

# Azienda Pisana Edilizia Sociale

Via E. Fermi n.4, 56126 Pisa

Tel. 050/505711 - Fax 050/45040

**Dialogo competitivo finalizzato alla stipulazione di contratti di partenariato pubblico-privato finalizzato alla riqualificazione energetica degli edifici ad uso abitativo gestiti da APES Pisa mediante i benefici fiscali di cui al decreto legge 19/5/2020 n.34 e s. m., a fronte di sconto totale in fattura**

**Cup H18G21000010001**

**Lotto 1 – Cuoio** - CIG 8634235C1D - Valore stimato € 5.900.000,00

**Lotto 2 – Lungomonte** - CIG 8634294CCD - Valore stimato € 6.350.000,00

**Lotto 3 – Val di Cecina** - CIG 8634316EF4 - Valore stimato € 7.250.000,00

**Lotto 4 – Pisa** - CIG 8634335EA2 - Valore stimato € 11.550.000,00

**Lotto 5 – Pontedera** - CIG 8634467B91 - Valore stimato € 6.150.000,00

## **RICHIESTE DI CHIARIMENTI**

**Quesito 1** – Si chiede chiarimento in merito ai singoli importi per le categorie OG1 ed OS 28 per ogni lotto.

**Risposta** – Gli importi delle categorie sono stati stimati assumendo che le lavorazioni OG 1 incidano per circa il 70% e che le lavorazioni OS28 incidano per circa il 30%.

\* \* \* \* \*

**Quesito 2** – Il rischio di disponibilità sembra interpretato in maniera difforme rispetto alle correnti interpretazioni (per esempio, come interpretato in ogni documento del DIPE o nelle linee guida 9 dell'ANAC). Questo significa che il rischio di disponibilità è un rischio a carico di APES? In altri termini, che ruolo svolge il beneficio economico ex comma 2 dell'articolo 180 del D.Lgs. 50/2016? Cosa remunera?

**Risposta** – La particolare tipologia di partenariato pubblico privato che la SA intende stipulare comporta che l'OE si accoli i rischi di progettazione, di esecuzione, di finanziamento e di disponibilità.

Al fine di rendere espliciti tali rischi, declinando le definizioni generali del codice dei contratti e della LG ANAC n.9 nel caso specifico, si è ritenuto di precisare che il rischio di disponibilità comporta che l'operatore economico:

- a) possa non riuscire ad ottenere in tutto o in parte il beneficio fiscale di cui all'articolo 119 decreto-legge 34/2020 e smi perché, ad esempio, non raggiunge il miglioramento di almeno 2 classi energetiche e/o
- b) possa perdere il beneficio fiscale a seguito dell'attività di controllo da parte dell'Agenzia delle entrate.

L'unica contropartita economica è costituita dal beneficio fiscale di cui al citato articolo 119. Si precisa, infine,

- che il contratto di partenariato che si andrà a stipulare non include un contratto di rendimento energetico o di prestazione energetica (EPC) e
- che il rischio di disponibilità, così come definito nel bando di gara, è totalmente a carico dell'OE.

\* \* \* \* \*

**Quesito 3** – Si chiede di chiarire se la SA vuole individuare un promotore, ovvero attribuire il diritto di prelazione ad un soggetto il cui progetto viene individuato, oppure il confronto della fase due si conclude con una capitolato (ed un progetto di fattibilità) elaborato dalla stazione appaltante e da lei approvata, che costituisce la base per la successiva fase 3, ricalcando, in sintesi, le procedure previste dall'articolo 183 del D.Lgs. 50/2016 (escludendo quelle ad iniziativa privata).

**Risposta** – La SA intende individuare, mediante il dialogo competitivo, un OE che sia in grado di progettare, finanziare ed eseguire i lavori e ottenere il corrispettivo mediante il beneficio di cui all'articolo 119 decreto legge 34/2020 e smi.

La SA non ha redatto alcun progetto di fattibilità tecnica ed economica da porre a base di gara ed intende acquisirlo mediante il confronto con gli OE ammessi al dialogo.

Pertanto, al termine della fase 2, verrà fatta la sintesi delle proposte emerse durante il dialogo in modo da definire la soluzione che meglio soddisfa le esigenze della SA.

Tale sintesi costituirà la base del successivo confronto concorrenziale previsto nella fase 3.

Non è previsto alcun diritto di prelazione in quanto si ritiene che la sintesi delle proposte emerse durante il dialogo non possa essere riconducibile ad un unico OE.

\* \* \* \* \*

**Quesito 4** – Il dialogo competitivo come viene delineato nel bando di gara sembra non essere conforme al cosiddetto dialogo competitivo illustrato dalla direttiva 23 e 24 del 2014 e dal DLGS 50/2016. Non si evince infatti se, la necessaria sinteticità dell'esposizione di una procedura, nasconda alcune delle fasi previste dallo schema del dialogo competitivo stesso (confronto non impegnativo di soluzioni finalizzate a mettere un punto un capitolato dove si confronta la concorrenza) oppure la vostra indicazione sia generica, ovvero questa utilizza questa formula per descrivere l'ordinario confronto fra possibili soluzioni sia per individuare il promotore che il contraente della PPP.

**Risposta** – Si rinvia al quesito n.3.

\* \* \* \* \*

**Quesito 5** – Il bando vieta l'avvalimento per il requisito di cui alla lettera c) (aver eseguito nel quinquennio antecedente la data di pubblicazione del bando (dal 1/1/2016 al 31/12/2020), lavori di efficientamento energetico almeno pari all'importo del lotto a cui intendono partecipare).

Tale previsione sembra in contrasto con quanto dispone l'articolo 89 D.Lgs.50/2016.

**Risposta** – Il termine *lavori di efficientamento energetico* definisce un insieme di lavori riconducibili ad una pluralità di categorie impiantistiche quali, ad esempio, la OG 11.

Per tali categorie non è ammesso l'avvalimento ex articolo 89, comma 11, D.Lgs.50/2016 e D.M.248/2016.

Ciò non impedisce, tuttavia, che l'OE si qualifichi manifestando l'intenzione di costituire un raggruppamento temporaneo con un OE in possesso del requisito di cui alla lettera c).

\* \* \* \* \*

**Quesito 6** – Si chiede conferma che è ammesso l'avvalimento per la qualificazione SOA OG 1 e OS 28.

**Risposta** – Si conferma che è consentito, alle condizioni di cui all'articolo 89 D.Lgs.50/2016, il ricorso all'avvalimento per le categoria SOA OG1 e OS28.

\* \* \* \* \*

**Quesito 7** – Si chiede se, in caso di manifestazione di interesse per più lotti, il requisito di cui alla lettera c) (aver eseguito nel quinquennio antecedente la data di pubblicazione del bando (dal 1/1/2016 al 31/12/2020) lavori di efficientamento energetico almeno pari all'importo del lotto a cui intendono partecipare) debba essere rapportato all'importo del lotto più elevato.

**Risposta** – I concorrenti possono manifestare il proprio interesse anche per tutti i lotti; tuttavia, qualora un concorrente possa essere selezionato per più lotti, verrà invitato alle successive fasi 2 e 3 solo per il lotto di importo più elevato.

Conseguentemente, il concorrente che intenda manifestare il proprio interesse per più lotti, deve possedere il requisito di cui alla lettera c) per il lotto di importo più elevato.

\* \* \* \* \*

**Quesito 8** – Si chiede se, in caso di manifestazione di interesse in forma di costituendo raggruppamento, il requisito di cui alla lettera c) (aver eseguito nel quinquennio antecedente la data di pubblicazione del bando (dal 1/1/2016 al 31/12/2020) lavori di efficientamento energetico almeno pari all'importo del lotto a cui intendono partecipare) debba essere posseduto necessariamente in quota parte da tutte le imprese facenti parte del raggruppamento.

**Risposta** – In caso di manifestazione di interesse in forma di costituendo raggruppamento, il requisito di cui alla lettera c) può essere posseduto

- a) integralmente dalla mandataria oppure
- b) integralmente da una mandante oppure
- c) in parte dalla mandataria e in parte dalla/e mandante/i.

\* \* \* \* \*

**Quesito 9** – Si chiede se è possibile presentare proposte che comprendano, oltre all'esecuzione degli interventi di efficienza energetica, la conduzione e manutenzione impiantistica delle singole caldaie all'interno degli appartamenti, e dello svolgimento del servizio energia qualora vi siano palazzine con riscaldamento di tipo centralizzato.

**Risposta** – La proposta non può essere accolta per almeno 2 ragioni:

- a) APES ha già dei contratti in essere per la conduzione e manutenzione delle caldaie individuali e per la conduzione delle caldaie centralizzate che non possono essere risolti anticipatamente e
- b) la maggior parte degli edifici oggetto della gara non ha impianti di riscaldamento centralizzati ove sia possibile attivare il contratto servizio energia.

\* \* \* \* \*

**Quesito 10** – Si chiede se, ai fini della qualificazione in categoria OS28, è considerata equivalente la qualificazione in categoria OG 11.

**Risposta** – La risposta è affermativa. L'articolo 79, comma 16 D.P.R. 207/2010, tuttora vigente, così dispone: «*L'impresa qualificata nella categoria OG 11 può eseguire i lavori in ciascuna delle categorie OS 3, OS 28 e OS 30 per la classifica corrispondente a quella posseduta*».

\* \* \* \* \*

**Quesito 11** – Si chiede se, nel caso di partecipazione in costituendo RTI nel quale solo l'impresa mandataria sia in possesso del requisito richiesto al punto 8 lett. c), le dichiarazioni previste nel modello Allegato 6 "Dichiarazione degli interventi eseguiti negli ultimi 5 anni delle tipologie di cui all'articolo 119, comma 1, lettere a), b) e c) DL 32 /2020 e sm ", devono essere prodotte dalla mandataria stessa.

**Risposta** – La risposta è affermativa. Se il requisito è posseduto dalla mandataria, solo quest'ultima potrà rendere la dichiarazione di cui all'allegato 6.

\* \* \* \* \*

**Quesito 12** – A causa delle difficoltà di trovare un operatore economico in possesso del requisito di cui alla lettera c) e della difficoltà di definire con un partner finanziario i termini della cessione del credito di imposta, si chiede una proroga del termine di presentazione della manifestazione di interesse.

**Risposta** – La richiesta di proroga viene accolta, Si rinvia all'avviso pubblicato sul sito dell'ente appaltante e sulla piattaforma START.

\* \* \* \* \*