

## **Il capitolato calore degli edifici di competenza dell'Amministrazione Provinciale di Cremona**

I gestori di grandi patrimoni edilizi (Enti pubblici, Società speciali per edilizia popolare ecc.) debbono sempre affrontare il problema di garantire agli utenti condizioni di comfort nei propri edifici. Nella stagione invernale questo si traduce nella necessità di riscaldare l'edificio mantenendo adeguate condizioni di temperatura ed umidità relativa. La scarsità di risorse finanziarie a disposizione degli Enti pubblici obbliga ad una gestione di tipo ordinario ove gran parte dell'ammontare delle disponibilità economiche è assorbita dall'approvvigionamento del combustibile e dalle indispensabili sostituzioni, dovute a rotture di impianti, spesso vetusti, a scapito di investimenti in adeguamenti normativi e riqualificazioni tecnologiche che i più attenti alla continua evoluzione tecnico-legislativa, vorrebbero perseguire.

Sul finire degli anni '90, periodo in cui l'Amministrazione Provinciale di Cremona, si accingeva a emanare il bando di gara per la "gestione calore" degli impianti termici di edifici di sua proprietà o competenza (circa una trentina di fabbricati, essenzialmente ad uso scolastico, o di ufficio), la tipologia contrattuale più frequente per contratti di questo tipo, prevedeva che una ditta specializzata si prendesse carico della gestione e della manutenzione ordinaria degli impianti divenendone anche terzo responsabile. Tutto ciò era finalizzato al soddisfacimento delle condizioni di comfort sopra dette, mentre, l'ammodernamento e la messa a norma impiantistica, e gli interventi di riqualificazione energetica del sistema edificio-impianto erano invece sottoposti a contratti puntuali, che risultavano possibili solamente nel caso in cui l'Ente disponeva di sufficienti disponibilità economiche.

Nella sua consulenza all'Amministrazione Provinciale di Cremona per il bando di gara, Punto Energia Cremona, ha proposto un diverso tipo di approccio contrattualistico. Questa nuova filosofia ha ricercato soluzioni più funzionali alla riduzione dei consumi energetici, e quindi all'abbattimento delle emissioni climalteranti, utilizzando le possibilità finanziarie già previste dall'Amministrazione per la normale gestione del patrimonio edilizio.

L'obbiettivo era di arrivare ad un capitolato che superasse il concetto della semplice "gestione calore", arrivando a adottare il concetto di "contratto servizio energia", definito, dall'articolo 1 comma 1 lettera p) del D.P.R. 412/93 (per "contratto servizio energia", si intende l'atto contrattuale che disciplina l'erogazione dei beni e servizi necessari a mantenere le condizioni di comfort negli edifici nel rispetto delle vigenti leggi in materia di uso razionale dell'energia, di sicurezza e di salvaguardia dell'ambiente, provvedendo nel frattempo al miglioramento del processo di trasformazione e di utilizzo dell'energia).

Il risultato di questo nuovo approccio "contrattualistico", è stato l'elaborazione di un bando di gara, dove confluissero sia un'analisi di tipo energetico (attestazione e diagnosi), sia un'analisi contrattuale, finalizzate all'elaborazione di un contratto ispirato alla metodologia del "finanziamento tramite terzi" (Third part financing) per ottenere oltre al mantenimento delle condizioni di comfort negli edifici, anche il rispetto della normativa cogente e la riqualificazione tecnologica degli impianti.

La logica banale ma vincente era **“l'aggiudicatario paga gli interventi di riqualificazione e se li finanzia con il risparmio. La Provincia paga una cifra fissa inferiore od uguale a quella prevista per la gestione corrente”**.

La definizione dei contratti servizi energia è stata poi puntualizzata dal Ministero delle Finanze attraverso una circolare che, in un decalogo, esprime le condizioni necessarie affinché un contratto possa essere definito “servizio Energia”. La distinzione non è di tipo formale ma sostanziale perché in altre disposizioni il Ministero stesso, al di là di interpretazioni non concordanti, definisce per i contratti servizio energia l'applicabilità di

un'imposta sul valore aggiunti I.V.A. ridotta al 10% permettendo indirettamente un cospicuo risparmio economico netto per l'utente finale. Il contratto della Provincia di Cremona, precedente alle circolari sopra citate non ne può contenere tutte le caratteristiche.

Per quanto riguarda l'analisi di tipo energetico, ci si è trovati di fronte ad una tipologia di situazioni che potevano generare, se non trattate adeguatamente, una serie di problemi.

Il gruppo di edifici analizzati, presenta come prevedibile un utilizzo discontinuo con orari variabili in funzione dei giorni della settimana. Inoltre, gli utilizzatori richiedono alti livelli di comfort in un contesto dove nello stesso tempo, la sensibilità degli stessi utenti all'utilizzo ideale del sistema non è sufficiente per garantire un uso ottimale del sistema edificio-impianto.

Le tipologie edilizie sono molto diverse tra loro per epoca di costruzione (sono presenti edifici storici e di nuova costruzione), tipologia costruttiva, materiali utilizzati, e caratteristiche impiantistiche (dal combustibile al sistema di regolazione).

L'analisi energetica degli edifici, è stata quindi svolta con l'ausilio di una procedura di calcolo (C.EN.ED) implementata dalla Rete di Punti Energia, sulla base della normativa vigente, che permette di simulare il comportamento energetico di un edificio, e di ottenere un'attestazione energetica, e conseguentemente di elaborare una diagnosi energetica.

La procedura permette la produzione di un Certificato Energetico assegnando un voto - in una scala da uno (buono) a dieci (cattivo) - alle prestazioni e ai consumi energetici dell'edificio, espressi dal F.E.N. ( $\text{kJ/m}^3 \text{ } ^\circ\text{C}$ ) ( Fabbisogno Energetico Normalizzato). Sulla base dei risultati estrapolati dalla procedura di calcolo, è possibile inoltre avere una prima indicazione di dove e come intervenire per migliorare le prestazioni del sistema edificio-impianto.

L'analisi energetica termina, infine, con il relazione di una diagnosi energetica, ove, anche attraverso l'affinamento delle valutazioni numeriche, e l'inserimento delle valutazioni economiche, si valutano possibili interventi di retrofit sul sistema edificio-impianto, costi, e benefici dell'operazione, e, soprattutto, tempi di rientro dell'investimento.

Dal punto di vista contrattuale, una pubblica Amministrazione che intenda privilegiare la riqualificazione degli impianti termici ed il risparmio energetico, insieme ad una corretta conduzione e ad un'efficace manutenzione ordinaria e straordinaria, dovrà utilizzare il criterio di aggiudicazione a favore dell'offerta più vantaggiosa (definito dalla normativa cogente sugli appalti pubblici), ma tale offerta dovrà essere valutata anche in base ad elementi tecnico-economici quali:

- a) la tipologia degli interventi di riqualificazione tecnologica proposti;
- b) la struttura e la funzionalità del progetto di riqualificazione proposto;
- c) la riduzione delle emissioni inquinanti;
- d) la qualità dei componenti impiegati per la riqualificazione e/o la manutenzione degli impianti;
- e) l'affidabilità e la tempestività del pronto intervento e/o dell'assistenza tecnica prestati dalla ditta;
- f) le modalità e le strumentazioni di monitoraggio per il funzionamento degli impianti;
- g) le risorse umane e tecniche impiegate per l'esecuzione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- h) i tempi di attuazione degli interventi di riqualificazione degli impianti;
- i) il prezzo globale offerto.

Una criticità della metodologia proposta, potrebbe risultare, l'esame in sede di gara di un così elevato numero di elementi, anche in considerazione delle difficoltà che si presentano nella valutazione specifica di alcuni particolari parametri (punto c) e nella necessità di esaminare adeguatamente dei progetti tecnici (punto b). D'altra parte, si è voluto superare

la mancanza di disponibilità finanziaria dell'Ente per far fronte all'ammodernamento degli impianti termici richiedendo all'appaltatore, oltre ai prescritti servizi tecnici di progettazione, esecuzione e gestione, anche la gestione finanziaria. Se annualmente, l'importo stimato non può consentire interventi di riqualificazione oltre alla fornitura di combustibili e all'esercizio degli impianti, la stessa disponibilità finanziaria, se considerata però relativamente a periodi più lunghi (come ad esempio il quinquennio di durata del contratto in questione) potrebbe far considerare l'ipotesi, supportata dalle diagnosi energetiche realizzate, che l'appaltatore, facendosi carico delle spese, possa individuare ed attuare interventi di riqualificazione di livello tale da ridurre i consumi, ottenendo in tal modo, nel corso del periodo contrattuale, il ristoro delle spese sostenute oltre agli utili di gestione. Quanto sopra ipotizzato si configura quale "finanziamento tramite terzi" (Third part financing), sistema che è giudicato, con sempre maggior frequenza, quale procedura più idonea al soddisfacimento delle esigenze della pubblica amministrazione che deve operare con scarse disponibilità finanziarie da destinare a spese di investimento.

Si è trattato perciò di studiare un criterio di scelta dell'offerta più vantaggiosa che risponda all'esigenza di oggettivazione dell'offerta, lasciando però libertà alla ditta di individuare quali e quanti interventi di riqualificazione intende proporre.

Il bando di gara, sviluppato, ha soddisfatto in pieno tale aspetto, creando una serie di schede dove venivano presentati una serie di interventi richiesti all'Appaltatore, alcuni dei quali, considerati come obiettivo minimo, erano indicati come obbligatori, mentre altri erano lasciati come facoltativi. Tali interventi andavano poi a creare, assieme ad altri parametri un "punteggio", per definire il vincitore del bando. Oltre alla messa a norma, alla gestione ed alla manutenzione ordinaria e straordinaria, nel bando di gara, venivano richiesti, come migliorie, la regolazione dei circuiti presenti all'interno dell'edificio suddividendolo perciò in zone termiche singolarmente gestibili, la sostituzione dei generatori di calore, e, ove necessario, anche dei corpi scaldanti. Infine, per ottimizzare gli interventi di gestione della ditta appaltatrice, e per permettere all'Ente appaltante un monitoraggio continuo, è stata richiesta la telegestione ed il telecontrollo dell'intero parco degli impianti termici. Il bando di gara, prevedeva un affidamento per 5 anni con una base d'asta di circa 6,5 milioni di Euro (I.V.A. esclusa).

Il bando di gara è stato subito accolto con interesse per la sua impostazione innovativa, tanto che nel 1998, anno della sua pubblicazione, è stato insignito di un premio ENEA durante la conferenza nazionale Ambiente ed Energia. Alla soddisfazione "morale", l'Amministrazione Provinciale di Cremona ha poi avuto la soddisfazione "pratica" di verificare la "bontà" delle valutazioni ed analisi fatte per supportare il bando. I risparmi realizzati, si sono confermati in linea, se non superiori, con le diagnosi energetiche effettuate, è stato realizzato un efficiente sistema di telegestione, sono stati realizzati tutta una serie di interventi con lo scopo di riqualificare tecnologicamente e normativamente il parco impianti, ed è stato raggiunto l'obiettivo, di garantire condizioni di comfort negli edifici indipendentemente dalle condizioni climatiche esterne, riducendo nel frattempo al minimo eventuali disservizi dovuti a guasti o malfunzionamenti.