

PROCEDURA TELEMATICA APERTA

AVVISO PUBBLICO PER LA PRESENTAZIONE DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE PER UN PATERNARIATO PUBBLICO PRIVATO DI CUI ALL'ARTICOLO 193 DEL D.LGS. 36 DEL 2023 PER LA REALIZZAZIONE DEL PROGETTO "RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DI EDIFICI ERP"

RISPOSTE A QUESITI PERVENUTI

QUESITO 1

relativamente agli edifici definiti ai codici 2300057 – Modena via Dogali n. 63 e 0602001 Castelfranco via Amendola 7-11, si chiede chiarimento sulla modalità di calcolo degli importi indicati per interventi non finanziabili rispettivamente pari a € 998.000 e € 716.000. In particolare si chiede evidenza degli interventi previsti in ciascun alloggio e nelle parti comuni degli stabili.

Ringraziando fin da ora si porgono cordiali saluti

RISPOSTA A QUESITO 1

gli importi indicati sono stimati sulla base di dati parametrici ad alloggio per interventi analoghi eseguiti da ACER, dove si sono realizzate ristrutturazioni integrali di edifici con realizzazione di centrale termica, realizzazione di impiantistica ex novo completa, impianto ascensore, consolidamento strutturale/miglioramento sismico, rimodulazione distributiva dei vani, rifacimento di finiture ed infissi, manutenzione di facciate e copertura. In particolare per l'edificio di via Amendola 7-11 Castelfranco è previsto il rifacimento della copertura comprese le strutture (valore sempre parametrico ricompreso nel valore complessivo).

Gli importi indicati riguardano il costo stimato complessivo delle opere al lordo di IVA e costi tecnici delle sole componenti non ammissibili al finanziamento PNRR e/o Conto Termico

QUESITO 2

Nell'ottica di favorire la costituzione di Comunità di Autoconsumo Collettivo di edificio, come definite e incentivate dal GSE ai sensi della normativa vigente, si richiede di sapere se l'Amministrazione disponga di terreni (a titolo di proprietà, locazione, concessione o comodato) ubicati all'interno della medesima area di pertinenza della cabina primaria che alimenta gli edifici oggetto dell'intervento, al fine di consentire l'eventuale installazione di impianti di produzione da fonte rinnovabile funzionali alla configurazione energetica proposta.

RISPOSTA A QUESITO 2

non sono disponibili aree o terreni utili alla installazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili. Le uniche superfici disponibili sono le coperture degli edifici interessati dalla riqualificazione energetica. Le comunità di Auto Consumo Collettivo sono da promuovere ed attivare all'interno dei singoli edifici e relativamente alla impiantistica di pertinenza

QUESITO 3

Si richiede di specificare quali siano le fonti di finanziamento previste e le modalità di erogazione dei relativi importi a carico dell'Amministrazione, con riferimento agli interventi previsti sugli immobili siti in Modena, via Dogali n. 63, e in Castelfranco Emilia, via Amendola nn. 7 e 11 (riqualificazione integrale degli edifici, centralizzazione degli impianti termici, riorganizzazione distributiva degli spazi interni, miglioramento strutturale e ristrutturazione complessiva degli alloggi).

RISPOSTA A QUESITO 3

fonti proprie delle Amministrazioni Comunali, in forma diretta o attraverso ACER

QUESITO 4

Si richiede conferma che, ai fini della partecipazione alla procedura in oggetto, la documentazione tecnica da produrre sia riconducibile al "progetto di fattibilità per la finanza di progetto", così come disciplinato dall'art. 6-bis dell'Allegato 1.7 al D.Lgs. 36/2023 (Codice dei contratti pubblici), e non al livello progettuale del "progetto di fattibilità tecnico-economica (PFTE)" di cui al precedente art. 6 del medesimo Allegato.

RISPOSTA A QUESITO 4

si conferma

QUESITO 5

si chiede di indicare le modalità di erogazione dei contributi per gli interventi finanziati dal Concedente (ad esempio: contributo iniziale in conto capitale/a SAL/rateizzato/canone di disponibilità annuale);

RISPOSTA A QUESITO 5

I contributi per gli interventi finanziati dal Concedente si prevede siano erogati quale CANONE DI DISPONIBILITA' ANNUALE

QUESITO 6

si richiede, per i 2 edifici per i quali è prevista la ristrutturazione degli alloggi/interventi sismici, di specificare se, per la durata del cantiere, gli alloggi potranno essere considerati liberi, al fine di poter realizzare i lavori nei tempi previsti dal PNRR e senza interferenze con l'inquilinato;

RISPOSTA A QUESITO 6

si prevede che gli edifici siano completamente liberi da assegnatari, pertanto gli edifici/cantiere sarà nella piena disponibilità dell'aggiudicatario

QUESITO 7

si chiede di chiarire se gli interventi nella colonna "ipotesi lavori integrativi" sono da considerarsi obbligatori ai fini della realizzazione dei cappotti, tra gli interventi finanziati dal Concedente (dalla tabella è sì dove ci sono contributi è no dove non ci sono) e se è stata fatta una quantificazione degli stessi;

RISPOSTA A QUESITO 7

sono da intendersi obbligatori/imprescindibili esclusivamente quelli relativi ai due immobili per i quali è prevista la centralizzazione degli impianti di riscaldamento (via Dogali 63 Modena e via Amendola 7, 11 Castelfranco) e per i quali sono stati stimati i costi di cofinanziamento del Concedente. Per gli altri edifici, gli interventi "ipotesi di lavori integrativi" non sono obbligatori ma auspicabili, non quantificati economicamente lasciando il Proponente nella facoltà di definirne per essi una quota di "canone" integrativo/assorbirlo nei costi globali del piano finanziario sempre nell'ottica di MINIMIZZARE i costi complessivi a carico del concedente

QUESITO 8

Si richiede di effettuare un sopralluogo all'interno degli alloggi, solo per gli edifici in cui è richiesta la ristrutturazione interna degli stessi;

RISPOSTA A QUESITO 8

come già avvenuto in precedenza, al fine di non creare disparità fra gli Operatori Economici interessati, può essere data disponibilità a visionare internamente il fabbricato di via Dogali 63 Modena, a tal fine il prossimo

2 settembre 2025 dalle ore 15:00 alle ore 17:00 i tecnici ACER saranno presenti sul posto; gli interessati sono quindi pregati di recarsi sul posto in tale data e orari.

QUESITO 9

si chiede di chiarire cosa si intende per riqualificazione alloggi: si chiede un maggior dettaglio degli interventi che dovranno essere previsti, oltre a quello già indicato nei chiarimenti;

RISPOSTA A QUESITO 9

per riqualificazione si intende di fatto una ristrutturazione integrale degli alloggi compresa la ridefinizione degli spazi interni per adeguamento dimensioni minime dei locali abitabili, realizzazione di finiture, impianti, pavimenti e massetti, serramenti. La redistribuzione degli spazi interni potrà essere condizionata dalla collocazione dei servizi comuni (ascensore, centrale termica, ecc.)

QUESITO 10

si chiede di specificare cosa si intende per "sostituzione delle finestre" tra gli interventi già realizzati per l'edificio di Castelfranco Emilia, ovvero si tratta di finestre oscuranti o superfici vetrate;

RISPOSTA A QUESITO 10

per sostituzione delle finestre si intende sostituzione degli infissi esterni degli edifici, sia componente vetrata che gli oscuramenti

QUESITO 11

si chiede di indicare se, per gli edifici in cui sono stati "già eseguiti lavori significativi", siano già stati richiesti ed ottenuti incentivi negli ultimi 5 anni;

RISPOSTA A QUESITO 11

i "lavori significativi già eseguiti" non sono stati realizzati con incentivi/sovvenzioni provenienti da altri strumenti agevolativi finanziati con risorse nazionali o europee nei cinque anni antecedenti l'entrata in vigore del presente decreto

QUESITO 12

nella "Manifestazione ACER_repower", al punto 7. CONTENUTI MINIMI DELLA PROPOSTA, è riportato "Il contributo pubblico in rapporto al valore totale degli investimenti previsti, compresi gli oneri finanziari, deve essere ricompreso nel limite fissato dall'art. 180 comma 6 del Codice": si chiede di indicare il riferimento normativo corretto o se vi sia un refuso, mancando il comma 6 nell'articolo 180.

RISPOSTA A QUESITO 12

Il riferimento deve considerarsi come refuso in quanto riferito all'art. 180 del D.Lgs. 50/2016 che è stato abrogato, ed i contenuti del comma 6 citato non sono stati riportati nel nuovo codice D.Lgs. 36/2023.

QUESITO 13

si richiede la Vostra cortese disponibilità ad eseguire i sopralluoghi, a partire da lunedì 25/08, in via prioritaria nei 2 edifici soggetti a riqualificazione interna, ovvero Via Dogali 63, Modena e Via Amendola 7-11 a Castelfranco Emilia (di cui si chiede di visionare alcuni alloggi a campione) e successivamente negli edifici (di cui si chiede di visionare anche le Centrali Termiche/vani tecnici):

1. Via Belgrado, 11-13 a Carpi
2. Via Chiesa Gargallo, 10 a Carpi
3. VIA Mercalli, 73 a Modena

e, a seguire, sugli altri edifici:

1. Via Trignale del Garda 70, 72, 74, 76, 78 a Modena
2. Via Menotti, 152 a Modena
3. Via Bellinzona, 17 a Modena
4. Largo Montecassino, 42, 44, 46 a Modena
5. Via Fedrezoni, 5 a Campogalliano

RISPOSTA A QUESITO 13

Come riportato al quesito 8 non è possibile dare sopralluogo agli interni ed alle centrali termiche per non dare disparità fra gli Operatori economici interessati, ciò tuttavia, come già avvenuto in precedenza può essere data disponibilità a visionare internamente il fabbricato di via Dogali 63 Modena, a tal fine il prossimo 2 settembre 2025 dalle ore 15:00 alle ore 17:00 i tecnici ACER saranno presenti sul posto; gli interessati sono quindi pregati di recarsi sul posto in tale date e orari.

Si ritiene tuttavia che il materiale reso disponibile (planimetrie e fotografie) possa essere idoneo alla formulazione della proposta.

QUESITO 14

scriviamo per richiedere la disponibilità ad eseguire dei sopralluoghi presso le centrali termiche degli edifici oggetto dell'avviso al fine di avere un quadro più dettagliato relativamente agli impianti per la formulazione della proposta.

Inoltre, per il progetto di EC_ g. 2302041 - Modena - via Montecassino 42-44-46 che utilizza il teleriscaldamento, avremmo bisogno di conoscere il fattore di perdita di sottostazione dell'impianto di teleriscaldamento, questo dato non è noto a priori ed è fornito dal costruttore della sottostazione stessa. Potrebbe eventualmente trovarsi sulle bollette.

RISPOSTA A QUESITO 14

Per quanto riguarda i sopralluoghi vedasi le risposte ai quesiti 8 e 13.

Circa il dato del fattore di perdita al momento non siamo in possesso dello stesso in quanto il condominio è amministrato esternamente, ci stiamo adoperando per l'acquisizione dello stesso e una volta acquisito ne verrà data pubblicazione nell'immediatezza.

QUESITO 15

La manifestazione di interesse prevede che il proponente possieda la certificazione Uni cei 11352. Si chiede conferma che, ai soggetti costituiti in forma associata, cui si applicano le disposizioni di cui agli artt. 67 e 68 del D.lgs. 36/2023, la suddetta certificazione possa essere posseduta solo dalla esco mentre le imprese esecutrici dei lavori debbano possedere i requisiti di qualificazione di cui al DL 36 23 (soa).

Qualora la Uni cei 11352 fosse richiesta in capo a tutte le imprese del RTI, si chiede conferma della possibilità che il requisito sia passibile di avvalimento

RISPOSTA A QUESITO 15

Il punto 6 dell'avviso di manifestazione di interesse stabilisce che:

"Sono ammessi alla partecipazione gli operatori economici di cui all'art. 65 del D.Lgs. 36/2023, oltre agli altri soggetti previsti dall'art. 193, di seguito denominati "proponenti". Gli operatori economici possono partecipare in forma singola o associata. Ai soggetti costituiti in forma associata si applicano le disposizioni di cui agli artt. 67 e 68 del D.lgs. 36/2023. I proponenti devono essere in possesso dei requisiti di ordine generale previsti dal Codice e l'operatore economico che presenta la manifestazione di interesse deve essere in possesso dei seguenti requisiti:

- insussistenza delle cause di esclusione previste dall'articolo 94 del d.lgs. n. 36 del 2023;
 - non ricorrenza del divieto di cui all'articolo 68, co. 14, del d.lgs. n. 36 del 2023;
 - insussistenza delle cause di esclusione di cui all'articolo 53, comma 16-ter, del d.lgs. 30 marzo 2001, n. 165.
- In caso di RTI/Consorzio/Rete di imprese i requisiti devono essere posseduti da tutti i componenti del RTI/consorzio/Rete di imprese.”

Pertanto non si ravvisa l'obbligo di possesso di tale certificazione da parte del proponente;

Soltanto nelle successive fasi in relazione al soggetto individuato come “promotore” ed anche quale “concessionario” è stabilito:

“I requisiti necessari per l'affidamento della Concessione saranno disciplinati nel dettaglio dal Disciplinare di gara, ove indetta, e la configurazione giuridica del Promotore potrà essere modificata e integrata ai sensi dell'art. 193 co. 4 del D.Lgs. 36/2023. Inoltre l'operatore economico dovrà soddisfare i seguenti requisiti:

- di non incorrere nel pantouflage o revolving door;
- iscrizione nel registro della camera di commercio per attività pertinenti ai servizi energetici (ESCo);
- possesso della certificazione UNI CEI 11352 in corso di validità.

Si precisa che l'operatore economico non potrà essere:

- a) in stato di liquidazione volontaria o sottoposte a procedure concorsuali con finalità liquidatorie;
- b) i cui legali rappresentanti o amministratori siano stati condannati, con sentenza definitiva o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile o sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'articolo n. 444 del codice di procedura penale, per i reati che costituiscono motivo di esclusione di un operatore economico dalla partecipazione a una procedura di appalto o concessione ai sensi della normativa in materia di contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture vigente alla data di presentazione della domanda;
- c) nei cui confronti sia stata applicata la sanzione interdittiva di cui all'articolo 9, comma 2, lettera d), del decreto legislativo 8 giugno 2001, n. 231 e successive modifiche e integrazioni o altra sanzione che comporti il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- d) che abbiano ricevuto e non rimborsato o depositato in un conto bloccato gli aiuti individuati quali illegali o incompatibili dalla Commissione europea;
- e) che si trovino in altre condizioni previste dalla legge come causa di incapacità a beneficiare di agevolazioni pubbliche o comunque a ciò ostative.

In conclusione, pertanto, le disposizioni degli art. 67 e 68 del D.Lgs. 36/2023 sono operative, così come precisa l'avviso; non è necessario il possesso di certificazione UNI CEI 11352 in capo al Proponente, mentre ciò diverrà necessario in capo al Promotore ed al Concessionario;

QUESITO 16

Si chiede di poter acquisire i seguenti documenti/informazioni:

1. Caratteristiche termofisiche degli elementi costituenti l'involucro edilizio.

Nello specifico, ci occorrono:

- a) stratigrafie di pareti esterne, pareti divisorie, solai controterra, coperture disperdenti, solai interpiano (qualora non disponibili, ci occorrono spessore totale e materiali costruttivi);
 - b) Tipo telaio e vetri degli infissi esterni.
2. Contratti in essere per la fornitura del vettore energetico per i fabbricati serviti da reti di teleriscaldamento (via Tignale del Garda e Largo Montecassino) ovvero, in alternativa, costo del kWh termico allo "status quo". Il quesito è posto per verificare la sussistenza dei requisiti per poter formulare un'offerta concorrenziale a tal proposito.
 3. E' possibile avere l'ultima bolletta per la fornitura di energia elettrica su tutti i POD condominiali?

Tali documenti sono necessari per individuare correttamente i costi da sostenere per la rettifica delle condizioni di fornitura per il revamping delle centrali termiche.

RISPOSTA A QUESITO 16

1. Non si dispone dei rilievi e caratteristiche termofisiche degli elementi costituenti l'involucro edilizio degli edifici oggetto della proposta.
2. I due fabbricati serviti da teleriscaldamento fanno riferimento alla medesima rete e centrale ed il costo fatturato nella bolletta di luglio 2025 è di €/kw 33,351 (quota di potenza) ed €/kwh 0,106 (quota variabile energia termica)
3. Non si dispone delle bollette dei POD condominiali

QUESITO 17

Con riferimento ai fabbricati annoverati nell' All. 1, provvisti di impianto termico centralizzato o serviti da rete di teleriscaldamento, è possibile venire a conoscenza delle eventuali aliquote di morosità degli inquilini riscontrate nell'ultimo biennio relativamente alla fornitura del vettore energetico?

RISPOSTA A QUESITO 17

I costi relativi al vettore energetico dei fabbricati con impianti di riscaldamento centralizzato/teleriscaldamento sono per ACER Modena in capo al condominio (conduzione edificio) e viene gestita e regolata all'interno del bilancio condominiale. La proposta non prevede che il proponente si faccia carico delle eventuali morosità in quanto questi aspetti sono gestiti direttamente da ACER con l'amministrazione condominiale e/o i singoli inquilini.

QUESITO 18

Relativamente alla redazione del materiale da presentare per il PEF, per gli edifici definiti ai codici 2300057 - Modena via Dogali n. 63 e 0602001 - Castelfranco via Amendola n. 7-11, si chiede se sia possibile aggiungere elaborati grafici e/o relazioni per gli interventi non ammissibili al finanziamento PNRR e/o Conto Termico ovvero manutenzione straordinaria appartamenti, rifacimento ascensore, miglioramento sismico. Se sì, quanti e se vi sono richieste specifiche del materiale da mostrare.

RISPOSTA A QUESITO 18

Nel rispetto di quanto richiesto all'art.7 punto 5 della manifestazione di interesse dovrà necessariamente essere prodotta la documentazione di sintesi secondo quanto prescritto.

Tenuto conto che la parte progettuale per le opere non finanziabili dei due edifici da "ricentralizzare" **non è oggetto di valutazione nella presente fase**, è comunque ammissibile che siano presentati documenti aggiuntivi che possano individuare una possibile proposta progettuale di fattibilità.

QUESITO 19

Si chiede altresì conferma che i fabbricati per i quali è previsto il fissaggio sismico dei pannelli prefabbricati siano i seguenti:

- "2302041, Modena, Largo Montecassino"
- "500002, Carpi, Via Belgrado"
- "2300181, Modena, Via Tignale del Garda"
- "4300002, Sestola, Corso Umberto"

In particolare, si richiede specifica conferma per il fabbricato "4300002, Sestola, Corso Umberto", in quanto, da un esame preliminare, risulterebbe privo di pannelli prefabbricati.

RISPOSTA A QUESITO 19

Si conferma che il fissaggio dei pannelli prefabbricati di tamponamento è “auspicabile” anche se non obbligatorio nei fabbricati suddetti. Qualora nel fabbricato di Corso Umberto 103 Sestola non dovessero esserci i pannelli prefabbricati la lavorazione da compensare a parte in quanto non finanziabile non sarà eseguita e non contabilizzata.

QUESITO 20

Si chiede conferma che i fabbricati per i quali sono previsti interventi di miglioramento sismico e riqualificazione integrale siano esclusivamente i seguenti:

- “602001, Castelfranco, Via Amendola”
- “2300057, Modena, Via Dogali”.

RISPOSTA A QUESITO 20

Si conferma

QUESITO 21

Si richiede, ad integrazione di quanto già messo a disposizione dal Vs Ente, la messa a disposizione dei consumi (o eventualmente delle bollette) di gas naturale degli anni 2022/2023 e 2023/2024 per gli immobili sottoindicati, necessari per la redazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica, ai sensi dell’art. 6-bis dell’Allegato I.7 al Codice dei Contratti Pubblici:

- Via Mercalli 73
- Via Bellinzona 17
- Via Dogali 63
- Via Amendola 7,11

RISPOSTA A QUESITO 21

Via Bellinzona 17: anno termico 2022-2023 totali 34.500 Kwh/anno anno termico 2023-2024
totali 38.187 Kwh/anno

Via Mercalli 73: anno termico 2022-2023 totali 8.240 Smc/anno anno termico 2023-2024
totali 8.632 Smc/anno

via Dogali 63 e via Amendola 7, 11: non si dispone dei consumi in quanto trattandosi di impianti autonomi, i contratti di fornitura energie sono in capo ai singoli assegnatari degli alloggi.

QUESITO 22

Si chiede di chiarire se sia possibile mettere a disposizione, anche per il fabbricato “602001, Castelfranco, Via Amendola 7/11”, per il quale sono previsti interventi di natura strutturale, gli elaborati relativi alla verifica di vulnerabilità sismica, attualmente non presenti tra i documenti tecnici scaricabili.

RISPOSTA A QUESITO 22

Non si dispone dello studio di vulnerabilità sismica del fabbricato di via Amendola 9, 11 Castelfranco