



**PROJECT FINANCING DETERMINAZIONE**  
ai sensi dell'art. 193, D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i.

**OGGETTO: PROJECT FINANCING PER LA STIPULA DI UN ENERGY PERFORMANCE CONTRACT DEL TIPO A RISPARMIO GARANTITO AVENTE PER OGGETTO LA RIQUALIFICAZIONE, LA GESTIONE E LA MANUTENZIONE DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DI APT GORIZIA.**  
**APPROVAZIONE DEL PROGETTO E NOMINA DEL PROMOTORE.**

**Il Direttore Generale**

**Premesso che:**

- l'Azienda Provinciale Trasporti S.p.A. (APT) è proprietaria della propria sede e del deposito di Via Caduti di An Nasiriyah 6 e 12, oggetto dell'intervento;
- la Parte II, Titolo IV – Finanza di progetto – del D.lgs. 36/2023 e, in particolare, l'art. 193 consente agli operatori economici di “presentare agli enti concedenti proposte relative alla realizzazione in concessione di lavori o servizi”;
- con nota prot. 1740 e 1741 del 01.03.2023, la Società Carbotermo Spa di Milano ha presentato una prima proposta di Project financing per l'efficientamento energetico e la riqualificazione degli impianti delle palazzine di proprietà di APT (deposito e sede);
- sono succeduti diversi incontri nei quali APT ha manifestato l'interesse all'iniziativa presentata;
- con nota prot. 9057 di data 24.11.2023, la Società Carbotermo Spa ha presentato il progetto di fattibilità tecnica ed economica per la stipula di un *energy performance contract* del tipo a risparmio garantito avente per oggetto la riqualificazione, la gestione e la manutenzione degli impianti tecnologici del patrimonio immobiliare di APT; l'integrato con nota prot. 9092 di data 24.11.2023 dal Piano economico asseverato; il progetto di fattibilità iniziale prevedeva, in sintesi, un canone annuo (manutenzione più canone di disponibilità) di Euro 114.000/annui per 7 anni, a fronte di un investimento in conto capitale di Euro 415.000,00/iva esclusa;
- il Consiglio di Amministrazione di APT, in data 22.12.2023, ha deliberato l'approvazione del “Piano industriale 2023-2027” contenente l'investimento programmato in oggetto che risulta, conseguentemente autorizzato;
- successivamente sono intercorse, tra le parti, delle trattative al fine della rimodulazione economica dell'intervento;
- con nota prot. 281 del 12.01.2024, la Società Carbotermo Spa ha aderito alla richiesta di modifica con un ribasso del canone succitato di Euro 4.000/annui (per 7 anni) con un risparmio complessivo per APT di Euro 28.000,00 (iva esclusa) per un canone complessivo di Euro 110.000/anno (iva esclusa);
- con nota prot. 396 del 18.01.2024, APT ha accettato formalmente la rimodulazione del canone di disponibilità di Euro 110.000,00 annuo/iva esclusa, richiedendo alla Carbotermo Spa di aggiornare gli elaborati progettuali con il nuovo canone asseverato;
- con nota PEC di data 26.01.2024, assunta a prot. n. 685 del 27.01.2024, la Società Carbotermo Spa ha presentato il progetto di fattibilità tecnico economica aggiornato che consta dei seguenti documenti, agli atti di APT:

CODICE	TITOLO
<b>0</b>	<b>ELD</b>
	<b>Elenco documenti</b>
<b>1</b>	<b>Documentazione amministrativa</b>
1.1	Autodichiarazione relativa al possesso dei requisiti di capacità Economica/Finanziaria
1.2	Attestazioni SOA
1.3	Certificazione C.C.I.A.A.
1.4	Documento di identità del sottoscrittore
<b>2</b>	<b>Progetto di fattibilità</b>
	<b>ELABORATI GENERALI</b>
2.1	GEN-RGE Relazione generale del Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica
2.2	GEN-SOS Relazione di sostenibilità dell'opera
2.3	GEN-PSC Piano di sicurezza e coordinamento
2.4	GEN-CRO Cronoprogramma dei lavori
2.5	GEN-QEC Quadro economico del progetto
	<b>ELABORATI INTERVENTI AREE ESTERNE</b>
2.6	EST-RT Relazione tecnica
2.7	EST-CSS Calcolo sommario della spesa
2.8	EST-EG Elaborati grafici
2.8.1	EST-EG01 Stato di Fatto – Planimetria generale illuminazione
2.8.2	EST-EG02 Stato di Progetto – Planimetria generale illuminazione
2.8.3	EST-EG03 Stato di Fatto – Planimetria generale centrale di pressurizzazione
2.8.4	EST-EG04 Stato di Progetto – Planimetria generale centrale di pressurizzazione
	<b>ELABORATI INTERVENTI EDIFICIO OFFICINA e AUTISTI</b>
2.9	EOA-RT Relazione tecnica
2.10	EOA-CSS Calcolo sommario della spesa
2.11	EOA-EG Elaborati grafici
2.11.1	EOA-EG01 Stato di Fatto e di Progetto – Planimetria impianto illuminazione
2.11.2	EOA-EG02 Stato di Progetto – Planimetria impianto fotovoltaico
2.11.3	EOA-EG03 Stato di Fatto – Schemi funzionali impianti meccanici
2.11.4	EOA-EG04 Stato di Progetto – Schemi funzionali impianti meccanici
	<b>ELABORATI INTERVENTI EDIFICIO SEDE CENTRALE</b>
2.12	ESC-RT Relazione tecnica
2.13	ESC-CSS Calcolo sommario della spesa
2.14	ESC-EG Elaborati grafici
2.14.1	ESC-EG01 Stato di Fatto e di Progetto – Planimetria impianto illuminazione
<b>3</b>	<b>Specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione</b>
3.1	PDG Progetto di gestione
3.2	PPM Piano preliminare di manutenzione dell'opera e delle sue parti
<b>4</b>	<b>Convenzione</b>
4.1	BDC Bozza di Convenzione
4.2	DEF Definizioni
4.3	DRC Indicatori di performance e penali
4.4	IPP Matrice dei rischi
<b>5</b>	<b>Piano economico finanziario</b>
5.1	PEF Piano economico e finanziario asseverato
5.2	RPE Relazione al piano economico e finanziario asseverato
5.3	DSS Dichiarazione relativa alle spese sostenute per la predisposizione della proposta

- il progetto di fattibilità riporta seguenti elementi economici sostanziali:  
a) quadro economico di progetto:

3 QUADRO ECONOMICO DI PROGETTO	
Si riporta di seguito il quadro economico di progetto, comprensivo dell'importo lavori, delle spese tecniche, delle somme a disposizione della stazione appaltante e dell'I.V.A. di legge.	
Voci di spesa	Importo
<b>A</b>	<b>IMPORTO OPERE</b>
- Opere meccaniche	508.428 €
- Opere elettriche	144.396 €
- Opere edili	41.111 €
Totale lavori (al netto O.S.)	<b>693.935 €</b>
- Oneri di sicurezza	37.007 €
<b>TOTALE OPERE (inclusi O.S.)</b>	<b>730.942 €</b>
<b>B</b>	<b>SPESE TECNICHE</b>
- Spese per predisposizione proposta	22.400 €
- Spese per offerta di gara	25.000 €
- Anagrafica tecnica, Sistema Informativo	18.415 €
- Progettazione esecutiva e CSP	24.856 €
<b>TOTALE SPESE TECNICHE</b>	<b>90.671 €</b>
<b>C</b>	<b>SPESE TECNICHE A DISPOSIZIONE DELL'ENTE</b>
- CSE e Direzione lavori	40.452 €
- Collaudi	15.732 €
- Ulteriori Somme a disposizione dell'Ente (supporto al RUP e oneri accessori)	15.203 €
<b>TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE DELL'ENTE</b>	<b>71.387 €</b>
<b>D</b>	<b>Contributo inarcassa sulle voci inerenti le attività tecniche (4%)</b>
	5.989 €
<b>TOTALE INVESTIMENTI (I.V.A. esclusa)</b>	<b>898.989 €</b>
I.V.A. al 22% (su voce A)	160.807 €
I.V.A. al 22% (su voce B, C e D)	36.970 €
<b>TOTALE I.V.A. inclusa</b>	<b>1.096.766 €</b>

- b) il canone è pari a Euro 110.000 annui oltre a Iva e rivalutazione monetaria (di cui 24.000 Euro come canone per la manutenzione e 86.000 Euro di canone di disponibilità);
- c) il valore complessivo dell'investimento è pari a Euro 866.817 (iva esclusa) al lordo del contributo pubblico in conto investimenti previsto pari a Euro 415.000 (iva esclusa);
- d) durata della concessione pari a 7 anni;

Ritenuto:

- di approvare il progetto di fattibilità tecnico economica (PFTE) presentato;
- in tema di subappalto si fa riferimento a quanto previsto dall'art. 193, comma 1, del D.lgs. 36/2023;
- ai sensi dell'art. 17, D.Lgs. n. 36/2023 e ss.mm.ii., la presente è altresì decisione a contrarre;

Considerato che:

- APT è un'impresa pubblica dei settori speciali e non è tenuta alla redazione del Piano Triennale delle Opere Pubbliche, pertanto la pubblicità dell'iniziativa sarà effettuata mediante la pubblicazione del presente atto sul sito internet della stazione appaltante;

Richiamati:

- ❖ il D.Lgs. n. 36/2023 "Codice dei contratti pubblici" che ha acquisito efficacia il 1° luglio 2023;

**decide**

- **di approvare il progetto di fattibilità tecnico ed economica presentato dalla Società Carbotermo Spa, assunto a prot. n. 685 del 27.01.2024, che riporta il quadro economico e le condizioni economiche espresse in premessa;**
- **di individuare la ditta Società Carbotermo Spa con sede a Milano quale PROMOTORE ai sensi dell'art. 193 del D.lgs. 36/2023, del progetto di fattibilità tecnica ed economica per la stipula di un *energy performance contract* del tipo a risparmio garantito avente per oggetto la riqualificazione, la gestione e la manutenzione degli impianti tecnologici del patrimonio immobiliare di APT, dandone comunicazione, come previsto per legge;**
- **di dare mandato all'Ufficio Gare e Contratti di avviare le procedure di affidamento della concessione mediante Project financing ai sensi dell'art. 193 del D.lgs. 36/2023, con procedura aperta ed il criterio di aggiudicazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa;**
- **di pubblicare il presente atto nell'apposita sezione di "Amministrazione trasparente" nel sito web istituzionale.**

Gorizia, 01.02.2024.

Il Direttore Generale

Dott. Luca Di Benedetto

