed energetica degli edifici e degli impianti oggetto dell'appalto, con evidenza delle criticità.”



RICERCHIAMO

UN PARTNER PROFESSIONALE CHE ATTRAVERSO LA DOCUMENTAZIONE TECNICA FORNITA, IL SOPRALLUOGO PRESSO GLI IMMOBILI SIA CONSAPEVOLE DELLO STATO DI CONSISTENZA DEGLI IMPIANTI E DELLE SUE EVENTUALI CRITICITÀ, CAPACE QUINDI DI UTILIZZARE LA PROPRIA PROFESSIONALITÀ E COMPETENZA SPECIFICA NEL SETTORE PER FORMULARE UNA OFFERTA CONSAPEVOLE E TECNICAMENTE SOSTENIBILE.

→ PER TUTTA LA DURATA DELL'APPALTO L'AMMINISTRAZIONE, OLTRE AL CONTROLLO E VERIFICA, CONTINUA A RICOPRIRE UNA FUNZIONE ATTIVA CON IL CONCESSIONARIO PER IL MIGLIORAMENTO CONTINUO DEL SERVIZIO E SE POSSIBILE ANCHE MIGLIORI PRESTAZIONE ENERGETICHE.

Ad esempio garantire il supporto per la presentazione di richieste di finanziamento ad eventuali bandi regionali, statali o europei inerenti la riqualificazione di immobili pubblici oppure l'utilizzo di proprie risorse per interventi di riqualificazione meno remunerativi e quindi non sostenibili dal privato con le logiche del finanziamento conto terzi (riferimento art. 9 del contratto)

PROGETTO TECNICO

REQUISITO T2

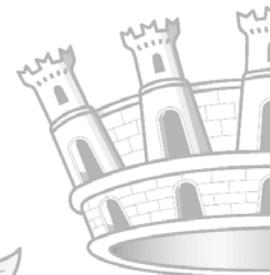
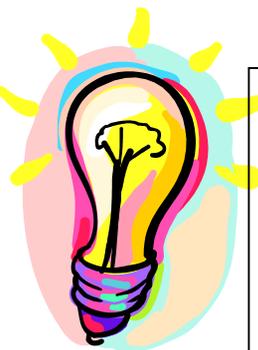
“Stato di progetto: interventi di adeguamento normativo: qualità dei materiali proposti e scelta metodologica - progettuale. “

È strettamente collegato allo stato di fatto del sistema impianto-immobile; se con il requisito T1 si richiedeva al concorrente di evidenziare nel progetto tecnico la consapevolezza di aver acquisito l'esatta conoscenza dello stato di fatto con il requisito T2 si intende verificare la capacità tecnica di analisi propedeutica alla formulazione delle soluzioni tecniche progettuali proposte.



ATTENZIONE

In questa fase non si valuteranno gli interventi proposti ma bensì il percorso di analisi e le metodologie seguite per giungere a tali interventi.



PROGETTO TECNICO

REQUISITO T3

“Stato di progetto: interventi di riqualificazione tecnologica obbligatori e desiderati di cui all'Allegato 2, qualità dei materiali proposti e scelta metodologica – progettuale.

Il 20% del punteggio relativo al presente requisito (T3) sarà riservato all'intervento classificato come *Intervento Desiderato Prioritario* di cui all'Allegato 2. “

Relativamente al requisito T3, la stazione appaltante premierà maggiormente gli interventi desiderati oltre al desiderato prioritario che da solo peserà il 20%; riguardo agli interventi obbligatori il peso verrà assegnato sulla base della qualità dei prodotti e delle scelte proposte



ATTENZIONE

Nell'allegato 2 per ogni immobile, nella relativa scheda, sono indicati gli interventi ritenuti MIGLIORATIVI OBBLIGATORI e gli interventi MIGLIORATIVI DESIDERATI.

PROGETTO TECNICO

REQUISITO T3

“interventi di riqualificazione tecnologica obbligatori e desiderati”

PUNTI CHIAVE

- 1- NON DESIDERIAMO UNA SOLUZIONE PROGETTUALE CHE SI LIMITI ALL'ESECUZIONE DEI SOLI INTERVENTI OBBLIGATORI.
- 2- NELLE SCHEDE all.2 NON VIENE RICHiesto NESSUN INTERVENTO DI EFFICIENTAMENTO SUGLI IMPIANTI ELETTRICI **ATTENZIONE** DALLE NOSTRE ANALISI L'EFFICIENTAMENTO DEGLI IMPIANTI ELETTRICI, IN PARTICOLAR MODO SULL' ILLUMINAZIONE DEGLI AMBIENTI, SONO FONDAMENTALI I RISPARMI GENERATI DA TALI INTERVENTI PER LA SOSTENIBILITA' ECONOMICA DEL PROGETTO ESCO.
- 3- L'INSERIMENTO NEL PROGETTO PROPOSTO DELL'INTERVENTO DESIDERATO PRIORITARIO GENERA UN PREMIO VALUTATIVO PARI AL 20% DEI PUNTI DEL REQUISITO T3 (tale condizione è legata a obiettivi specifici dell'amministrazione in parte legata all'aumentare efficienza energetica dell'edificio)
- 4- NELLA COMPARAZIONE TRA I PROGETTI PRESENTATI VERRANNO MAGGIORMENTE PREMIATI QUELLI CHE A FINE GESTIONE GARANTIRANNO LE MIGLIORI PRESTAZIONI, IL MIGLIOR STATO DI CONSERVAZIONE, MANUTENZIONE E FUNZIONALITA' SALVO IL NORMALE DEPERIMENTO PER L'USO.

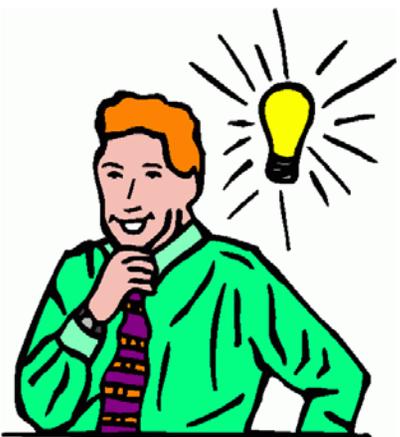


SARANNO MAGGIORMENTE CONSIDERATE LE SOLUZIONI PROGETTUALI CHE FACILITANO LE OPERAZIONI DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE (A TAL PROPOSITO SI RICHIEDE AL CONCORRENTE DI PRENDERE VISIONE LE CONDIZIONI CONTRATTUALI INERENTI IL TRASFERIMENTO DEGLI IMPIANTI AFINE CONTRATTO (riferimento art. 10 bozza di contratto)

PROGETTO TECNICO

REQUISITO T4

“Stato di progetto: proposte migliorative, qualità dei materiali proposti e scelta metodologica – progettuale, sistemi di produzione di energia da FER e/o cogenerazione per ridurre ulteriormente i consumi e migliorare la qualità energetica degli immobili. “

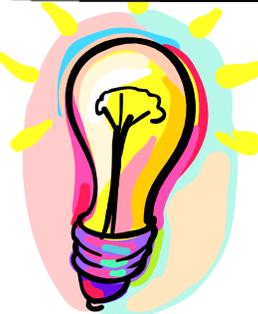


Si ricerca un partner che assuma un ruolo attivo.

Saranno particolarmente considerate le proposte migliorative e gli interventi integrativi che porteranno a ulteriori migliorie, in merito alla qualità e prestazione degli immobili, con l'impiego di sistemi di produzione di energia da Fonti Energia Rinnovabile.

ATTENZIONE

Nel progetto tecnico offerto, per ogni edificio, dovrà essere esplicitata la soluzione progettuale relativa ai requisiti T2 – T3 – T4
(il che non vuol dire che per ogni immobile ci siano interventi non obbligatori sia desiderati che proposti)



PROGETTO TECNICO

REQUISITO T5

“Stato di progetto: cronoprogramma dettagliato dalla firma del contratto fino alla fine lavori e collaudo.”



I lavori di riqualificazione proposti con il progetto dovranno essere eseguiti entro 24 mesi dall'inizio della gestione, la quota di canone relativo agli investimenti verrà corrisposta solo alla fine e relativo collaudo di tutti gli interventi offerti

ATTENZIONE

IL CRONOPROGRAMMA DOVRA' DETTAGLIARE LE DIVERSE FASI DI ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI, TALE DOCUMENTO DOVRA' EVIDENZIARE LE MODALITA' OPERATIVE PROPOSTE AL FINE DI ELIMINARE O RIDURRE LE INTERFERENZE CON LE FUNZIONI PUBBLICHE IVI INSEDIATE.



UN CRONOPROGRAMMA VERO E NON TEORICO



CITTÀ DI VIMERCATE
MEDAGLIA D'ARGENTO
AL MERITO CIVILE

PROGETTO TECNICO

ART.10 CONTRATTO – OPERE REALIZZATE RICONSEGNA E TITOLARITA'



La titolarità degli elementi integrati nell'involucro edilizio, non separabili da esso, come isolamento termico e serramenti, verrà intestata al Committente alla comunicazione di fine lavori.



La titolarità degli impianti rimarrà in capo al Contraente per tutta la durata contrattuale e dovrà essere intestata al Committente alla fine del periodo contrattuale (si ricorda che rientrano invece nel servizio sia la manutenzione ordinaria che straordinaria per tutti gli apparati proposti e installati dall'aggiudicatario).



Al termine del periodo contrattuale dovranno essere ceduti gratuitamente i sistemi Hardware, Software nonché i vari attuatori etc installati nonché i dati.

Prima della scadenza del contratto, il Committente potrà nominare un collaudatore allo scopo di:

1. A) accertare le risultanze dell'esercizio gestionale e le condizioni di efficienza e di manutenzione degli impianti, dei materiali, dei locali, ecc. dati in consegna al contraente;
2. B) effettuare ogni altra operazione atta a definire i rapporti tra le parti in merito alla cessazione del rapporto contrattuale.

Lo stato di conservazione degli impianti verrà accertato e dichiarato nel verbale di riconsegna sulla base di:

- Esame della documentazione del servizio di manutenzione effettuato;
- Effettuazione delle prove di funzionamento che il collaudatore riterrà di effettuare;
- Visite e sopralluoghi di impianti.

Nel caso in cui venissero accertati cattivi funzionamenti sarà cura e onore del Contraente provvedere immediatamente al ripristino funzionale degli impianti o di parti di essi interessate.



PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

REQUISITO

“Dovrà essere prodotto un PEF secondo il modello allegato sia in formato Excel che in pdf dal quale si evidenzi la sostenibilità economica di quanto proposto; il piano economico finanziario dovrà evidenziare il TIR e il VAN dell’operazione . “

NB
REQUISITO
SI-NO



- I parametri utilizzati dovranno essere accompagnati da relazione illustrative che ne motivano/giustificano i valori assunti.
- Il PEF è un elaborato obbligatorio, non è oggetto di valutazione ma se negativo è causa di esclusione.

ATTENZIONE

PROGETTI CON P.E.F. CHE EVIDENZIANO VAN NEGATIVI O PARAMETRI I CUI VALORI NON RISULTANO GIUSTIFICATI NON VERRANNO ACCETTATI E QUINDI ESCLUSI.

IL PROGETTO DEVE ESSERE SOSTENIBILE, IL SOGGETTO AGGIUDICATARIO (IMPRENDITORE PRIVATO) DEVE DIMOSTRARE DI AVERE IL GIUSTO UTILE ...

SARA' NOSTRO PARTNER PER I PROSSIMI 15 ANNI!!





CITTÀ DI VIMERCATE
MEDAGLIA D'ARGENTO
AL MERITO CIVILE

CRITERI DI AGGIUDICAZIONE E PUNTEGGI

CRITERIO di aggiudicazione.

Offerta economicamente più vantaggiosa

PUNTEGGI

70 PUNTI MAX per offerta tecnica

30 PUNTI MAX per offerta economica



DOPPIO SBARRAMENTO SU OFFERTA TECNICA:

PUNTEGGIO MINIMO : 45 PUNTI

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO: VAN POSITIVO



**SI RICERCA UN PROGETTO TECNICAMENTE
VALIDO E SOSTENIBILE**



CITTÀ DI VIMERCATE
MEDAGLIA D'ARGENTO
AL MERITO CIVILE

PUNTEGGI OFFERTA TECNICA

GESTIONALE (MAX 30 PUNTI)

GESTIONALE	FATTORE PONDERALE
Argomenti e contenuti requisito G1	4 PUNTI
Argomenti e contenuti requisito G2	10 PUNTI
Argomenti e contenuti requisito G3	5 PUNTI
Argomenti e contenuti requisito G4	3 PUNTI
Argomenti e contenuti requisito G5	8 PUNTI

Il peso maggiore è assegnato al SISTEMA DI MONITORAGGIO CONTROLLO (req G2) e al PIANO MANUTENTIVO (req. G5)





CITTÀ DI VIMERCATE
MEDAGLIA D'ARGENTO
AL MERITO CIVILE

PUNTEGGI OFFERTA TECNICA

TECNICO (MAX 40 PUNTI)

TECNICO	FATTORE PONDERALE
Argomenti e contenuti requisito T1	3 PUNTI
Argomenti e contenuti requisito T2	4 PUNTI
Argomenti e contenuti requisito T3	20 PUNTI
Argomenti e contenuti requisito T4	8 PUNTI
Argomenti e contenuti requisito T5	5 PUNTI

Il peso maggiore è assegnato agli INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE PREVISTI E PROPOSTI (req T3 – T4)





CITTÀ DI VIMERCATE
MEDAGLIA D'ARGENTO
AL MERITO CIVILE

PUNTEGGI OFFERTA ECONOMICA

GESTIONALE (MAX 30 PUNTI)

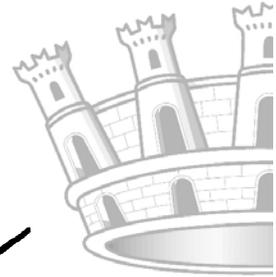
OFFERTA ECONOMICA	FATTORE PONDERALE
Valore dell'investimento al netto dell'Iva (espresso in Euro)	5 PUNTI
Risparmio Energetico Monetario Totale Garantito (espresso in Euro), somma del Risparmio Energetico Monetario Termico (espresso in Euro) e del Risparmio Energetico Monetario Elettrico (espresso in Euro)	16 PUNTI
Sconto praticato rispetto al prezziario della Camera di Commercio per gli interventi di straordinaria amministrazione richiesti dal Comune (espresso in percentuale)	5 PUNTI
Ribasso sul prezzo Consip in riferimento al vettore energetico (componente gas) (espresso in percentuale)	2 PUNTI
Ribasso sul prezzo Consip in riferimento al vettore energetico (componente elettrica) (espresso in percentuale)	2 PUNTI



Il peso maggiore è assegnato al risparmio energetico garantito, strettamente collegato agli investimenti di riqualificazione offerti.



CITTÀ DI VIMERCATE
MEDAGLIA D'ARGENTO
AL MERITO CIVILE





CITTÀ DI VIMERCATE
MEDAGLIA D'ARGENTO
AL MERITO CIVILE

Presentazione n 3.

BANDO:

la remunerazione del contraente





CITTÀ DI VIMERCATE
MEDAGLIA D'ARGENTO
AL MERITO CIVILE

REMUNERAZIONE DEL CONTRAENTE

BASELINE (valori economici intesi iva esclusa)

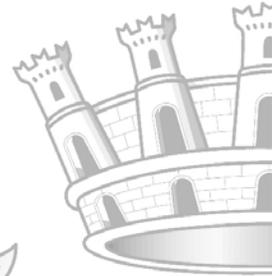
Indicatore	Sigla	Quantità	u.m.
Baseline Energetica Termica (Metano)	BT _{ref}	6.467.696,20	kWht
Baseline Energetica Elettrica	BE _{ref}	1.115.095,00	kWhe
Baseline Monetaria Termica	BT _€	388.061,77	euro
Baseline Monetaria Elettrica	BE _€	210.752,96	euro
Baseline Energetica Monetaria totale	BEM_{tot€}	598.814,73	euro
Baseline Monetaria Manutenzione	BM_€	30.000,00	euro
- di cui per impianti termici	BMT _€	20.000,00	euro
- di cui per impianti elettrici	BME _€	10.000,00	euro
Baseline Monetaria Totale	B_{tot€}	628.814,73	euro

Tabella 1: Baseline energetica e monetaria

La baseline è la fotografia dei consumi totali degli immobili, è stata costruita sulla base della somma dei singoli consumi reali degli edifici normalizzati con i GG applicando i prezzi di riferimento.

parametri per la normalizzazione:

- condizione climatica annuale di riferimento: 2404 GG**
- fattore conversione gas K= 9,8 Kwh\smc**
- prezzi di riferimento elettrico 0,189 €Kwhe termico 0,060 €kwht oltre iva**



REMUNERAZIONE DEL CONTRAENTE

Offerta economica – Risparmio garantito proposto

Nell' offerta economica dovrà essere dichiarato il risparmio energetico minimo garantito.

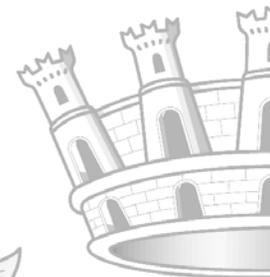


REG_€

Il dato offerto è UN DATO ECONOMICO dal quale attraverso i prezzi di riferimento si deducono i risparmi in termine di Kwht e kwhe ossia la prestazione energetica che si garantisce con la gestione e gli interventi di riqualificazione proposti.

Il REG_€ e' il valore fisso da garantire, è l'obbligazione "prestazionale" cuore del contratto a prestazione energetica garantita.

Se la prestazione non è raggiunta il canone prevede una decurtazione nella rata di saldo. I rischi sulla prestazione sono della ESCO



REMUNERAZIONE DEL CONTRAENTE

Canone annuale (periodo transitorio MAX 24 mesi)

La formula per la definizione del canone nel periodo transitorio intercorrente tra l'inizio del servizio e la conclusione **di tutti** i lavori proposti è:

Canone: $R_{comb} + CM + SALDO_{transitorio}$ (bonus/malus)

Saldo di Periodo (Euro) = $BEM_{tot€} - CAP_{ref€}$

Se il saldo è negativo (prestazione garantita non raggiunta) il 100% di tale valore andrà in decurtazione al canone. **MALUS**

Se il saldo è positivo (prestazione effettiva superiore a quella garantita) il 50% di tale valore andrà riconosciuto nel canone. **BONUS**





CITTÀ DI VIMERCATE
MEDAGLIA D'ARGENTO
AL MERITO CIVILE

REMUNERAZIONE DEL CONTRAENTE

Canone annuale

La formula per la definizione del canone quando tutti gli interventi di riqualificazione proposti sono terminati è:

Canone: $R_{comb} + CM + CEE + SALDO(bonus/malus)$

$CEE = REG_{\text{€}}$

Saldo di Periodo (Euro) = $BEM_{\text{tot€}} - CAP_{\text{ref€}} - REG_{\text{€}}$



Se il saldo è negativo (prestazione garantita non raggiunta) il 100% di tale valore andrà in decurtazione al canone. **MALUS**

Se il saldo è positivo (prestazione effettiva superiore a quella garantita) il 50% di tale valore andrà riconosciuto nel canone. **BONUS**

REMUNERAZIONE DEL CONTRAENTE

Ripartizione dei rischi – la stagione climatica

Il rischio sulla prestazione energetica garantita **è trasferito alla società ESCO**, la formula sul calcolo del saldo produrrà in caso di prestazione non raggiunta un saldo negativo pari alla prestazione non raggiunta quantificata sulla base dei prezzi di riferimento.

Ad esempio se a fine stagione i consumi rilevati normalizzati mostrano un consumo superiore di 10.000 smc, l'equivalente costo calcolato con il prezzo di riferimento che inizialmente è pari a 0,060 €/Kwh_t risulta:

$$10.000 \text{ smc} \times 9,8 \text{ kwht} \setminus \text{smc} \times 0.060 \text{ €/Kwh}_t = 5.880 \text{ €} + \text{iva}$$

$$\text{Malus} = 100\% = 5.880\text{€} + \text{iva} \text{ (DECURTAZIONE)}$$

Ad esempio se a fine stagione i consumi rilevati normalizzati mostrano un consumo inferiore di 10000 smc, l'equivalente risparmio calcolato con il prezzo di riferimento che inizialmente è pari a 0,060 €/Kwh_t risulta:

$$10.000 \text{ smc} \times 9,8 \text{ kwht} \setminus \text{smc} \times 0.060 \text{ €/Kwh}_t = 5.880 \text{ €} + \text{iva}$$

$$\text{Bonus} = 50\% = 2.940\text{€} + \text{iva} \text{ (PREMIO)}$$

**Il costo dell'energia
poi per gli anni successivi
al primo da agglomerare
su andamento
mercato**

REMUNERAZIONE DEL CONTRAENTE

Ripartizione dei rischi – la stagione climatica

Le variabilità di consumo legate alla stagione termica **non sono trasferite alla società ESCO** come si può vedere nella formula per la verifica della prestazione energetica. Per il calcolo del bonus-malus si usa il $CAP_{ref}€$ (consumo annuale normalizzato) che è la somma dei costi annuali dell'anno di riferimento monetizzati sulla base dei costi di riferimento con il fattore di correzione calcolato sempre con i prezzi di riferimento che tiene conto della variabilità stagionale.

Il fattore correttivo è proporzionale all'andamento della stagione climatica considerata secondo la formula:

$$\dots\dots 0,85x[(GG_{ref}:GG_i)-1]$$

$GG_{ref} = 2404$ gg se la stagione i -esima considerata è più calda ossia $gg < 2404$ tale formula da un correttivo negativo, viceversa se la stagione è più fredda il correttivo è positivo in tal modo i risparmi o i maggiori costi dovuti al clima non sono considerati

REMUNERAZIONE DEL CONTRAENTE

Ripartizione dei rischi – il mercato

La variabilità del prezzo di mercato dei combustibili e di energia elettrica **non è trasferita alla società ESCO** come meglio descritto nell'articolo 8 dell'allegato remunerazione del contraente.

Quanto consumato viene dichiarato nella prestazione viene corrisposto sulla base del prezzo di mercato (valore consip applicando lo sconto offerto) La quota di combustibile consumata in più, se non dovuta alla prestazione non raggiunta ad esempio a causa di una stagione climatica più fredda, non è corrisposta essendo decurtata con il saldo (malus) finale.

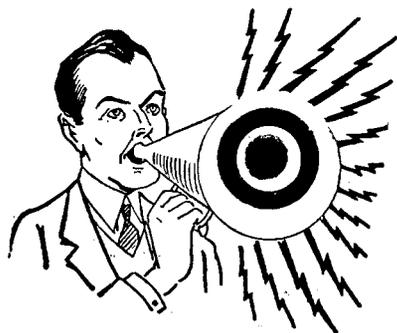
La quota di combustibile consumata in meno se dovuta a stagioni climatiche più favorevoli non è corrisposta in quanto la formula prevede il pagamento solo di quanto effettivamente consumato Se invece il risparmio è dovuto a migliori prestazioni si riconosce con la rata di saldo un bonus pari al 50% di quanto risparmiato

REMUNERAZIONE DEL CONTRAENTE

Ripartizione dei rischi – variazioni d'uso e altre modifiche

La variabilità dei consumi a seguito di modifiche nell'uso degli immobili **non è trasferita alla società ESCO** come meglio descritto nell'articolo 11 della bozza di contratto.

Le condizioni di utilizzo degli edifici riportate nei documenti di gara e in particolare nell'allegato 3 della bozza di contratto costituisce valore di riferimento per i calcoli dei consumi e risparmi.



Le altre variazioni sugli edifici che andranno a incidere sui consumi verranno definiti e concordati tra le parti secondo le disposizioni contenute nell'articolo 11.



CITTÀ DI VIMERCATE
MEDAGLIA D'ARGENTO
AL MERITO CIVILE

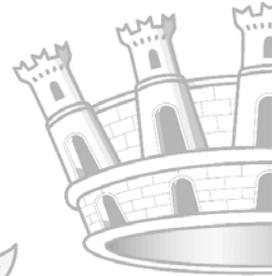
REMUNERAZIONE DEL CONTRAENTE

Il calcolo del canone e della verifica della prestazione

- 1) Con l'offerta la società dichiara il risparmio economico REG_{ϵ} che offre in gara e dovrà garantire per tutta la durata del servizio.
- 2) Al termine di ogni stagione, la società in contraddittorio con il contraente dovrà rilevare i consumi effettivamente riscontrati (lettura contatori fornitore) compilando apposita tabella di rilevazione.

Nr.	Indicatore	VALORE	Sigla	u.m.
1	Energia Elettrica Prelevata dalla rete		PreEle _{ril}	kWh _e
2	Produzione Rilevata di Energia Elettrica		ProdEle _{ril}	kWh _e
3	Energia Elettrica Ceduta in rete		CedEle _{ril}	kWh _e
4	Consumi Rilevati di combustibile*		ConsComb _{ril}	kWh _t
	- di cui gas metano		ConsCombM _{ril}	kWh _t
5	Consumi Rilevati di metano per cogenerazione		ConsCog _{ril}	kWh _t
6	Consumi Calcolati di metano defiscalizzato per la produzione di Energia Elettrica**		ConsCogEle _{cal}	kWh _t
7	Consumo energia elettrica per pompe di calore		ElePdC _{ril}	kWh _e

Tabella 3: Elenco rilevazioni dei consumi energetici da effettuare



REMUNERAZIONE DEL CONTRAENTE

Il calcolo del canone e della verifica della prestazione

3) I consumi rilevati dovranno essere trasformati in valori economici attraverso l'utilizzo dei costi di riferimento al fine di poter fare le comparazioni con la baseline di partenza che si riferisce a tali valori sotto riportati.

I costi annuali, monetizzati a prezzi di riferimento (COS_{ref}), vengono calcolati come segue:

$$\begin{aligned}
 COS_{ref} &= PreEleril \times Peref \\
 &+ ConsCogEle_{cal} \times PTCref \\
 &+ (ConsCog_{ri1} - ConsCogEle_{cal}) \times PMRref \\
 &+ ConsCombMril \times PMRref \\
 &+ \text{Costi per altri combustibili}
 \end{aligned}$$

Indicatore	Sigla	Prezzo	u.m.
Prezzo Medio Energia Elettrica	PE_{ref}	0,189	euro/kWh _e
Prezzo Medio del Metano per produzione di Energia Termica	PMR_{ref}	0,060	euro/kWh _t
Prezzo Medio del Metano per produzione dell'Energia Elettrica	PTC_{ref}	0,042	euro/kWh _t
Prezzo per eventuali altri combustibili (da specificare)			

Tabella 4: Prezzi di riferimento dei combustibili IVA esclusa





CITTÀ DI VIMERCATE
MEDAGLIA D'ARGENTO
AL MERITO CIVILE

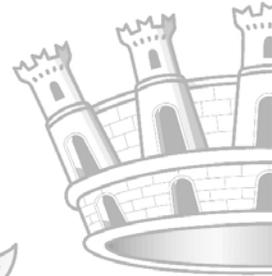
REMUNERAZIONE DEL CONTRAENTE

Il calcolo del canone e della verifica della prestazione

4) I consumi economici così rilevati risultano però influenzati dalle condizioni climatiche della stagione termica che si sta considerando, per essere comparati con i dati di baseline è necessario applicare le formule di normalizzazione sotto riportata e calcolare il $CAP_{ref}€$

$$CAP_{ref}€ = COS_{ref}€ + CorM$$

$$CorM = [ConsCombM_{ril} \times PMR_{ref} + (ConsCog_{ril} - ConsCogEle_{cal}) \times PMR_{ref} + (ElePdC_{ril} \times PE_{ref})] \times 0,85 \times (GG_{ref} / GG_i - 1)$$



REMUNERAZIONE DEL CONTRAENTE

Il calcolo del canone e della verifica della prestazione

5) Attraverso tali valori normalizzati è possibile calcolare il saldo economico che potrà essere un valore positivo nel caso in cui le prestazioni di efficienza siano maggiori di quelle dichiarati in gara oppure negativo nel caso contrario come si evince dalle formule sotto riportate.

$$\text{Saldo di Periodo (Euro)} = \text{BEM}_{\text{tot€}} - \text{CAP}_{\text{ref€}} - \text{REG}_{\text{€}}$$

In cui:

$\text{BEM}_{\text{tot€}}$ = Baseline energetica monetaria totale

$\text{CAP}_{\text{ref€}}$ = Consumi Annuali Normalizzati e Monetizzati a Prezzi di Riferimento

$\text{REG}_{\text{€}}$ = Risparmio Energetico Monetario Totale Garantito

$$\text{Saldo di Periodo transitorio (Euro)} = \text{BEM}_{\text{tot€}} - \text{CAP}_{\text{ref€}}$$

In cui:

$\text{BEM}_{\text{tot€}}$ = Baseline energetica monetaria totale

$\text{CAP}_{\text{ref€}}$ = Consumi Annuali Normalizzati e Monetizzati a Prezzi di Riferimento



NB saldo positivo = premio pari al 50% del maggior risparmio

NB saldo negativo = decurtazione pari al 100% del maggior consumo

REMUNERAZIONE DEL CONTRAENTE

Il calcolo del canone e della verifica della prestazione

Il Costo annuo complessivo del servizio è così calcolato:

$$C = CM + CEE + Rcomb + saldo$$

In cui:

CM = Componente Manutenzione

CEE = Componente Efficienza Energetica a copertura investimenti

Rcomb= rimborso combustibile

saldo_ = saldo periodo

La **Componente Manutenzione** (CM) coincide con la **Baseline Monetaria Manutenzione** (BM_{ϵ}) riportata in Tabella 1:

$$CM = BM_{\epsilon}$$

La **Componente Efficienza Energetica** (CEE) è così calcolata:

$$CEE = REG_{\epsilon}$$

In cui:

REG_{ϵ} = Risparmio Energetico Monetario Totale Garantito

e verrà applicata solo a partire dalla data del collaudo dei lavori.

Fino alla data del collaudo $CEE = 0$



REMUNERAZIONE DEL CONTRAENTE

pagamenti

Il pagamento del corrispettivo annuale avverrà in 6 (sei) rate uguali di acconto ammontanti nel primo anno a euro 90.000,00 oltre iva (valore da aggiornare anno con anno in riferimento all'andamento del valore di mercato del combustibile e dell'istat), oltre alla settima rata di saldo da corrispondere a fine stagione comprensiva del conguaglio e dell'applicazione dell'eventuale bonus/malus sulla base delle prestazioni energetiche effettivamente raggiunte nonché dei correttivi sulla base dell'andamento dei costi di mercato dell'energia e della stagione climatica etc... il tutto come meglio descritto nell'allegato al contratto "Remunerazione del Contraente".

NOTA

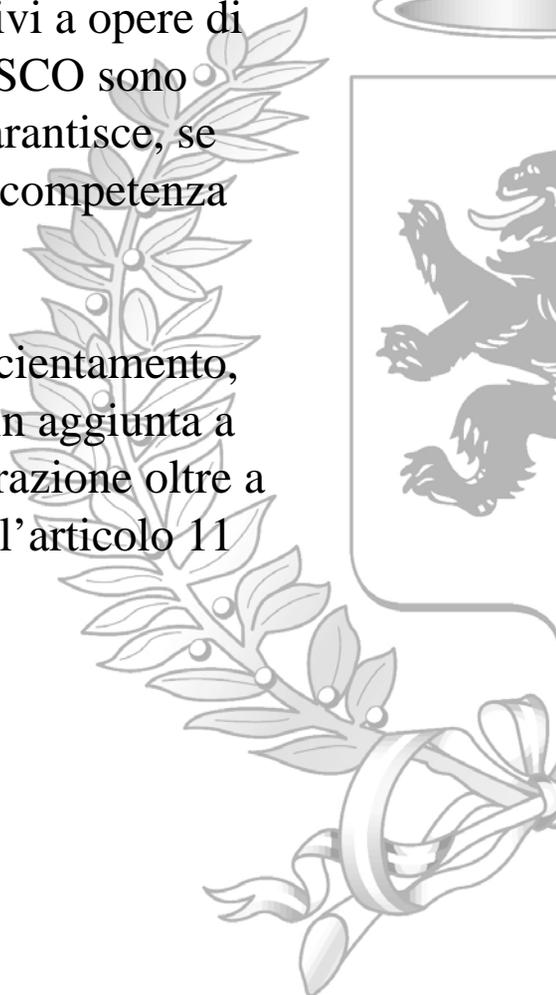
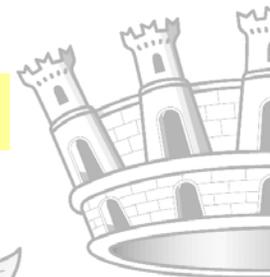
Nell'ultimo anno il pagamento della sesta rata è posticipato a fine appalto con quella di saldo verificate le prestazioni energetiche e lo stato di efficienza e livello di manutenzione effettiva degli impianti e accessori oggetto di riconsegna.

REMUNERAZIONE DEL CONTRAENTE

Eventuali incentivi (conto termico- certificati bianchi etc ...)

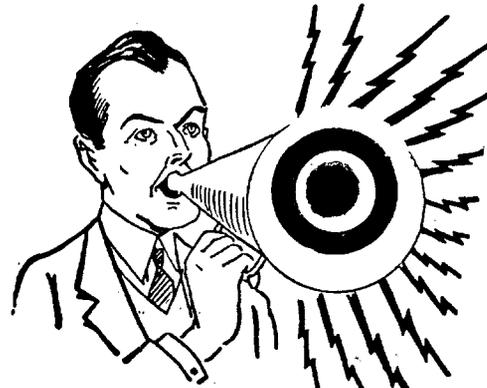
Eventuali incentivi (conto termico-certificati bianchi-etc) relativi a opere di efficientamento energetico proposti e realizzati dalla società ESCO sono riconosciuti alla società stessa; l'amministrazione comunale garantisce, se necessario, un ruolo attivo per la richiesta degli incentivi se di competenza della proprietà.

Resta inteso che, eventuali incentivi relativi a interventi di efficientamento, che dovessero essere eseguiti dall'amministrazione comunale in aggiunta a quelli proposti dalla società, saranno riconosciuti all'amministrazione oltre a rendere necessario il ricalcolo della baseline come previsto nell'articolo 11 del contratto.





CITTÀ DI VIMERCATE
MEDAGLIA D'ARGENTO
AL MERITO CIVILE





CITTÀ DI VIMERCATE
MEDAGLIA D'ARGENTO
AL MERITO CIVILE

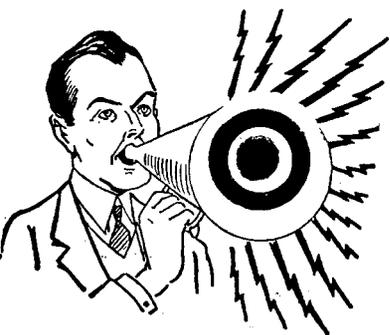
Presentazione n 4

BANDO:
conclusioni;

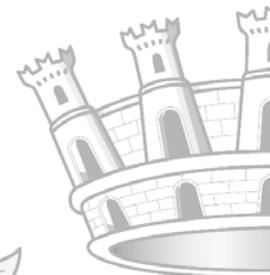


OBBIETTIVI PRIORITARI DEL BANDO

Conclusioni

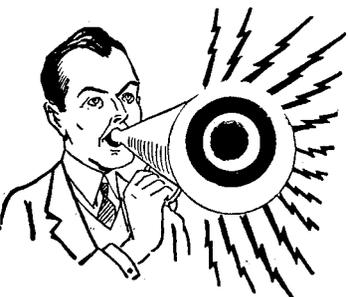


**NON SI VUOLE “STRESSARE” LA
PRESTAZIONE DA UN PUNTO
VISTA ECONOMICO MA DAL
PUNTO DI VISTA QUALITATIVO!!**

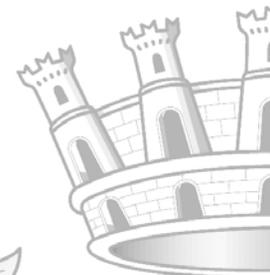


OBBIETTIVI PRIORITARI DEL BANDO

Conclusioni



**NON VOGLIAMO FAR FALLIRE LA
SOCIETA' MA NON VOGLIAMO
SEMPLICI E CLASSICI "MANUTENTORI"
CON QUALCHE INTERVENTO
RIQUALIFICATIVO AGGIUNTIVO!**

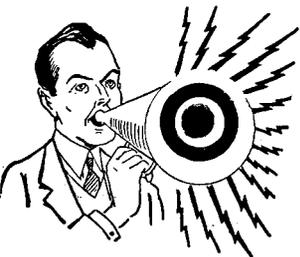


OBBIETTIVI PRIORITARI DEL BANDO

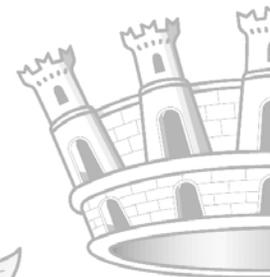
Conclusioni



POCO PESO AL RISPARMIO MA TANTO PESO ALLA PRESTAZIONE ENERGETICA ED ALLA QUALITA' SIA DEGLI INTERVENTI CHE DELLA GESTIONE NEI SUOI VARI ASPETTI!

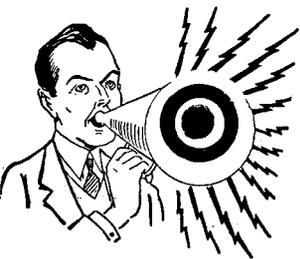


I REQUISITI E I PARAMETRI SONO STATI SCELTI PER CERCARE UN PARTNER MOLTO QUALIFICATO SIA TECNICAMENTE CHE GESTIONALMENTE. SI RICHIEDE UN SISTEMA DI REPORTISTICA PERFORMANTI E CALATI SULLA REALTA' DEL BANDO.

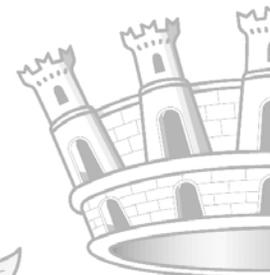


OBBIETTIVI PRIORITARI DEL BANDO

Conclusioni



**RICERCHIAMO
“KNOW HOW “
QUALITA' REALIZZATIVA
QUALITA' GESTIONALE**





CITTÀ DI VIMERCATE
MEDAGLIA D'ARGENTO
AL MERITO CIVILE

