

CENTRO STUDI OIC
COMMISSIONE BANDI

Oggetto: POR FESR Sardegna 2014-2020 – Asse prioritario IV “Energia sostenibile e qualità della vita” - azioni 4.1.1 e 4.3.1 “Interventi di efficientamento energetico negli edifici pubblici e di realizzazione di micreti nelle strutture pubbliche nella Regione Sardegna”- Concessione di Beni e Servizi per la riqualificazione energetica e gestione tecnologica degli edifici comunali di Viale Trieste e Via Sauro. (CIG 7636780637)
Scadenza 30/11/2018

Questo Ordine è venuto a conoscenza che Codesta Amministrazione ha pubblicato il bando di cui all'oggetto, identificato come una concessione di servizi con una quota parte di lavori e forniture che devono essere realizzati dal Concessionario nella prima fase, come definito nel capitolato prestazionale. A tal proposito si rileva quanto segue.

1. Al bando non risulta allegato un vero e proprio progetto di fattibilità tecnico -economica comprensivo di un business plan o di un piano economico e finanziario di massima. Dalla lettura emerge infatti che, a base di gara, è stata posta una “*proposta tecnica*” fornita dalla stazione appaltante che non risulta accompagnata da un piano economico necessario per la valutazione della sostenibilità economica dell'intervento, nonché per la valutazione dei rischi operativi del concessionario, anche al fine di poter identificare con chiarezza quale sia stata la previsione di rientro del capitale investito e il margine di guadagno. All'operatore economico viene infatti richiesto (art. 3 dell'allegato Q – Capitolato prestazionale) di espletare in primis l'attività di *progettazione definitiva, esecutiva e realizzazione degli interventi di riqualificazione tecnologica ed edilizia* di due fabbricati comunali. Dalla lettura del combinato disposto, art. 17 comma 4 del DPR 207/2010 ancora in vigore e art. 165 del D.Lgs. 50/2016, si evince che in caso di concessione di lavori e di servizi, il progetto preliminare posto a base di gara deve contenere un piano economico e finanziario di massima.
Da ciò consegue una duplice previsione: la prima consiste nella necessità di porre a base di gara un progetto preliminare (attualmente definito progetto di fattibilità tecnico -economica) completo di tutti gli elaborati necessari alla definizione dell'offerta da parte dell'operatore. La seconda consiste nella necessità, da parte dell'operatore economico, di presentare, già in sede di offerta, un progetto definitivo completo che sia in grado di evidenziare in maniera esaustiva la proposta del concorrente. L'art. 165 comma 4 del D.Lgs. 50/2016 afferma infatti che “*La sottoscrizione del contratto di concessione può avvenire solamente a seguito della approvazione del progetto definitivo e della presentazione di idonea documentazione inerente il finanziamento dell'opera. Al fine di agevolare l'ottenimento del finanziamento dell'opera, i bandi e i relativi allegati, ivi compresi, a seconda dei casi, lo schema di contratto e il piano economico finanziario sono definiti in modo da assicurare adeguati livelli di bancabilità, intendendosi per tali la reperibilità sul mercato finanziario di risorse proporzionate ai fabbisogni, la sostenibilità di tali fonti e la congrua redditività del capitale investito.*” Il progetto definitivo di cui sopra deve essere ovviamente essere redatto a firma di tecnico abilitato e deve essere oggetto di valutazione in sede di offerta.

CENTRO STUDI OIC
COMMISSIONE BANDI

2. Dalla lettura del bando emerge la mancanza di formule revisionali all'interno della bozza di contratto che prevedano la revisione del canone a base di gara a seconda della variazione del perimetro impiantistico. A titolo di esempio si segnala che nella documentazione a base di gara è prevista l'installazione di n. 5 colonnine per la ricarica di veicoli elettrici e la fornitura di un veicolo elettrico. Questo contribuirà ad aumentare i consumi dell'edificio rispetto alla baseline di progetto a meno che non venga contabilizzato separatamente. Questa revisione non è prevista nel contratto. Inoltre, nella durata del contratto potrebbe variare la consistenza impiantistica dell'edificio (ad esempio aumento del numero delle unità di climatizzazione) e questo non è normato, né per quel che riguarda i maggiori consumi che comporterebbe, né per ciò che concerne l'incremento della manutenzione.
3. In analogia a quanto segnalato al punto 1 della presente nota si segnala l'assenza di un business plan di progetto confrontabile con il business plan che verrà presentato in sede di offerta e che riporti la convenienza dell'investimento del 51% o più dei lavori nella durata dei 9 anni. Inoltre, nelle valutazioni economiche non vengono mai considerate le spese tecniche, generali e di predisposizione della gara, che influiscono sui tempi di ritorno stessi dell'investimento. Allo stesso modo nell'allegato Q2 viene descritto un sistema di "monitoraggio dati", compreso di software da implementare nei due edifici, di cui non sono indicati i costi né nel quadro economico né nelle diagnosi energetiche messe a disposizione.

Alla luce di ciò si chiede a codesta spett. le Amministrazione di voler sospendere le procedure e apportare le dovute modifiche all'avviso di cui all'oggetto, assegnando un ulteriore termine per la presentazione delle offerte agli operatori economici.

In attesa di un Vostro sollecito riscontro si coglie l'occasione per ricordare che gli Ordini Ingegneri della Sardegna, con lo scopo di ridurre il contenzioso tra Amministrazione e professionisti e rendere più efficiente il processo di programmazione, progettazione e realizzazione delle opere pubbliche, hanno istituito, tramite la Federazione Regionale Ordine Ingegneri, un gruppo di studio e di monitoraggio delle procedure di gara esteso a tutto il territorio regionale.

In tale ottica l'Ordine Ingegneri della Provincia di Cagliari è disponibile ad esaminare, preventivamente alla pubblicazione, i bandi per l'affidamento dei servizi di ingegneria e architettura, al fine di esprimere parere non vincolante.

La presente vale come informativa all'intento di proporre ricorso giurisdizionale.

Distinti saluti.