

Gestione Bene Pubblico

Proposta N.: **DG/PRO/2025/163**

OGGETTO: PROCEDURA DI PARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO DI CUI ALL'ART. 193 DEL D.LGS 36 DEL 2023 PER LA GESTIONE UNIFICATA DEI SERVIZI DI MANUTENZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ED IMPIANTISTICO COMUNALE. DICHIARAZIONE DI PUBBLICO INTERESSE DELLA PROPOSTA PRESENTATA DA CONSORZIO INNOVA SOCIETÀ COOPERATIVA CON ENEL X.

LA GIUNTA

Premesso che

il Comune di Bologna, nel corso degli anni, ha attivato una serie di appalti in ambito manutentivo cercando progressivamente di individuare e porre in essere soluzioni gestionali, tra le varie già ampiamente sperimentate, che potessero rispondere in modo articolato e puntuale alle emergenti esigenze. L'attuale modello manutentivo per gli immobili e gli impianti a rete, consta di una serie di contratti sui diversi ambiti per rispondere al complesso delle esigenze manutentive dell'intero patrimonio edilizio e impiantistico comunale;

Considerato che

nei servizi inseriti nell'attuale modello manutentivo del Comune di Bologna, si rinvencono ambiti con oggettivi profili di integrazione:

1. **ENERGETICO:** servizio energia integrato che prevede la fornitura di energia termica ed elettrica agli stabili unitamente agli impianti di pubblica illuminazione e che presentano possibili ottimizzazioni congiunte in relazione all'uso di fonti rinnovabili con superamento delle fonti fossili e di riduzione delle emissioni di gas climalteranti;
2. **GESTIONE DEGLI IMPIANTI A RETE:** illuminazione pubblica e videosorveglianza cittadina caratterizzati da impianti estesi su tutto il territorio cittadino e perimetri/ ambiti di intervento che si sovrappongono (molte telecamere utilizzano le infrastrutture degli impianti di pubblica illuminazione);
3. **GESTIONE IMMOBILIARE:** comprende la manutenzione e gestione congiunta di edifici e impianti con possibili ottimizzazioni delle relative attività conseguenti ad una maggior efficienza delle prestazioni e ad una riduzione dei costi operativi, consentendo tra l'altro un approccio alla manutenzione preventiva e predittiva, ordinaria e straordinaria (c.d. hard facility management services) - e servizi accessori alla disponibilità quali la vigilanza degli immobili - gestione delle centrale allarmi e pronto intervento - e il presidio e l'igienizzazione dei bagni pubblici ubicati sul territorio comunale;

Dato atto che, con Deliberazione consiliare P.G. 439053/2023 del 26 giugno 2023 avente ad oggetto: “Approvazione degli indirizzi finalizzati all’avvio delle procedure di partenariato pubblico-privato di cui all’art. 193 del d.lgs 36 del 2023 per la gestione unificata dei servizi di manutenzione del patrimonio edilizio ed impiantistico comunale”, il Consiglio Comunale:

- ha indicato tali servizi come idonei a una strategia gestionale unitaria fondata sulla possibilità di installare impianti fotovoltaici sui coperti degli edifici che presentano caratteristiche idonee, con conseguente attuazione di una transizione energetica verso le fonti rinnovabili tramite l’autoconsumo e l’utilizzazione del surplus energetico per alimentare altri edifici e impianti;

- ha pertanto approvato gli indirizzi - ai quali si fa integralmente rinvio - finalizzati all'avvio delle procedure di partenariato pubblico-privato cui all'art. 193 del D.Lgs 36 del 2023, istituto idoneo a consentire la gestione unificata dei servizi descritti;

Dato atto, inoltre, che la richiamata Delibera di Consiglio P.G. 439053/2023:

- ha autorizzato la proroga dei contratti vigenti per i servizi in questione, nelle more dell'espletamento della procedura di cui al punto precedente, tenendo conto che trattasi di servizi che non possono subire interruzioni;

- ha previsto di sollecitare la presentazione di manifestazioni di interesse da parte dei privati, dando atto che il settore competente, da individuarsi nel Settore Gestione Bene Pubblico avrebbe proceduto, con successivi provvedimenti, ad approvare lo schema del relativo avviso;

- ha preso atto che, solo dopo l’analisi delle proposte sarebbe stato possibile effettuare la valutazione preliminare di convenienza e fattibilità rispetto all'attuale assetto contrattuale dei diversi servizi, anche al fine di ottemperare a quanto statuito dall'art.175 comma 2 del D.Lgs. 36/2023;

- ha dato atto inoltre che, al termine della procedura di valutazione delle proposte pervenute finalizzata all'individuazione della proposta ritenuta maggiormente rispondente all'interesse pubblico conseguito, la Giunta Comunale avrebbe potuto procedere alla dichiarazione di pubblico interesse, all’approvazione del progetto di fattibilità e che successivamente, previo adeguamento degli strumenti di programmazione, si sarebbe potuto dare avvio alla procedura ad evidenza pubblica;

Dato atto che l’art.193 del citato D.Lgs. 36/2023:

- disciplina la procedura di affidamento relativamente alla finanza di progetto;

- con D.Lgs. 209/2024 (cosiddetto “Correttivo”) è stato modificato il suddetto art.193 a far data dal 01/01/2025 ma per effetto di quanto disposto dall'art.225 bis comma 4 le modifiche non si applicano alle procedure già avviate, come quella oggetto del presente provvedimento;

Viste:

la determina dirigenziale P.G. 760124/2023 avente per oggetto: APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI AVVISO PER MANIFESTAZIONI DI INTERESSE, E SUOI ALLEGATI, PER LA PROCEDURA DI PARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO DI CUI ALL'ART. 193 DEL D.LGS 36 DEL 2023 PER LA GESTIONE UNIFICATA DEI SERVIZI DI MANUTENZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ED IMPIANTISTICO COMUNALE; nel medesimo provvedimento è stato altresì nominato RUP, ai sensi e per gli effetti di cui all’art.15 del D.Lgs. 36/2023, l’ing. Simone Stella, dirigente della U.I. Gestione Immobili e Impianti a Rete del Settore Gestione Bene Pubblico cui afferiscono i servizi oggetto della procedura di cui trattasi;

la determina dirigenziale P.G. 82364/2024 avente ad oggetto: PROROGA SCADENZA DEI TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE RELATIVE ALLA MANIFESTAZIONI DI INTERESSE PER LA PROCEDURA DI PARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO PER LA GESTIONE UNIFICATA DEI SERVIZI DI MANUTENZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ED

IMPIANTISTICO COMUNALE. con la quale sono stati prorogati i termini di presentazione delle proposte dal 4 marzo al 8 aprile 2024 in ragione del fatto che sono pervenute diverse richieste di chiarimenti che hanno comportato la necessità di pubblicare ulteriore materiale tecnico relativo al patrimonio immobiliare e/o impiantistico nonché l'opportunità di organizzare ulteriori sopralluoghi, rispetto a quelli che già aveva programmato l'Amministrazione, su edifici e/o impianti oggetto del Partenariato; si è ritenuto infatti fondamentale permettere a tutti gli operatori economici interessati poter sviluppare le proposte sulla base della documentazione resa disponibile anche dopo la pubblicazione dell'Avviso o dei sopralluoghi a quel momento in corso;

la determina dirigenziale P.G. 243543/2024 avente per oggetto: AVVISO PER MANIFESTAZIONI DI INTERESSE PER LA PROCEDURA DI PARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO DI CUI ALL'ART. 193 DEL D.LGS 36 DEL 2023 PER LA GESTIONE UNIFICATA DEI SERVIZI DI MANUTENZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ED IMPIANTISTICO COMUNALE: COMUNICAZIONE PROPOSTE PRESENTATE. con la quale sono stati resi noti i nominativi dei 4 soggetti che hanno presentato proposte in seguito all'Avviso di cui sopra ;

la determina dirigenziale P.G. 364925/2024 avente per oggetto: PROCEDURA DI PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO DI CUI ALL'ART. 193 DEL D.LGS 36 DEL 2023 PER LA GESTIONE UNIFICATA DEI SERVIZI DI MANUTENZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ED IMPIANTISTICO COMUNALE. INDIVIDUAZIONE DEL NUCLEO DI VALUTAZIONE DI SUPPORTO AL RUP. nella quale si è considerato e quindi approvato quanto segue:

il partenariato pubblico privato è, come noto, una operazione contrattuale estremamente complessa e tecnicamente difficile e richiede la compartecipazione di professionisti di diversa estrazione (giuristi, economisti e profili tecnici);

il RUP - come peraltro previsto nell'Avviso - ha pertanto ritenuto opportuno essere affiancato, quale supporto per l'analisi comparativa, tecnico, giuridica e finanziaria delle proposte, da esperti con profili professionali altamente qualificati in materia tecnica, giuridico amministrativo ed economico finanziaria, stante gli aspetti complessi e innovativi dell'oggetto su cui l'Amministrazione ha sollecitato la presentazione delle risposte, procedendo ad affidare i seguenti servizi di supporto al RUP:

- ambito tecnico: a FABRYCA S.R.L. nella persona dell'Ingegnere Luca Bertoni, come da determinazione DD/PRO/2024/7364 N. Repertorio: DD/2024/7086 P.G. N.: 328737/2024 esecutiva dal 14/05/2024;
- ambito giuridico amministrativo: allo Studio Legale Caia e associati, nella persona del Prof. Avv. Giuseppe Caia, come da determinazione DD/PRO/2024/7840 N. Repertorio: DD/2024/7496 P.G. N.: 342406/2024 esecutiva dal 20/05/2024;
- ambito economico finanziario: al Professor Angelo Manaresi, come da determinazione DD/PRO/2024/7377 N. Repertorio: DD/2024/7166 P.G. N.: 332393/2024 esecutiva dal 1/05/2024;

è stato quindi individuato il Nucleo di Valutazione delle proposte pervenute nella seguente composizione:

- Dott.ssa Pompilia Miriam Pepe, Capo dell'Area Risorse Finanziarie del Comune di Bologna, coordinatrice del Nucleo di Valutazione;
- FABRYCA S.R.L. nella persona dell'Ingegnere Luca Bertoni, esperto in ambito tecnico;
- Studio Legale Caia e associati, nella persona del Prof. Avv. Giuseppe Caia, esperto in ambito giuridico amministrativo;
- Professor Angelo Manaresi, esperto in ambito economico finanziario;

Dato atto che:

dei lavori del Nucleo di Valutazione è stato redatto un Documento di Sintesi del 1 dicembre 2024, e il RUP ha predisposto, vista l'istruttoria svolta e le relazioni specialistiche degli esperti pervenute a mezzo pec il 26/11/2024, la propria Relazione finale registrata al P.G.N. 886575/2024 del 16/12/2024;

le motivazioni esposte e argomentate nella Relazione del RUP e i documenti tutti in atti e facenti parte dell'istruttoria, danno evidenza del fatto che, per le specifiche caratteristiche degli interventi proposti e delle soluzioni ipotizzate, il progetto risultato maggiormente rispondente alle finalità dell'Amministrazione in relazione all'Avviso, è il progetto del Consorzio Innova Società Cooperativa con

Enel X;

poiché la proposta prevede anche di utilizzare un contributo statale, il c.d. Conto Termico, in data 16 dicembre 2024 (con nota in atti al P.G. 888170/2024) è stata trasmessa la richiesta di parere al CIPESS, ai sensi dell'art. 175 co. 3 del D.Lgs. 36/2023, ai fini della valutazione preliminare di convenienza e fattibilità di cui al comma 2 del medesimo articolo;

in suddetto parere è stato reso dal CIPESS con Delibera del 30 gennaio 2025 (Delibera n. 1/2025) (25A02673 pubblicata nella GURI - Serie Generale n. 108 del 12-5-2025) in cui :

- il CIPESS ha ritenuto di formulare alcune osservazioni e raccomandazioni - per le quali si rinvia al testo integrale del parere pubblicato - al fine di consentire al Comune di Bologna di completare la propria valutazione di convenienza e fattibilità della proposta individuata;
- ha osservato che rimane in ogni caso riservato al Comune il potere di assumere le determinazioni ritenute necessarie avendo come finalità ultima e preponderante il soddisfacimento dell'interesse pubblico, da intendersi come equo bilanciamento tra l'attività oggetto dell'operazione e la correlata convenienza economica;
- ha espresso la raccomandazione che venga garantita la coerenza interna degli atti modificati nell'adottare le raccomandazioni ed osservazioni, qualora recepite;

Valutata la proposta del RUP, parte integrante del presente provvedimento, in cui il RUP:

- ha riportato le caratteristiche principali del progetto presentato dal Consorzio Innova ed Enel X, rappresentando altresì gli elementi che hanno portato il RUP, supportato da Nucleo di Valutazione, a ritenerlo il progetto meglio rispondente agli indirizzi indicati dal Consiglio e agli obiettivi esplicitati nell'Avviso,
- ha esaminato le raccomandazioni del Cipess, alle quali si rinvia integralmente, individuando le precisazioni e integrazioni da richiedere al proponente individuato e le attività in capo all'Ente, ed ha altresì indicato i punti, in parte sovrapponibili alle raccomandazioni del CIPESS , su cui anche il Nucleo di Valutazione aveva evidenziato l'opportunità di richiedere specifiche e integrazioni,
- ritiene pertanto di potersi avvalere di quanto previsto dall'art. 193 del D.Lgs. 36/2023, e richiedere al promotore le modifiche necessarie per consentire l'approvazione del progetto.

Visto l'art.175 c.2 che dispone: *“2. Il ricorso al partenariato pubblico-privato è preceduto da una valutazione preliminare di convenienza e fattibilità. La valutazione si incentra sull'idoneità del progetto a essere finanziato con risorse private, sulle condizioni necessarie a ottimizzare il rapporto tra costi e benefici, sulla efficiente allocazione del rischio operativo, sulla capacità di generare soluzioni innovative, nonché sulla capacità di indebitamento dell'ente e sulla disponibilità di risorse sul bilancio pluriennale. A tal fine, la valutazione confronta la stima dei costi e dei benefici del progetto di partenariato, nell'arco dell'intera durata del rapporto, con quella del ricorso alternativo al contratto di appalto per un arco temporale equivalente.”* e dato atto che condizioni dettate dalla norma potranno considerarsi assolte con il recepimento delle prescrizioni suddette e quindi con l'approvabilità del progetto;

Ritenuto quindi opportuno con il presente provvedimento:

1. di dichiarare di pubblico interesse la proposta presentata da Consorzio Innova Società Cooperativa con Enel X;
2. di far propri i contenuti e di approvare il documento denominato “Proposta del Responsabile Unico del Progetto” allegato quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, al quale si fa integralmente rinvio per quanto attiene alle motivazioni;
3. di invitare il promotore ad apportare al progetto le integrazioni e modifiche indicate nel documento di cui al punto precedente, ai fini della sua approvabilità, dando mandato al RUP di precisarle e dettagliarle per quanto necessario;
4. dare atto che, qualora il promotore apporti le modifiche richieste nei termini sopra descritti e meglio precisati dal RUP, con successivo provvedimento la Giunta, provvederà ad approvare il progetto di fattibilità ai fini della successiva gara per individuare il soggetto concessionario;
5. dare atto infine che, come già disposto dal Consiglio Comunale con delibera P.G. 439053/2023, è autorizzata la proroga dei contratti vigenti per i servizi in questione, nelle more dell'espletamento della procedura di cui al punto precedente, tenendo conto che trattasi di servizi che non possono subire

interruzioni, fino al 30 settembre 2026 o minor tempo necessario al subentro;

Dato atto che l'operazione in oggetto è prevista negli strumenti di programmazione 2025/2027 dell'Ente, in particolare nel DUP, nel bilancio di previsione e nel programma triennale di acquisti di beni e servizi di cui all'art.37 del D.Lgs. 36/2023, quest'ultimo assolvendo anche quanto disposto dall'art.175 comma 1, come chiarito nel parere del servizio di supporto giuridico del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n. 2782 del 18/07/2024.

Dato atto che a seguito dell'approvazione del progetto da parte della Giunta, ai sensi dell'art. 193 comma 2 (comma 7 dopo il Correttivo, nella versione attuale) del D.Lgs. 36/2023 prima dell'avvio della gara di concessione si provvederà all'adeguamento dei citati strumenti di programmazione ed all'impegno di spesa in sede di determina a contrarre anche in relazione all'attualizzazione dei parametri economico finanziari del progetto.

Preso atto, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18 Agosto 2000, n. 267, così come modificato dal D.L. 174/2012, del parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Settore Gestione Bene Pubblico;

Atteso che la presente deliberazione ha carattere infraprocedimentale restando i passaggi successivi subordinati alle modifiche progettuali esposte in premessa, ai sensi dell'art 49 comma 1 del D. Lgs 267/2000 non richiede il parere del Responsabile dei servizi finanziari in ordine alla regolarità contabile.

Dato atto, infine, che la Giunta Comunale con Delibera P.G. 411760/2025 ha approvato modifiche allo schema organizzativo dell'Ente, tra le quali la ripartizione del Settore Gestione Bene Pubblico proponente del presente provvedimento in due nuovi settori: Settore Strade e Cura della Città e Settore Manutenzione della Città e Progetto Bologna Verde; a quest'ultimo afferiscono le funzioni e le attività inerenti l'oggetto del presente provvedimento ed il RUP;

Su proposta del Settore Gestione Bene Pubblico, congiuntamente al Dipartimento Lavori Pubblici, Verde e Mobilità.

A voti unanimi e palesi

DELIBERA

- 1) DI DICHIARARE di pubblico interesse la proposta presentata da Consorzio Innova Società Cooperativa con Enel X.
- 2) DI APPROVARE il documento denominato "Proposta del Responsabile Unico del Progetto" allegato quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, al quale si fa integralmente rinvio per quanto attiene alle motivazioni;
- 3) DI INVITARE il promotore ad apportare al progetto le integrazioni e modifiche indicate nel documento di cui al punto precedente, ai fini della sua approvabilità, dando mandato al RUP di precisarle e dettagliarle per quanto necessario;
- 4) DI DARE ATTO che, qualora il promotore apporti le modifiche richieste nei termini sopra descritti e meglio precisati dal RUP, con successivo provvedimento la Giunta, recepito e verificato quanto sopra prescritto, provvederà ad approvare il progetto di fattibilità ai fini della successiva gara per individuare il soggetto concessionario;
- 5) DI DARE ATTO CHE a seguito dell'approvazione del progetto da parte della Giunta, ai sensi dell'art. 193 comma 2 (comma 7 dopo il Correttivo, nella versione attuale) del D.Lgs. 36/2023 prima dell'avvio della gara di concessione si provvederà all'adeguamento dei citati strumenti di programmazione ed all'impegno di spesa in sede di determina a contrarre anche in relazione all'attualizzazione dei parametri

economico finanziari del progetto.

6) DARE ATTO infine che, come già disposto dal Consiglio Comunale con delibera P.G. 439053/2023, è autorizzata la proroga dei contratti vigenti per i servizi in questione, nelle more dell'espletamento della procedura di cui al punto precedente, tenendo conto che trattasi di servizi che non possono subire interruzioni, fino al 30 settembre 2026 o minor tempo necessario al subentro.

7) DI DARE ATTO che, ai sensi dell'art. 193 del D.lgs 36/2023, si provvederà alla pubblicazione del presente provvedimento in Amministrazione Trasparente sottosezione "Bandi di gara e contratti".

Infine, con votazione separata all'unanimità

DELIBERA

DI DICHIARARE il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 18 Agosto 2000, n. 267, per consentire la celere prosecuzione dei successivi adempimenti

La Segretaria Generale
Maria Riva

Il Sindaco
Matteo Lepore

- Documento informatico predisposto, firmato digitalmente e conservato ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e s.m.i. -