

Avviso pubblico ex art. 193, comma 16, del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i. atto a sollecitare i privati interessati a farsi promotori di iniziative volte a realizzare in concessione, mediante finanza di progetto e tramite il Contratto di rendimento o di prestazione energetica EPC ex art. 200 del Codice, interventi inclusi negli strumenti di programmazione del PPP, di cui all'art. 175, comma 1, volti alla realizzazione di lavori che possano usufruire sia degli incentivi previsti dalla misura del PNRR M7 Investimento 17 Repower - regolamento (UE) 2023/435 del 27 febbraio 2023 che degli ulteriori incentivi previsti dal Conto Termico.

PROGETTO DI INVESTIMENTO LOTTO BG – 4

CARATTERISTICHE SERVIZIO E GESTIONE

IL PROMOTORE

sicebergamo
Tradizione edilizia, orizzonti innovativi

SOA Mediterranea S.p.A.
Società Organismo di Attestazione Mediterranee

ISO
9001:2015

ISO
45001:2018

ICIM
UNI CEI
11352:2014

SICEBERGAMO S.R.L.
SOCIETÀ BENEFIT
Sede legale: 24126
Bergamo via Campagnola 40
Sede operativa: 24050
Cavernago (BG) via Verdi 9
C.F.-P.iva 03505780167

Sicebergamo S.r.l. Società Benefit a socio unico
C.F. e P.IVA 03505780167
REA N° BG-384292
Cap. Soc. Euro 300.000,00 i.v.

Sede legale
Via Campagnola, 40
24126 Bergamo
Italia

Sede operativa
Via Verdi, 9
24050 Cavernago (BG)
Italia

T +39 035 4498413
info@sicebergamo.it
sicebergamo@pec.it
www.sicebergamo.it

01	01	34	PRELIMINARE	LUGLIO 2025
REVISIONE	VERSIONE	CODICE DOCUMENTO	FASE	DATA

INDICE

1. PREMESSA	3
2. PERIMETRO DEL SERVIZIO DI GESTIONE.....	3
3. ATTIVITÀ SUGLI IMPIANTI ELETTRICI E TERMICI CONDOMINIALI	4
4. MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA	5
5. RAGGIUNGIMENTO DEGLI OBIETTIVI DI RISPARMIO ENERGETICO E VERIFICHE.....	7
6. SISTEMA INFORMATIVO	8
7. FUNZIONALITÀ PRINCIPALI – KPI PERSONALIZZATI	9
8. BENEFICI ENERGETICI E AMBIENTALI ATTESI.....	11

1. PREMESSA

La finalità del presente documento è quella di descrivere i contenuti tecnici e le modalità di gestione che la scrivente EScO intende offrire nell'ambito del Contratto EPC in concessione per la riqualificazione energetica degli immobili ERP ALER Bergamo Lecco Sondrio finanziati tramite PNRR REPowerEU – Investimento 17 Missione 7, in coerenza con la Determinazione DG ALER n. 323/2025 e con gli obiettivi di riduzione della povertà energetica e miglioramento dell'efficienza degli edifici.

In generale, attraverso il servizio di conduzione e manutenzione degli immobili oggetto di riqualificazione energetica si cerca di individuare la soluzione tecnico-organizzativa in grado di:

- gestire in modo più razionale l'utilizzo di energia primaria;
- ottimizzare i costi generati da interventi manutentivi;
- rallentare l'invecchiamento ed il degrado dei componenti e, quindi, dell'intero patrimonio impiantistico.

2. PERIMETRO DEL SERVIZIO DI GESTIONE

Il perimetro del servizio di gestione della EScO, a valle degli interventi di efficientamento energetico dalla stessa effettuati, viene così individuato:

- impianti elettrici: parte di impianto che comprende il punto di consegna dell'energia elettrica condominiale (POD), la dorsale che dal POD va in centrale termica, la centrale termica nel suo complesso inclusi collettori solari termici, l'impianto fotovoltaico nel suo complesso, il sistema di accumulo tecnico; produttori istantanei di ACS il sistema di monitoraggio;
- impianti termici riscaldamento: la centrale termica con limite individuato alle derivazioni dei singoli appartamenti dove verranno installati i contabilizzatori di calore diretti;
- impianti termici acqua calda sanitaria - la centrale termica inclusi i collettori solari termici e i sistemi di accumulo tecnico e produttori istantanei di ACS con limite individuato ai nuovi contabilizzatori diretti installati prima di entrare nei singoli appartamenti;

- Il servizio di gestione non prevede la fornitura dei vettori energetici da parte della ESCo al singolo cluster, il quale continuerà anche a valle degli investimenti a prelevare il fabbisogno necessario dal distributore locale di energia elettrica di propria selezione.

3. ATTIVITÀ SUGLI IMPIANTI ELETTRICI E TERMICI CONDOMINIALI

La conduzione e manutenzione degli impianti elettrici e termici nel perimetro individuato al punto 1.2 ha lo scopo di assicurare la corretta gestione degli stessi prevedendo lo svolgimento di ogni operazione utile garantire la perfetta efficienza ed il regolare funzionamento degli impianti. L'oggetto del servizio comprende, quindi, l'insieme delle operazioni di conduzione, manutenzione e gestione degli impianti finalizzate a fornire la continuità dei servizi, a non danneggiare persona o cosa alcuna, a fornire le parti di ricambio ed i materiali di consumo necessari per il regolare funzionamento delle apparecchiature e degli impianti a mantenere il livello di comfort degli ambienti nel rispetto della normativa vigente in materia.

Le tipologie di impianti interessati da attività manutentive sono:

- Impianto elettrico e termico;
- Quadri elettrici di comando e protezione;
- Impianti di terra;
- Punti di comando luci e punti presa F.M.;
- Pompe di circolazione;
- Valvole di regolazione e di intercettazione;
- Pompe di calore;
- Scambiatori di calore per produzione ACS istantanea
- Collettori solari termici;
- Accumuli tecnici
- Impianto fotovoltaico;
- Batterie di accumulo;
- Apparecchiature tecnologiche di servizio o di comando degli impianti;
- Sistema di monitoraggio dei consumi energetici;

- Ventilazione meccanica controllata (VMC);
- Sistema di trattamento acqua (addolcitore e dosatore di polifosfati).

4. MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA

Il servizio manutentivo proposto attraverso un'attenta attività di pianificazione e programmazione degli interventi, nel perimetro di cui al punto 1.2, si rivolge all'ottimizzazione dell'attività manutentiva, con l'intento di ridurre l'incidenza della manutenzione correttiva e dei relativi costi, per perseguire obiettivi di efficienza e di efficacia del servizio.

La suddivisione degli interventi si scompone nei seguenti punti:

- Manutenzione Ordinaria (preventiva e programmata)
- Manutenzione Straordinaria, (correttiva, sostitutiva, predittiva)

Manutenzione ordinaria

La manutenzione ordinaria è costituita da un insieme di attività che comprendono controlli visivi, sostituzioni periodiche di elementi, lubrificazioni, registrazioni, serraggi, tarature, trattamenti specifici a scadenze fisse programmate definite nel piano di manutenzione.

Questa interessa tutti quei componenti di impianto per i quali una manutenzione regolare e con operazioni ben fissate costituisce un elemento essenziale per evitare guasti, interventi di urgenza e conseguenti oneri e disagi per l'Utenza. La manutenzione ordinaria sarà seguita da un'attività di controllo che permetterà di mettere in evidenza i punti carenti di una programmazione e delle attività che ne discendono, e di intervenire tempestivamente e con motivazione. I dati restituiti dai controlli rendono possibile l'effettuazione di un'analisi degli scostamenti rispetto alla pianificazione e agli obiettivi precedentemente fissati. La sistematicità e la periodicità dei controlli permettono, nell'ambito della manutenzione ordinaria, l'aggiornamento dei piani di manutenzione e la conseguente riduzione dei malfunzionamenti e probabilità di accadimento di un danno alle persone e ai beni.

I costi per gli interventi di manutenzione ordinaria saranno interamente a carico della EScO per l'intera durata della concessione.

Manutenzione straordinaria

Per manutenzione straordinaria correttiva (detta anche manutenzione a guasto o straordinaria) s'intende l'insieme degli interventi correttivi, conservativi e migliorativi atti a ricondurre l'impianto nello stato in cui può assicurare la funzione richiesta, mediante ricorso a riparazioni, ricambi di parti, ripristini, revisione o sostituzione di componenti degli impianti.

La manutenzione straordinaria correttiva viene eseguita a seguito di guasto o in caso di non corretto funzionamento di parti o di componenti secondo le prescrizioni delle norme vigenti e delle indicazioni del costruttore, ovvero nei casi in cui il guasto non è prevedibile.

Inoltre se tale tipo di manutenzione è ben svolta si mantiene nel tempo il livello qualitativo dell'impianto e si assicurano le condizioni per il quale è stato concepito.

A tal fine, durante e al termine delle attività di manutenzione riparativa gli operatori effettuano un controllo sulla corretta erogazione del servizio e sulla conformità dei materiali installati.

Il servizio verrà gestito tenendo conto:

- della gravità del guasto;
- della importanza strategica dell'impianto fuori uso;
- della sicurezza;
- delle normative applicabili;
- della minimizzazione del disagio arrecato;
- del raggiungimento degli obiettivi di risparmio energetico ed economico definiti nel contratto EPC;
- delle indicazioni particolari della Committente.

Il costo della manutenzione straordinaria correttiva risulta quasi sempre superiore a quello di un intervento preventivo programmato, dovendosi aggiungere al costo dell'intervento stesso quello dovuto all'indisponibilità degli impianti: per questa ragione si cercherà di limitare questi interventi grazie all'organizzazione precisa del piano di manutenzione programmata e preventiva e al rispetto del calendario operativo puntuale (e quindi della pianificazione e dell'esecuzione) di controlli ed interventi. L'intervento riparativo viene effettuato se possibile

dagli operatori preposti per l'attività di manutenzione ordinaria, con il supporto di tecnici specializzati ad occorrenza.

Potrà inoltre essere effettuato da imprese specializzate, o dallo stesso costruttore nell'ottica di garantire un'ottimale e pienamente competente ripristino delle attività. In tal caso, sarà richiesto alla terza ditta il rilascio di un certificato di regolare funzionamento degli impianti riparati.

All'esecuzione dell'intervento di manutenzione correttiva, seguirà l'aggiornamento della documentazione tecnica sia documentale (schemi ed eventualmente libretto di centrale o di impianto) che informatica (informazioni riportate all'interno del sistema informativo).

I costi per gli interventi di manutenzione straordinaria saranno interamente a carico della ESCo per l'intera durata della concessione salvo che i guasti risultino imputabili ad iniziative spontanee dei condomini o di soggetti non autorizzati.

5. RAGGIUNGIMENTO DEGLI OBIETTIVI DI RISPARMIO ENERGETICO E VERIFICHE

Al termine degli interventi di Riqualficazione energetica previsti si garantisce una riduzione dell'indice di Prestazione energetica (% da definire per singolo cluster) rispetto alla situazione esistente, una riduzione del consumo di energia primaria (TEP) prelevata dalla rete elettrica nazionale di (% da definire per singolo cluster) rispetto alla situazione esistente.

Con l'ultimazione degli interventi sarà eseguito pertanto l'aggiornamento dell'Attestato di Prestazione energetica.

In seguito alla realizzazione degli interventi, l'obiettivo prioritario che si dovrà garantire per l'intera durata contrattuale sarà quello di rispettare per ogni singolo cluster il corrispondente "valore di risparmio annuale garantito", rispetto ai consumi pre-intervento. Tale risparmio contribuirà, in parte, oltre agli altri finanziamenti PNRR e Incentivi Conto Termico, alla copertura del finanziamento degli interventi come da PEF (Piano economico finanziario) allegato.

Per confermare il raggiungimento dell'obiettivo di risparmio energetico per ogni singolo cluster e per ogni singolo anno di contratto è prevista una procedura di verifica ("Verifica del raggiungimento degli obiettivi di risparmio energetico")

Nella verifica del raggiungimento degli obiettivi, il "Valore di consumo massimo" kWh e tep viene corretto in base alle condizioni stagionali e al profilo orario di utilizzo dell'edificio ed in generale ai parametri di normalizzazione che verranno definiti nel contratto EPC opportunamente registrate nel periodo di fornitura del servizio.

6. SISTEMA INFORMATIVO

Il Sistema informativo che verrà adottato sarà a supporto di tutte le attività e i servizi previsti nel Progetto di Fattibilità e nella successiva Offerta tecnica di gara. In particolare le funzionalità del Sistema proposto permetteranno la gestione informatizzata di:

- Gestione archivio documentazione edifici ed impianti
- Gestione e archiviazione delle misure mensili dei consumi
- Gestione e archiviazione orari di accensione e spegnimento degli impianti elettrici
- Gestione calendario per la pianificazione temporale degli interventi sia ordinari sia straordinari ed archiviazione dati storici
- Gestione delle segnalazioni degli ordini di intervento e archiviazione dati storici
- Gestione rendicontazione operativa degli interventi
- Gestione della valutazione della soddisfazione dell'Amministrazione sulla conclusione degli interventi eseguiti
- Gestione reportistica e download dati in formato Excel
- Disponibilità on-line delle schede manutentive periodico del registro di edificio/impianto
- Grazie alle caratteristiche del Sistema Informativo saranno raggiunti i seguenti obiettivi:
- Assicurare un'efficiente e trasparente Gestione del contratto
- Assicurare l'individuazione tempestiva di situazioni prestazionali fuori standard, evidenziando gli interventi attivati dall'Aggiudicatario per riportare tali situazioni agli standard contrattualmente previsti

- Permettere all'Amministrazione di effettuare, in modo rapido, ogni controllo tecnico contabile con il massimo dettaglio possibile, fornendo nello stesso tempo report di sintesi
- Assicurare un costante aggiornamento dei dati tecnici-amministrativi e contabili, disaggregati e di sintesi riguardanti tutte le attività oggetto dei servizi proposti
- Permettere di monitorare i programmi di manutenzione e gli interventi di riqualificazione sia in termini di tempi e di risorse impegnate sia in termini di loro rispetto
- Permettere un'analisi storica degli Indici prestazionali e del loro andamento, delle aree in cui si sono manifestate le maggiori criticità, dei tempi di risposta di pronto intervento e della tipologia di richieste.

Al termine della Convenzione le informazioni gestite e le programmazioni utilizzate rimarranno di esclusiva proprietà dell'Amministrazione. Saranno fornite inoltre eventuali licenze del software necessarie alla lettura e all'estrazione dei dati nonché tutte le indicazioni ed il supporto necessario per trasferire le informazioni nell'eventuale nuovo Sistema Informativo che l'Amministrazione intenderà utilizzare.

7. FUNZIONALITÀ PRINCIPALI – KPI PERSONALIZZATI

Lo specifico contesto dell'Amministrazione richiede l'impegno di strumenti per l'orchestrazione e gestione dei processi operativi, amministrativi e della condivisione delle informazioni tra gli attori coinvolti a vari livelli. Il Portale di accesso e l'uso di strumenti di collaborazione WEB semplifica consente di accedere alle informazioni di proprio interesse in tempo reale attraverso percorsi di navigazione semplificati. La tecnologia offerta consente inoltre la definizione di indicatori di performance (KPI) personalizzati e la possibilità di generare reportistica ad hoc in base alle singole necessità.

Gestione del Contratto

Mediante il portale messo a disposizione si potrà accedere al workflow di gestione di tutte le fasi contrattuali. In particolare sarà possibile:

- Accedere alla documentazione contrattuale

- Accedere alle fatture trasmesse
- Accedere ai dati e alla documentazione dei servizi e attività erogate nel periodo di riferimento delle fatture, quale giustificativo indispensabile delle fatture stesse
- Accedere a report periodici
- Gestire i colloqui tra l'Amministrazione e l'Aggiudicatario

Gestione delle richieste e delle segnalazioni

Le richieste e le segnalazioni vengono gestite mediante il processo di Call Center/personale in reperibilità. Il Sistema informativo supporta tutte le fasi del processo, in particolare:

- Ricezione e Registrazione segnalazione
- Fornitura di chiarimenti, analisi e definizione del livello di priorità
- Assegnazione degli interventi
- Esecuzione del sopralluogo e ed esecuzione dell'intervento
- Chiusura intervento

Programmazione e gestione degli interventi

Il Sistema Informativo proposto sarà dotato di funzionalità specifiche per la programmazione delle attività, integrando cronoprogrammi, scadenziari, descrizione delle modalità operative dei servizi.

Preventivazione e consuntivazione

Il concessionario si può trovare a far fronte ad attività e servizi non programmabili legati a necessità particolari o ad eventi non previsti oppure a necessità per aumentare il livello qualitativo degli impianti o apparati. Tali attività di manutenzione straordinaria non comprese nella proposta dell'a ESCo richiedono tutte una preventiva approvazione, successiva all'invio della documentazione tecnica preventiva dell'intervento. In fase di preventivazione il sistema consente l'accesso ai prezziari concordati per la corretta definizione del preventivo. Ottenuta l'approvazione da parte del concessionario verrà effettuata la progettazione esecutiva. Sempre mediante sistema informativo il Progetto verrà sottoposto all'approvazione del concessionario.

Ottenuta l'approvazione si passerà alla realizzazione e alla successiva registrazione dei collaudi e della documentazione di intervento, compresa l'eventuale documentazione autorizzativa da parte degli Enti preposti.

Gestione dati tecnici

Il Sistema Informativo proposto per gli impianti consente una completa gestione dei dati tecnici rilevanti per il servizio, quali anagrafiche tecniche di macchine ed impianti, quadri etc. La gestione segue le definizioni ufficiali della Norma europea EN15221". All'avvio del servizio sarà eseguito un censimento di dettaglio tramite sopralluoghi effettuati da tecnici specializzati e del quale sarà eseguito un periodico aggiornamento nel corso della Concessione.

Gestione dei consumi energetici

Il processo prevede una fase di analisi e registrazione dei dati storici per la costruzione della baseline di partenza e una di raccolta, analisi e registrazione dei consumi elettrici registrati nel corso della convenzione. Nella seconda fase vengono verificati gli scostamenti rispetto alla baseline e al piano di consumo con la generazione di report di dettaglio e sintetici per una migliore analisi dei dati.

8. BENEFICI ENERGETICI E AMBIENTALI ATTESI

Gli interventi previsti per la riduzione per il risparmio energetico si traducono anche in benefici in termini ambientali. Il risparmio energetico viene oggi solitamente espresso in TEP. Il TEP (tonnellate equivalenti di petrolio;) rappresenta la quantità di energia rilasciata dalla combustione di una tonnellata di petrolio grezzo pari a circa 41,86 GJ. Il valore è fissato convenzionalmente. Considerando, il risparmio energetico che verrà conseguito con gli interventi sugli edifici e sugli impianti, l'energia complessivamente risparmiata oltre che quella autonomamente prodotta da impianti fotovoltaici, si traduce in tonnellate equivalenti di petrolio risparmiate annualmente, e con conseguenti riduzioni di CO2 emessi nell'atmosfera.