



Comune di Alessandria

Direzione lavori Infrastrutture e protezione Civile

Piazza Della Libertà, 1 – 15121 Alessandria – Tel. +390131515246 Fax: +390131515417
http://www.comune.alessandria.it e-mail: marco.neri@comune.alessandria.it

BANDO DI GARA MEDIANTE PROCEDURA APERTA

Procedura aperta ex art. 3, comma 37 e art. 55, comma 5, decreto legislativo n. 163 del 2006
criterio dell'offerta economicamente vantaggiosa
ai sensi dell'articolo 83 decreto legislativo n. 163 del 2006

**Affidamento, in finanza di progetto, ex art. 153, comma 19, del
D. Lgs. 163/2006 e s.m.i. della concessione per la realizzazione
e gestione del sistema di teleriscaldamento sul Territorio
del Comune di Alessandria**

CIG 63809438BC

CUP I34H15000740005

F.A.Q. (Frequently Asked Questions)

Le precisazioni, le specificazioni e i chiarimenti che seguono sono forniti e hanno efficacia nei limiti delle domande poste e non possono essere utilizzati per l'interpretazione o per l'applicazione di fattispecie diverse o parzialmente diverse da quelle contenute nelle domande stesse.

Quesiti del 6 novembre 2015

CHIARIMENTO No.1

Si chiede di mettere a disposizione delle Ditte Concorrenti il Piano Economico Finanziario Asseverato, presentato al Comune di Alessandria in data 29 maggio 2014 da Promotore EGEA Produzioni e Teleriscaldamento S.r.l., così come risulta dal documento "Lettera accompagnatoria" allegato alla documentazione di gara.

CHIARIMENTO No.2

Qualora non fosse disponibile il PEF si chiede di fornire il dettaglio dei prezzi di vendita dell'energia termica e dell'energia elettrica indicati dal Promotore nella proposta e ritenuti di pubblica utilità. Si evidenzia che tali elementi, pur essendo fondamentali per la formulazione di un'offerta, non sono contenuti in nessun documento pubblicato a base di gara.

RISPOSTE:

Il Piano Economico Finanziario Asseverato, presentato dal Promotore, non è un documento reso disponibile ai concorrenti. In ogni caso ciascun partecipante alla procedura di gara dovrà predisporre il proprio PEF, da asseverare, sulla base delle scelte progettuali e della politica commerciale che intende adottare.

Con riferimento a quest'ultimo aspetto, poiché l'allaccio al teleriscaldamento è libero e non sussistono vincoli alla disconnessione, la competitività del prezzo del teleriscaldamento

sarà un elemento che ciascun concorrente dovrà considerare per il successo dell'iniziativa.

CHIARIMENTO No.3

Si chiede di mettere a disposizione delle Ditte Concorrenti i dati relativi alle "Utenze Censite" dal Promotore, così come risulta dall'elaborato grafico "TLR P08 14 P02 01 – T30_Suddivisione Lotti" allegato alla documentazione di gara.

RISPOSTA:

Il censimento non è nella disponibilità del Comune.

CHIARIMENTO No.4

Si chiede di chiarire se sono previsti altri utilizzi per l'energia elettrica prodotta in cogenerazione, oltre alla cessione in rete. In particolare si chiede di illustrare come la proposta del Promotore, ritenuta di pubblica utilità sulla Stazione Appaltante, preveda di utilizzare l'energia elettrica prodotta in cogenerazione e se la remunerazione considerata sia diversa da quella conseguibile mediante la sola cessione in rete.

RISPOSTA:

Ciascun concorrente dovrà elaborare un'offerta tecnico/gestionale, che garantisca un adeguato ritorno economico dell'iniziativa, anche attraverso l'adozione di proprie scelte e soluzioni.

CHIARIMENTO No.5

Si chiede di chiarire se la proposta del Promotore è comprensiva delle agevolazioni previste per i Sistemi Elettrici d'Utenza – SEU, con riferimento all'energia elettrica utilizzata dalle apparecchiature costituenti l'impianto e non strettamente connesse al funzionamento dell'impianto cogenerativo (ausiliari d'impianto).

A tal fine si chiede se nella configurazione dell'impianto si è tenuto conto della normativa vigente in materia di S.E.U., in particolare il D.Lgs 115/2008, la delibera A.E.E.G. 578/2013/R/eel, il D.Lgs 91/14 convertito in legge n. 116/14.

RISPOSTA:

Vedere risposta precedente.

CHIARIMENTO No.6

Si chiede di fornire il dettaglio dei sottoservizi afferenti all'area ove è prevista l'ubicazione della centrale di teleriscaldamento oggetto di realizzazione.

RISPOSTA:

La proposta dichiarata di pubblico interesse dall'Amministrazione Comunale individua nella corografia generale la zona di ubicazione della centrale che risulta un'area urbanizzata.

CHIARIMENTO No.7

Si chiede di dare evidenza della programmazione temporale con cui si prevede di allacciare le volumetrie riscaldate alla rete di teleriscaldamento. Si evidenzia che tali

elementi, pur essendo importanti per la formulazione di un'offerta competitiva, non sono contenuti in nessun documento compreso nella documentazione di gara.

RISPOSTA:

Si segnala che in calce alla Relazione tecnica (TLR P08 14 P0000 RT), depositata dal Proponente e pubblicata sul sito internet del Comune (Documenti Progetto Parte 1) è riportato il cronoprogramma di realizzazione dell'impianto di teleriscaldamento.

CHIARIMENTO No.8

Si chiede di specificare se l'area della centrale di teleriscaldamento è già nella disponibilità del Comune di Alessandria. In caso di risposta affermativa di domanda di precisare le condizioni alle quali tale terreno sarà dato in uso al Concessionario.

RISPOSTA:

Il terreno di cui trattasi non è nella disponibilità del Comune.

CHIARIMENTO No.9

Qualora il terreno ove è prevista la costruzione della centrale non fosse già nella disponibilità del Comune di Alessandria si chiede di dare informazioni in merito ad eventuali accordi o trattative avviate tra le parti.

RISPOSTA

Poiché l'area non è nella disponibilità del Comune, non sono noti eventuali accordi tra le parti.

Quesiti del 30 novembre 2015

Domanda 1 - Terreno sui cui sorgerà la centrale.

Nel quadro economico è indicata una quota relativa all'acquisizione dei diritti sul terreno. Si richiede alla stazione appaltante se sia già stata conclusa la trattativa sulla cessione dei diritti sul terreno e, in caso positivo, se questa preveda la cessione di proprietà o un canone per l'utilizzo. In caso la trattativa non sia ancora stata avviata, si chiede alla stazione appaltante se la posizione della centrale è da considerarsi vincolante per la gara o può essere oggetto di variante migliorativa ai sensi del punto II.1.9) del bando.

RISPOSTA:

Il terreno di cui trattasi non è nella disponibilità del Comune, per tale ragione la posizione della centrale non è da considerarsi vincolante.

Domanda 2 – Discordanze negli importi di gara tra i diversi documenti.

Gli importi a base di gara riportati nel bando non corrispondono con gli analoghi importi indicati nel quadro economico. In particolare nel quadro economico il totale dei costi delle opere non comprende gli importi relativi agli oneri per la sicurezza (con una differenza

complessiva nei risultati per oltre 3 milioni di euro). Si chiede pertanto chiarimento in merito.

RISPOSTA:

Effettivamente a causa di un refuso verificatosi nella digitazione del testo si è creata la discordanza segnalata. Si rimanda, pertanto, al quadro economico del progetto che per tali oneri di sicurezza, non soggetti a ribasso, definisce l'importo in € 3.432.021,88.

Domanda 3 – Dettaglio computo metrico.

La formula di computazione dei costi di allaccio indicata dal proponente nel documento "Regolamento tecnico di fornitura dell'energia termica" (allegato sub 3 alla bozza di convenzione), in particolare per quel che riguarda gli allacci dei singoli utenti, richiede una conoscenza dettagliata della posizione delle diverse sottostazioni rispetto alle dorsali di distribuzione. Si richiede alla stazione appaltante di fornire dettagli puntuali in merito alle voci di computo metrico relative agli allacci (lunghezza e diametro tubazioni delle diverse tipologie, scavi e ripristini, scambiatori di calore per classi di potenza).

Domanda 4 – Censimento immobili.

I dati di censimento risultano basilari per ogni stima in merito alla redditività della rete, alla solvibilità dei clienti, alla determinazione di proposte per tariffe agevolate, al dimensionamento corretto delle tubazioni per individuare i baricentri termici. Nei documenti di bando si cita più volte il censimento effettuato dalla proponente ma non se ne riportano i dati di dettaglio, così come necessario ai sensi dell'art. 17 del D.P.R. 207/2010 s.m.i. al fine della completezza dei contenuti del progetto preliminare. Si richiede, per ogni immobile censito, volumetria, potenza, posizione della centrale termica, tipologia di utenza (residenziale, terziario, pubblico, ecc.).

RISPOSTE:

Ciascun concorrente, muovendo dalla proposta del Promotore, dovrà sviluppare il progetto tecnico sulla base dell'utenza potenziale che ritiene di poter allacciare e della politica commerciale che intende adottare.

Con riferimento a quest'ultimo aspetto, poiché l'allaccio al teleriscaldamento è libero e non sussistono vincoli alla disconnessione, la competitività del prezzo del teleriscaldamento e dei contributi di allacciamento sarà un elemento che ciascun concorrente dovrà considerare per il successo dell'iniziativa.

Per quanto sopra, al fine del corretto dimensionamento degli impianti, ciascun concorrente dovrà fare riferimento all'utenza che intende allacciare e, quindi, ad un proprio censimento.

Domanda 5 - Fabbisogno specifico

La proponente individua il fabbisogno specifico medio in 32 kWh/m³ (vedi punto 3 Relazione tecnica – "Definizione dei fabbisogni"). Si chiede la fonte di questa informazione al fine di poterne verificare l'affidabilità.

RISPOSTA:

La fonte non è nota allo scrivente. Ogni concorrente, sulla base delle proprie fonti e/o competenze, in sede di definizione delle scelte progettuali effettuerà le sue valutazioni.

Domanda 6 – Cronoprogramma e avanzamento dei lavori

Si richiede alla stazione appaltante se il cronoprogramma per la realizzazione della centrale e della rete è da ritenersi vincolante o potrà essere adattato nel corso del tempo sulla base dell'effettivo avanzamento dell'adesione della popolazione alla proposta commerciale.

Domanda 7 – Diagramma di carico termico nel periodo di realizzazione della rete

Si richiede di esplicitare le ipotesi in merito all'evoluzione del diagramma di carico termico nel corso dei primi anni di attività della rete al fine di definire le scelte in merito all'avanzamento dei lavori di rete e di centrale. Si richiede di dettagliare di conseguenza anche l'estensione della rete raggiunta alla fine di ciascun anno e le utenze allacciate ipotizzate suddivise per tipologia di utenza (residenziale, commerciale, pubblico, etc.).

RISPOSTE:

Si evidenzia che il cronoprogramma delle fasi di realizzazione delle opere è uno degli elementi di valutazione dell'offerta tecnica e, come tale, rimesso alla discrezione di ciascun concorrente. Quanto alla vincolatività del cronoprogramma si rimanda all'art. 12 della bozza di convenzione.

Domanda 8 – Business Plan del progetto.

Al fine di poter effettuare analisi comparative per migliorare l'offerta tecnico-economica, si richiede la pubblicazione del Business Plan asseverato dalla proponente al fine di individuare eventuali aspetti migliorabili.

RISPOSTA:

Il Piano Economico Finanziario Asseverato, presentato dal Promotore, non è un documento reso disponibile ai concorrenti.

Domanda 9 - Piano tariffario.

Si chiede il piano tariffario utilizzato per la redazione del Business Plan di cui al punto precedente.

RISPOSTA:

Poiché l'allaccio al teleriscaldamento è libero e non sussistono vincoli alla disconnessione, la competitività del piano tariffario sarà un elemento che ciascun concorrente dovrà considerare per il successo dell'iniziativa.

Domanda 10 – Tariffe agevolate.

Si chiede dettaglio in merito alle utenze per le quali la stazione appaltante richiede o desidera tariffe agevolate e di conseguenza il censimento delle diverse utenze in modo da poter soppesare la proposta commerciale.

RISPOSTA:

Le agevolazioni tariffarie sono un elemento di valutazione dell'offerta che ciascun concorrente dovrà sviluppare per massimizzare il punteggio.

Domanda 11 – Libertà progettuale.

Il bando di gara al punto II.1.9) indica una generica possibilità di proporre varianti migliorative al progetto purché non sostanziali. Si chiede alla stazione appaltante di specificare quali varianti tra quelle sottoelencate siano da considerarsi sostanziali:

- a. Posizione della centrale
- b. Estensione del frazionamento del terreno per la centrale
- c. Possibilità di integrare la produzione con generatori delocalizzati in altre parti della città
- d. Mix della produzione (tipologia di macchine termiche e loro taglia)
- e. Rapporti tra potenza cogenerativa e potenza da caldaie
- f. Dimensione e posizione degli accumuli termici
- g. Parametri di funzionamento della rete: fluidi, temperature di produzione e di ritorno, pressione nominale
- h. Estensione della rete: è facoltà della proponente non realizzare alcune parti della rete o ampliarla ad alcune aree per le quali oggi non è previsto l'allaccio
- i. Cronoprogramma.

RISPOSTA:

Coerentemente al punto II.1.9 del Bando di gara ciascun concorrente potrà proporre delle migliorie rispetto al progetto preliminare del promotore. Pertanto le varianti di cui sopra non sono da considerarsi sostanziali, ad eccezione dell'estensione della rete (punto h.), in quanto la copertura del territorio indicata dal promotore deve considerarsi come proposta minima.

Quesiti del 11 dicembre 2015

Domanda 12 – Cauzione ex art.153 comma 13 del Codice dei contratti.

Il Disciplinare prevede una cauzione ex art.153 comma 13 del Codice dei Contratti. Si richiede alla Stazione appaltante se può essere fornita una bozza o uno schema tipo.

RISPOSTA:

Dal combinato disposto dei commi 13 e 19 dell'art. 153 del D.Lgs 163/2006 risulta che in tutti i casi di gara per l'affidamento, in finanza di progetto, di concessioni di lavori, le offerte devono essere corredate dalla garanzia di cui all'articolo 75 e da un'ulteriore cauzione, fissata dal bando in misura pari al 2,5 per cento del valore dell'investimento, come desumibile dallo studio di fattibilità posto a base di gara.

Il Comune non dispone di uno schema tipo.