

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

15 dicembre 2020

Convocata la Giunta, presieduta dalla Vicesindaca Sonia SCHELLINO, sono presenti gli Assessori:

Antonietta DI MARTINO
Roberto FINARDI
Marco GIUSTA
Antonino IARIA
Maria LAPIETRA

Francesca Paola LEON
Marco PIRONTI
Sergio ROLANDO
Alberto SACCO
Alberto UNIA

Assente, per giustificati motivi, la Sindaca Chiara APPENDINO.

Con l'assistenza del Segretario Generale Mario SPOTO.

OGGETTO: PARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO. PROJECT FINANCING EX ART. 180 E 183 COMMI 15-19. D.LGS 50/2016 E S.M.I. CONCESSIONE SERVIZIO DI GESTIONE ED EFFICIENTAMENTO ENERGETICO IMPIANTI V. REISS ROMOLI 45/47/49/51 E RIFUNZIONALIZZAZIONE E RIQUALIFICAZIONE EDIFICI COMUNALI. VALUTAZIONE FATTIBILITA' E PUBBLICO INTERESSE. PROPOSTA IREN SMART SOLUTIONS S.P.A.

Proposta degli Assessori Iaria e Unia.

L'edilizia pubblica è uno dei settori edilizi più energivori a causa della vetustà edilizia e impiantistica delle strutture nonché delle molteplici funzioni in essa inglobate e della necessità di funzionamento dei servizi forniti che devono essere garantiti con continuità. L'edificato del territorio piemontese è costituito da una preponderanza di edifici sorti a cavallo degli anni Sessanta e Settanta, cioè precedentemente all'entrata in vigore della prima normativa in materia di efficienza energetica in edilizia, pertanto induce un notevole impatto energetico, ambientale ed economico. La gran parte degli edifici pubblici è in linea con l'edificato privato e pertanto con prestazioni energetiche dell'involucro generalmente scarse.

La nuova pianificazione energetica ambientale della Regione Piemonte è finalizzata al conseguimento degli obiettivi della Strategia europea dal 2020 al 2030, in coordinamento con le altre programmazioni regionali. La Regione, con Deliberazione della Giunta Regionale del 16 febbraio 2018 n. 10-6480 ha adottato la Proposta definitiva di nuovo Piano Energetico Ambientale Regionale (PEAR), che, tra i macro-obiettivi verticali (EE.2.1) ha esplicitato quello di *“ridurre i consumi energetici negli edifici e nelle strutture pubbliche o ad uso pubblico, non residenziali, di proprietà degli Enti pubblici”*.

Con deliberazione del Consiglio Comunale del 18 febbraio 2019 (mecc. 2018 05923/021), esecutiva dal 4 marzo 2019, si è inoltre approvata l'adesione formale al “Patto dei Sindaci per il Clima e l'Energia” che integra gli aspetti di mitigazione e adattamento e che impegna a ridurre le emissioni di CO2 del 40% entro il 2030.

La Città ha conseguentemente approvato con deliberazione di Giunta Comunale del 29 ottobre 2019 (mecc. 2019 04487/021) esecutiva dal 15 novembre 2019 - nel contesto dell'accordo Patto dei Sindaci- il secondo Rapporto di Monitoraggio del Piano d'Azione per l'Energia Sostenibile (TAPE Turin Action Plan for Energy). Tale Piano pone tra l'altro l'accento sul risanamento energetico di edifici di proprietà comunale (cap. 1.1 Settore Municipale – 1.1.1 – Risanamento energetico di edifici di proprietà comunale).

La Città di Torino possiede e gestisce un patrimonio edilizio composto da circa ottocento edifici, per una volumetria di oltre 7.500.000 m3 presente sul territorio prevalentemente cittadino ma anche dislocato in altri Comuni del Piemonte. (Si noti che queste cifre prescindono dall'edilizia residenziale pubblica, in gran parte gestita dall'Agenzia per la Casa del Piemonte). Questo patrimonio costituisce circa l'8% della volumetria complessiva del costruito dell'ambito territoriale cittadino.

Ovviamente tale patrimonio determina consumi energetici, elettrici e termici, che, per un verso, comportano un esborso di decine di milioni di Euro da parte della Città - in spesa corrente - e per un altro verso, determinano l'immissione diretta o indiretta di sostanze inquinanti e tonnellate di CO2 in atmosfera, contribuendo così ad incrementare l'effetto serra sul nostro pianeta oltre che depauperare risorse e deteriorare l'ambiente.

Tutto ciò ha indotto l'Amministrazione a perseguire una politica volta, laddove possibile,

alla riduzione dei consumi energetici del proprio patrimonio edilizio: cercando da un lato nel dare risposta idonea ad una più elevata “qualità” richiesta dai cittadini, dall’altro ottemperando alle disposizioni di legge nel rispetto dei sempre più stringenti vincoli di bilancio inderogabili per la Pubblica Amministrazione.

In quest’ottica in questi ultimi anni già si stanno attuando, nell’ambito del PON METRO 2014/2020, interventi su alcuni edifici particolarmente critici dal punto di vista dei consumi (valgano a titolo esemplificativo il Palazzo dei Lavori Pubblici sito in P.zza San Giovanni 5 o l’edificio di Via Vagnone 15), mentre su altri si interverrà sfruttando ulteriori risorse che Stato, Regione e UE renderanno disponibili per l’efficientamento energetico del patrimonio pubblico.

Al contempo si sono recentemente avviate azioni di riqualificazione sia fisica, sia sociale in aree piuttosto compromesse della Città, basti pensare alle riqualificazioni attuate attraverso il Progetto Periferie, che ha comportato la risistemazione di parti o interi isolati del tessuto urbano al fine di riscattare l’immagine negativa consolidatasi nel tempo di tale contesto.

L’efficienza energetica ha assunto un’importanza crescente nel dibattito e nelle politiche energetiche dei paesi comunitari e rappresenta uno dei principali driver individuati dalla strategia energetica dell’Unione Europea per la lotta ai cambiamenti (Pacchetto Clima Energia 2020); la diffusione dell’efficienza energetica, infatti, oltre a garantire una progressiva riduzione delle emissioni di CO₂ e di inquinanti locali può, infatti, contribuire alla definizione di un sistema energetico meno esposto ai rischi ed alla volatilità dei prezzi dell’energia.

Con l’emanazione da parte dell’Unione Europea della Direttiva 27 del 25 ottobre 2012, recepita con il D.Lgs. 4 luglio 2014, n. 102 si è avviato un percorso di accelerazione in ordine al raggiungimento degli obiettivi di riduzione dei consumi energetici posti dal Pacchetto Clima-Energia e si fonda sulla capacità di intervento dei Piani di Azione che i singoli Paesi Membri devono mettere in atto ed inoltre ai sensi del medesimo decreto anche la Pubblica Amministrazione è tenuta ad adottare specifiche misure volte a realizzare gli obiettivi di efficientamento energetico negli edifici pubblici.

Le tipologie contrattuali adottate in virtù dell’attuazione della direttiva 2006/32/CE sull’efficienza degli usi finali dell’energia hanno determinato la diffusione anche in Italia di nuovi soggetti imprenditoriali quali le c.d. ESCO (Energy Service Company) preposte alla realizzazione ed offerta di servizi di tal natura, che offrono a costo zero per l’Ente pubblico la diagnosi, il progetto, gli interventi di efficientamento e la successiva gestione dei servizi energetici e che attraverso il contratto di “*energy performance contract EPC*” (ora disciplinato dal D.Lgs. 102/2014) riescono a retribuirsi grazie ai risultati dell’intervento di risparmio energetico e con gli incentivi nazionali per l’efficienza energetica e l’utilizzo delle energie rinnovabili.

La legislazione vigente contempla la possibilità di realizzare interventi di efficientamento energetico attraverso Partenariato Pubblico-Privato: in particolare, l’art. 14 del D.L. 7 maggio 2012, n. 52, convertito in Legge n. 94, 6 luglio 2012, impone alle

Amministrazioni Pubbliche di adottare “misure finalizzate al contenimento dei consumi di energia e all’efficientamento degli usi finali della stessa” e fra gli strumenti identifica espressamente, per l’adozione di queste misure, il Partenariato Pubblico Privato (“PPP”) di cui all’art. 3 del Codice dei contratti pubblici.

Date le caratteristiche generali che l’ordinamento richiede affinché sia configurabile un PPP, un intervento di efficientamento energetico potrà realizzarsi in Partenariato quando sussistano questi elementi:

- a) la durata della collaborazione tra pubblico e privato, relativamente ai vari interventi che compongono l’efficientamento energetico nel suo complesso, dev’essere sufficientemente lunga, in modo da consentire di recuperare l’investimento effettuato e remunerare il capitale investito;
- b) il finanziamento dell’intervento dev’essere garantito dal settore privato: può anche essere ammesso che ai finanziamenti privati si aggiungano quote di finanziamento pubblico, ma il finanziamento privato deve comunque garantire la realizzabilità dell’intervento;
- c) il soggetto privato deve assumere un ruolo centrale e operativo, mentre l’Amministrazione si concentra principalmente sulla definizione degli obiettivi da raggiungere e sulla verifica del loro raggiungimento;
- d) il rischio deve ricadere sul soggetto privato che realizza l’intervento.

Nel contratto di PPP il trasferimento del rischio in capo all’operatore economico comporta l’allocazione a quest’ultimo, oltre che del rischio di costruzione, anche del rischio di disponibilità o, nei casi di attività redditizia verso l’esterno, del rischio di domanda dei servizi resi, per il periodo di gestione dell’opera come definiti, rispettivamente, dall’articolo 3 comma 1 lettere aaa), bbb) e ccc) del D.Lgs.50/2016 e s.m.i.

Il contratto di rendimento ed efficientamento energetico con la formula dell’EPC è riconducibile per dottrina e giurisprudenza consolidata nell’alveo dei contratti di PPP quando appunto realizza l’allocazione dei suddetti rischi in capo all’Operatore economico (v.d. anche deliberazione ANAC n.1134 del 4.12.2019) nel rispetto della disciplina vigente e sempre più spesso proprio il Settore dei servizi energetici fa ricorso alla finanza di progetto.

La finalità espressa dalla proposta presentata è in sostanza quella di coniugare efficienza di gestione, risparmio di energia attraverso interventi di efficientamento energetico e rinnovo di impianti ed attrezzature oltre alla loro messa a norma, il tutto all’interno di una più ampia strategia di risparmio dei consumi energetici mediante l’efficientamento della dotazione esistente nonché di sostenibilità ambientale.

La società Iren Smart Solution S.p.A., ha presentato in data 26 settembre 2019 una proposta ai sensi dell’art.183, comma 15 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i, per la concessione del servizio di gestione e di efficientamento energetico del complesso edilizio situato nel quartiere cittadino “Borgo Vittoria” della Circoscrizione V, in Via Reiss Romoli 45-47-49 e 51 (caratterizzato da una molteplicità di funzioni: si tratta infatti di un plesso a prevalente destinazione ad uso scolastico con anche parti affidate in concessione e/o locate a soggetti terzi

quali spazi di interesse circoscrizionale, la sede del MUFANT- Museo per il fantastico e la fantascienza...), nonché di rifunzionalizzazione e riqualificazione dei suddetti edifici comunali, proposta corredata da tutta la documentazione prevista ex lege, in particolare di un progetto di fattibilità tecnico-economica, di un Piano economico-finanziario asseverato (PEF), di una cauzione fidejussoria e bozza di convenzione come meglio dettagliati di seguito:

PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICA ED ECONOMICA

- 01 VRR_ELAB Elenco Elaborati (**all. 0**)
- 02 VRR_RGEN Relazione Generale (**all. 1**)
- 03 VRR_RTEC Relazione Tecnica (**all. 2**)
- 04 VRR_RIMP Relazione specialistica impianti tecnologici (**all. 3**)
- 05 VRR_URB Studio di inserimento urbanistico (**all. 4**)
- 06 VRR_CONS Relazione tecnica sullo stato di consistenza degli immobili da ristrutturare (**all. 5**)
- 07 VRR_PMN Piano di Manutenzione (**all. 6**)
- 08 VRR_PLAN01_1 Planimetrie Stato di Fatto P-1 (**all. 7**)
- 09 VRR_PLAN01_2 Planimetrie GR P-1 (**all. 8**)
- 10 VRR_PLAN01_3 Planimetrie progetto P-1 (**all. 9**)
- 11 VRR_PLAN02_1 Planimetrie Stato di Fatto P0 (**all. 10**)
- 12 VRR_PLAN02_2 Planimetrie GR P0 (**all. 11**)
- 13 VRR_PLAN02_3 Planimetrie progetto P0 (**all. 12**)
- 14 VRR_PLAN03_1 Planimetrie Stato di Fatto P1 (**all. 13**)
- 15 VRR_PLAN03_2 Planimetrie GR P1 (**all. 14**)
- 16 VRR_PLAN03_3 Planimetrie progetto P1 (**all. 15**)
- 17 VRR_PLAN04_1 Planimetrie Stato di Fatto P2 (**all. 16**)
- 18 VRR_PLAN04_2 Planimetrie GR P2 (**all. 17**)
- 19 VRR_PLAN04_3 Planimetrie progetto P2 (**all. 18**)
- 20 VRR_PLAN05_1 Planimetrie Stato di Fatto P coperture (**all. 19**)
- 21 VRR_PLAN05_2 Planimetrie GR P coperture (**all. 20**)
- 22 VRR_PLAN05_3 Planimetrie progetto P coperture (**all. 21**)
- 23 VRR_PROSP_01 Prospetto nord (**all. 22**)
- 24 VRR_PROSP_02 Prospetto sud (**all. 23**)
- 25 VRR_PROSP_03 Prospetto est (**all. 24**)
- 26 VRR_PROSP_04 Prospetto ovest (**all. 25**)
- 27 VRR_SEZ_01 Sezione AA (**all. 26**)
- 28 VRR_SEZ_02 Sezione BB (**all. 27**)
- 29 VRR_CRON Cronoprogramma dell'intervento (**all. 28**)
- 30 VRR_CSP Capitolato speciale prestazionale (**all. 29**)
- 31 VRR_SIC Prime indicazioni e misure per la sicurezza (**all. 30**)

32 VRR_VVF Prime indicazioni di progettazione antincendio (**all. 31**)

33 VRR_CSS Calcolo sommario della spesa (**all. 32**)

34 VRR_QECO Quadro economico di progetto (**all. 33**)

DOCUMENTI SPECIFICI PER LA PROPOSTA DI PARTENARIATO

35 VRR_BCONV Bozza di Convenzione (**all. 34**)

36 VRR_PEFA Piano Economico-Finanziario Asseverato (**all. 35**)

37 VRR_FID Garanzia provvisoria bancaria ex art.93 Codice Contratti (**all. 36**).

La proposta di cui sopra prevede un'operazione articolata di finanziamento a medio-lungo termine (c.a. 11 anni) che coinvolgerà il succitato complesso con tutta una serie di servizi di efficientamento e riqualificazione energetica finalizzati ad ottenere significativi risparmi energetici sia per la Città, sia per i fruitori stessi dei locali dati in concessione/locazione.

Dopo una prima fase interlocutoria che ha consentito di meglio chiarire i termini di detta proposta, in data 14.02.2020 con nota prot. n. 2508 venivano richieste ulteriori delucidazioni e specifiche in merito a quanto presentato precedentemente ed in data 03.03.2020 il promotore formalizzava ulteriori chiarimenti in merito necessari per gli approfondimenti specialistici in corso, tra cui anche una integrazione di validità della polizza fidejussoria relativa alla suddetta operazione.

A seguito dell'emergenza COVID-19 e della sospensione dei termini disposta dall'art. 103 del D.L. 17.03.2020 n. 18 convertito in Legge n. 27/2020 e dall'art. 37 del D.L. 23 del 23.04.2020, sino al 15.05.2020 le tempistiche dei tre mesi di cui all'art.183, comma15 del D.Lgs.50/2016 e s.m.i per la complessiva valutazione della proposta presentata dal promotore da parte dell'Amministrazione al fine di una dichiarazione o meno della pubblica utilità ed interesse della stessa, si sono ulteriormente interrotti ex lege.

In data 11.06.2020 con formale nota prot. n. 6956 si è proceduto a richiedere in ultima analisi ad Iren Smart Solutions S.p.A. tutta una serie di delucidazioni ed ulteriori modifiche sia alla convenzione, sia ai documenti tecnici presentati e la suddetta società con nota prot. n. 782 del 29.06.2020 ha trasmesso l'aggiornamento di quanto richiesto .

Con il risparmio conseguente dalla gestione impiantistica del complesso, il promotore prevede di garantire la sostenibilità economico-finanziaria dell'operazione come da piano economico finanziario asseverato, addossandosi il rischio di costruzione e di disponibilità di una siffatta operazione, a fronte di un canone da parte della Città di c.a. 1,2 MLN di Euro per 11 anni a decorrere però dagli avvenuti interventi riqualificatori e di efficientamento previsti, per un investimento superiore a 7,00 MLN di Euro.

Il PEF trasmesso dal proponente e corredato dall'asseverazione di cui all'art. 183 comma 15 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i., ha consentito di svolgere le necessarie valutazioni in ordine agli elementi economici e finanziari, quali i costi e i ricavi del progetto, la composizione

delle fonti di finanziamento, la verifica della capacità del piano di generare flussi di cassa positivi, nonché la congruenza dei dati con la bozza di contratto.

La complessità dei contratti di PPP richiede (come puntualizzato anche dall'ANAC nelle Linee Guida n. 9, recanti «*Monitoraggio delle amministrazioni aggiudicatrici sull'attività dell'operatore economico nei contratti di partenariato pubblico privato*», approvate dal Consiglio dell'Autorità con Delibera n. 318 del 28 marzo 2018) che la fase preliminare di impostazione ed elaborazione delle operazioni di PPP risulti adeguatamente valutata ai fini della buona riuscita delle stesse e dell'efficace controllo sulla corretta esecuzione dei contratti, specie con riferimento alla identificazione e all'accurata valutazione dei rischi connessi ai contratti di PPP a partire dalla fase che precede l'indizione della procedura di gara.

Tali elementi sono stati ricavati dalle puntuali indicazioni rese dal proponente negli elaborati di cui alla proposta presentata (in particolare nella "matrice dei rischi", nel PEF asseverato e bozza di convenzione) e conseguentemente analizzati dagli uffici tecnici della Città unitamente al supporto giuridico-economico dell'Avv. Geninatti Satè, a fronte di un complesso percorso valutativo che ha comportato altresì la redazione di apposito *Public Sector Comparator* (**all. 37**) che fa parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.

Sulla base del predetto PSC, emerge la fattibilità e convenienza economica della realizzazione dei menzionati interventi di efficientamento energetico mediante finanza di progetto, rispetto a una potenziale alternativa progettuale interamente pubblica, dato il valore positivo assunto dal "Value for Money" e, nell'insieme, l'idoneità della proposta a costituire obiettivo verso cui orientare efficacemente ed efficientemente la spesa pubblica.

Tutto ciò premesso,

LA GIUNTA COMUNALE

Visto che ai sensi dell'art. 48 del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, la Giunta compie tutti gli atti rientranti, ai sensi dell'art. 107, commi 1 e 2 del medesimo Testo Unico, nelle funzioni degli organi di governo che non siano riservati dalla Legge al Consiglio Comunale e che non ricadano nelle competenze, previste dalle leggi o dallo Statuto, del Sindaco o degli organi di decentramento;

Dato atto che i pareri di cui all'art. 49 del suddetto Testo Unico sono:
favorevole sulla regolarità tecnica;
favorevole sulla regolarità contabile;

Con voti unanimi, espressi in forma palese;

DELIBERA

- 1) di valutare positivamente la fattibilità e quindi di dichiarare di interesse pubblico la proposta di Project financing *ex art. 183, comma 15, D.Lgs. n. 50/2016* ad oggetto la

- “Concessione del servizio di gestione e di efficientamento energetico degli impianti siti in Via Reiss Romoli 45/47/49 e 51 nonché di rifunzionalizzazione e riqualificazione dei suddetti edifici comunali “* presentata da Iren Smart Solutions S.p.A., in allegato alla presente, così come individuata in narrativa che espressamente si richiama quale parte integrante e sostanziale del presente atto, unitamente al *Public Sector Comparator* di cui all. n. 37 sempre citato in narrativa, approvandone contestualmente i relativi documenti tecnici di progetto come da normativa vigente in materia;
- 2) di procedere a includere il progetto di fattibilità come proposto dal promotore Iren Smart Solution S.p.A. negli strumenti di programmazione ex art.21 D.Lgs. 50/2016 e s.m.i e D.M.14/2018, nel Programma Biennale Servizi e Forniture della Città e per quanto necessita, anche nel Piano Triennale Opere Pubbliche;
 - 3) di dare al contempo, con il presente atto deliberativo, mandato agli uffici, data la stretta analogia della proposta in oggetto con altra e più vasta presentata dallo stesso proponente, a valutare la possibilità che - per economia di atti e di procedure - essa sia inserita nella procedura di evidenza pubblica relativa alla più ampia proposta con modalità tale da garantire la maggior convenienza per la Città concedente. Al riguardo si dà atto che la spesa da sostenersi in relazione alla proposta che qui si dichiara di interesse pubblico trova copertura negli stanziamenti del Comune esercizi 2021 e 2022;
 - 4) di demandare inoltre alla struttura comunale, ciascuno per le proprie competenze, la concreta attuazione degli obiettivi di cui alla presente deliberazione, ai sensi dell'art. 183, comma 15 del D.Lgs.50/2016 e s.m.i;
 - 5) di dare atto che il Responsabile del Procedimento individuato con apposito atto Prot. n. 11370 del 11/09/2020 da parte del direttore Ing. Eugenio Barbirato è l'Arch. Sabino Palermo a cui sono demandati tutti gli atti conseguenti nonché tutti gli adempimenti connessi all'indizione della successiva fase di gara per l'affidamento della suddetta concessione di servizi;
 - 6) di dare atto che tutta la documentazione Allegata alla presente deliberazione sarà pubblicata altresì sul sito della Città Amministrazione Trasparente;
 - 7) di dare altresì atto, per economie procedurali, della non necessità della valutazione dell'impatto economico, dal momento che il piano economico finanziario allegato alla proposta di PF integra in tutti gli elementi i dati afferenti a detta valutazione.

L'Assessore all'Urbanistica, Edilizia,
LLPP e Patrimonio
Antonino Iaria

L'Assessore all'Ambiente

Alberto Unia

Il Direttore
Divisione Servizi Tecnici -
Coordinamento
Eugenio Barbirato

Il Direttore
Divisione Patrimonio, Partecipate,
Facility e Sport
Antonino Calvano

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

Il Dirigente dell' Area
Sabino Palermo

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

p. Il Direttore Finanziario
La Dirigente Delegata
Alessandra Gaidano

Verbale n. 76 firmato in originale:

LA VICESINDACA

IL SEGRETARIO GENERALE

Sonia Schellino

Mario Spoto

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE E DI ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione:

- 1° ai sensi dell'art. 124, 1° comma, del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli EE.LL. (Decreto Legislativo 18.8.2000 n. 267) è pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi dal 21 dicembre 2020 al 4 gennaio 2021;
- 2° ai sensi dell'art. 134, 3° comma, del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli EE.LL. (Decreto Legislativo 18.8.2000 n. 267) è esecutiva dal 31 dicembre 2020.