

Enti gestori di grandi patrimoni edilizi

PROBLEMA



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

Scarsità di risorse finanziarie a disposizione degli Enti pubblici

Gestione di tipo ordinario: gran parte dell'ammontare delle disponibilità economiche assorbita dall'acquisto del combustibile e dalle indispensabili sostituzioni, dovute a rotture di impianti, spesso vetusti

CONTRASTO CON



Possibilità di investimenti in adeguamenti normativi e riqualificazioni tecnologiche che i più attenti alla continua evoluzione tecnico-legislativa, vorrebbero perseguire.

Gestione calore degli impianti termici

la tipologia contrattuale più frequente 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, mentre, l'ammmodernamento, la messa a norma, e gli interventi di riqualificazione energetica erano invece sottoposti a contratti puntuali, che risultavano possibili solamente nel caso in cui l'Ente disponeva di sufficienti disponibilità economiche.

OBBIETTIVO



arrivare ad un capitolato che superando il concetto della semplice "gestione calore", arrivasse ad adottare il concetto di "contratto servizio energia", così come definito, dall'articolo 1 comma 1 lettera p) del D.P.R. 412/93 (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).

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”.

Analisi di tipo energetico

Produzione di un **Certificato Energetico** assegnando un voto 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, è possibile inoltre avere una prima indicazione di dove e come intervenire per migliorare le prestazioni del sistema edificio-impianto.



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.

Analisi di tipo 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 prestatati 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.

Analisi di tipo contrattuale

Una valutazione di tale genere, può presentare delle difficoltà, ma permette di superare la mancanza di disponibilità finanziaria dell'Ente e di far fronte all'ammodernamento degli impianti termici richiedendo all'appaltatore, oltre ai prescritti servizi tecnici di progettazione, esecuzione e gestione, anche la gestione finanziaria. 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.