



**COMUNE DI QUINZANO D'OGLIO**  
*Provincia di Brescia*

PROJECT FINANCING PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL SERVIZIO ENERGIA DEGLI STABILI COMUNALI E MANUTENZIONE DEGLI IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA COMUNALE, MEDIANTE ESPLETAMENTO DELLE ATTIVITA' DI CONDUZIONE, ESERCIZIO, MANUTENZIONE, ASSUNZIONE RUOLO TERZO RESPONSABILE E REALIZZAZIONE DI UNA SERIE DI INTERVENTI PER L'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO E FUNZIONALE.

CIG: 6587345110 CUP: H33G14000460009

---

**BUSTA C1 - OFFERTA ECONOMICA**

---

**7) EQUILIBRIO ECONOMICO-FINANZIARIO**

*Handwritten signatures and initials*



## INDICE

<b>1. ELEMENTI RELATIVI AI PRESUPPOSTI ED ALLE CONDIZIONI DI BASE CHE DETERMINANO L'EQUILIBRIO ECONOMICO-FINANZIARIO, DEGLI INVESTIMENTI E DELLA CONNESSA GESTIONE, NONCHÉ LE MODALITÀ DI REVISIONE DEL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO .....</b>	<b>2</b>
1.1. Presupposti ed alle condizioni di base che determinano l'equilibrio economico-finanziario, degli investimenti e della connessa gestione.....	2
1.2. Modalità di revisione del piano economico finanziario .....	4
1.3. Modalità di analisi dei costi.....	4



## 1. ELEMENTI RELATIVI AI PRESUPPOSTI ED ALLE CONDIZIONI DI BASE CHE DETERMINANO L'EQUILIBRIO ECONOMICO-FINANZIARIO, DEGLI INVESTIMENTI E DELLA CONNESSA GESTIONE, NONCHÉ LE MODALITÀ DI REVISIONE DEL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

### 1.1. PRESUPPOSTI ED ALLE CONDIZIONI DI BASE CHE DETERMINANO L'EQUILIBRIO ECONOMICO-FINANZIARIO, DEGLI INVESTIMENTI E DELLA CONNESSA GESTIONE

L'iniziativa di cui all'oggetto ha l'obiettivo di realizzare una serie significativa di interventi di riqualificazione impiantistica e funzionale presso alcuni edifici di competenza del Comune di Quinzano d'Oglio (BS) ubicati nel centro cittadino, senza che questi ultimi, pur rappresentando un investimento piuttosto oneroso, vadano a provocare un incremento delle spese correnti dell'Amministrazione.

Per fare ciò è stata sfruttata l'opportunità di ricorrere ad una società EScO, come lo è Miecì S.p.A., che si facesse carico interamente dell'investimento necessario alla completa realizzazione delle opere, mediante l'ausilio delle modalità amministrative previste per Legge.

A tal proposito Miecì S.p.A., società che ha dimostrato di avere tutti i requisiti in tal senso, ha promosso un'iniziativa di Project Financing che ha portato alla banditura della presente procedura di affidamento, in cui Miecì stessa è stata nominata "Azienda Promotrice", **dichiarando – in questo modo - di rendersi disponibile a realizzare le opere giudicate di "pubblico interesse" assumendosi tutti i rischi aziendali e finanziari che tale impegno comporta.**

Premesso ciò, è doveroso specificare che i presupposti e le condizioni che determinano l'equilibrio economico finanziario degli investimenti e della connessa gestione sono stati già dimostrati presentando il Piano Economico Asseverato in sede di qualificazione, principalmente legati alla garanzia di ricevere, a fronte dell'erogazione delle prestazioni e dei servizi contrattuali, un canone di gestione che il Comune di Quinzano d'Oglio si è impegnato a riconoscere a Miecì per tutta la durata della concessione secondo le modalità descritte nel capitolato prestazionale allegato alla presente offerta.

Tale canone, variabile nel tempo in ragione di una serie di elementi connessi oggettivamente al servizio erogato e all'andamento dei prezzi del gas e del costo del lavoro, servirà a coprire tutti i costi sostenuti da Miecì nel corso d'appalto, compresa la rata di ammortamento relativa ai lavori di cui al progetto preliminare, e suoi allegati, presentato nella busta B.

In particolare, è bene specificare che il canone della concessione è stato calibrato in maniera tale da garantire che, servizio per servizio, fosse legato ad una serie di tariffe unitarie predefinite, misurabili e revisionabili nel tempo, in maniera congrua e trasparente.



Questo garantirà una costante equità tra i costi sostenuti da Miecì e il prezzo pagato per il servizio dalla Stazione Appaltante, garantendo quell'equilibrio tecnico economico alla base della stabilità economico/finanziaria che ha consentito a Miecì di assumersi il rischio della concessione.

In particolare, il canone annuo complessivo della presente concessione (vedi offerta economica "C1") sarà strutturato come dettagliatamente illustrato nell'art. 5 del Capitolato Prestazionale (vedi offerta economica "C2"), di cui non si riporta qui il dettaglio per non creare interferenze, essendo esso afferente ad "altra busta".

Il canone così definito garantirà alla Stazione Appaltante un pagamento equo rispetto ai suoi reali fabbisogni e consumi. Ogni variazione nei quantitativi erogati, in aumento o diminuzione, siano essi legati a maggiori consumi di energia termica o futuri aumenti/diminuzioni di punti luce affidati, produrranno una conseguente e proporzionale variazione del canone, in modo tale da dare garanzia e trasparenza economica ad entrambe le parti coinvolte nel contratto.

Come desumibile dalla tabella dell'art. 5 del capitolato prestazionale, eventuali consumi di energia termica in periodi particolarmente rigidi saranno remunerati a Miecì mediante una tariffa agevolata rispetto ad una soglia di consumo ritenuta standard ("zoccolo duro" del canone), in cui Miecì a considerato di includere la rata di ammortamento dei lavori di riqualificazione, a garanzia del necessario equilibrio economico-finanziario della concessione. Questo, naturalmente, senza che sia eliminata la componente di rischio che Miecì si assumerà con l'eventuale stipula contrattuale e l'assunzione del ruolo di EScO e di Terzo Responsabile degli impianti.

Ad integrazione del suddetto importo annuo, e per favorire la sostenibilità economico-finanziaria degli investimenti effettuati dal Concessionario, Miecì si adopererà per richiedere ed incamerare gli eventuali incentivi pubblici disponibili in ambito energetico, derivanti dal suo buon operato in termini di risparmio energetico ma per niente sicuri data l'instabilità dello scenario economico italiano. Si riporta, a titolo puramente esemplificativo e non esaustivo, un elenco dei suddetti eventuali incentivi con evidenziati quelli che Miecì pensa di sfruttare a suo beneficio (peraltro tra loro non cumulabili):

- **Titoli di Efficienza Energetica e CAR** (cogenerazione ad alto rendimento) afferenti alle opere di efficientamento realizzate (es. caldaie a condensazione, sostituzione corpi illuminanti, installazione regolatori di flusso, ecc);
- Contributi nell'ambito del meccanismo di scambio sul posto (non attuabile contemporaneamente se si richiedono i titoli di efficienza energetica);
- **Riduzione delle accise relative all'acquisto del combustibile** della centrale di TLR;
- Sgravi fiscali (generalmente per i privati);
- ecc.



## 1.2. MODALITÀ DI REVISIONE DEL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

Per quanto relativo, invece, alle modalità di revisione del Piano Economico Finanziario, si segnala come Miecì abbia predisposto un capitolato prestazionale che regoli con attenzione le modalità mediante cui il canone del servizio, secondo quanto previsto per Legge, sarà periodicamente adeguando in ragione:

- delle variazioni del prezzo del gas naturale deliberate dall'Autorità per l'Energia Elettrica e il Gas (AEEG - <http://www.autorita.energia.it/>);
- delle variazioni del costo del lavoro, come riportato sui prezziari ASSISTAL (Associazione Nazionale Costruttori di Impianti, Servizi di Efficienza Energetica ESCo e Facility Management - <http://www.assistal.it/>).

## 1.3. MODALITÀ DI ANALISI DEI COSTI

Tutti i costi di esercizio sono stati preventivamente valutati da Miecì in attinenza alle prestazioni da dover erogare nel contesto del canone contrattuale.

In particolare sono stati analizzati i consumi storici di combustibile per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria, oltre che i fabbisogni in termini di manutenzione sia per il nuovo impianto di teleriscaldamento, che per il nuovo impianto di cogenerazione e di pubblica illuminazione.

Oltre questo, Miecì ha calcolato i risparmi di energia primaria derivanti dalla riqualificazione degli attuali impianti assumendosi, come previsto normativamente, il rischio che tale fattore rappresenta nella concessione, anche in termini di risultati energetici per quanto attinente i costi complessivi di fornitura del gas.

Peraltro, l'asseverazione bancaria ha certificato la bancabilità ed affidabilità dell'operazione.

Qualora la commissione giudicatrice lo ritenesse necessario, si rimane a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.