



FONDAZIONE ISTITUTO G. GIGLIO DI CEFALÙ'

Cod. Fisc. e P. Iva 05205490823

Viale Giuseppe Giardina (C.da Pietrapollastra / Pisciotto) - 90015 Cefalù

Provvedimento n. 2023/ 1084 del 14/11/2023

Oggetto: Nostro Provvedimento n. 2020/927 del 02/11/2020 relativo alla convenzione per l'affidamento in concessione della gestione integrata di servizi con interventi di riqualificazione ed efficientamento energetico degli immobili nella disponibilità della Fondazione Istituto G.Giglio di Cefalù. Variante di modifica

ASSISTENTE AMMINISTRATIVO

Dott.ssa Simona Armenta

Simona Armenta 16/11/2023

COLLABORATORE AMMINISTRATIVO

Dott.ssa Angela Capuana

Angela Capuana 16/11/23

DIRETTORE OPERATIVO DI AUSILIO AL DEC

Gabriele Mazzola

Gabriele Mazzola 16.11.2023

COLLABORATORE TECNICO

Arch. Antonina Faraone

Antonina Faraone 16/11/23

IL RUP

Ing. Giuseppe Franco

Giuseppe Franco

VISTO IL PROVVEDIMENTO

Area Economico Finanziaria

Conferma

che gli ordinativi di spesa di cui al presente provvedimento sono in linea con il bilancio di previsione anno 2023.

Dott. Antonio Di Maggio

Antonio Di Maggio

IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO

ESPRIME

Parere Favorevole Parere Non Favorevole

Dott. Gianluca Galati Casmiro

Gianluca Galati Casmiro 16.11.23

IL DIRETTORE SANITARIO

ESPRIME

Parere Favorevole Parere Non Favorevole

Dr. Santi Gioè

VISTO UFFICIO DI PRESIDENZA

Dott.ssa Maria Cucco

Maria Cucco

In data 14/11/2023 nei locali della Fondazione Istituto G. Giglio di Cefalù

IL PRESIDENTE

Dott. Salvatore Albano

Salvatore Albano

PREMESSO CHE

- ai sensi dell'art. 183 comma 15 del D.Lgs 50/2016 ss.mm.ii la Fondazione, con provvedimento prot. n 2020/927 del 02/11/2020, ha affidato in concessione, per anni 20, alla società di progetto Cefau Energia SpA, la gestione integrata di servizi con interventi di riqualificazione ed efficientamento energetico degli immobili nella disponibilità della Fondazione Istituto G.Giglio di Cefalù, con le modalità offerte e valutate in gara e sintetizzate nell'approvata convenzione firmata in data 02/11/2020 ed avvio del servizio dal 18/01/2021 al 17/01/2041;
- La disciplina del partenariato pubblico privato (PPP) è imperniata sull'Equilibrio Economico Finanziario dell'operazione, sulla base dei presupposti e delle condizioni previsti nel Piano Economico Finanziario, come da documentazione di gara;
- Ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 182, comma 3 del Codice, il Concessionario aveva provveduto ad elaborare un Piano Economico-Finanziario, nel quale erano stati fissati i presupposti e le condizioni di base che determinavano l'Equilibrio Economico-Finanziario della Concessione, per un periodo di anni 20 (venti), che, nello specifico, erano i seguenti:
 - la quantità e la qualità degli Interventi di riqualificazione dei Beni offerti in gara dal Concessionario, ossia lavori comprensivi degli oneri di sicurezza e spese tecniche erano pari a € 1.960.560,00 (unmilionenovecentocinquantamila/00) oltre iva, nella composizione qualitativa e secondo i programmi operativi descritti nell'offerta tecnica del Concessionario, e precisamente 23 mesi necessari alla realizzazione e messa in esercizio degli impianti di efficientamento;
 - la quantità e la qualità delle manutenzioni ordinarie dei Beni, nel corso dell'intera durata della Concessione, erano quelle offerte in gara dal Concessionario, ossia: manutenzione preventiva programmata e correttiva, compresa la somministrazione dei vettori energetici, nel corso dell'intera durata della Concessione, per un importo complessivamente pari a €27.800.000,00 (ventisettemilioniottocentomila/00) oltre IVA;
- Il PEF di offerta prevedeva una durata della concessione di 20 anni così ripartita:
 - 23 mesi di periodo transitorio**, corrispondente al periodo necessario all'esecuzione dei lavori di riqualifica, in cui il Concessionario non beneficia di alcun risparmio economico e i cui consumi presunti di energia elettrica utilizzata sono pari a 6.300.000 KWh/a
 - 217 mesi di periodo a regime** in cui il Concessionario beneficia dei conseguenti risparmi economici nonché del canone di disponibilità a ristoro dell'investimento effettuato e i cui consumi presunti di energia elettrica utilizzata sono pari a 5.000.000 KWh/a quale conseguenza, a fronte dei lavori di efficientamento, di riduzione del fabbisogno elettrico degli edifici, con conseguente risparmio energetico pari al 1.300.000 KWh/a per il Concedente;
- Per le obbligazioni assunte con la Convenzione, in ottemperanza all'art. 19, al Concessionario veniva attribuito il diritto di gestire e sfruttare economicamente i servizi, per l'intera durata della gestione (20 anni) ricevendo un corrispettivo composto dalle seguenti voci:
 - a) Corrispettivo di Disponibilità, legato alla fase post riqualifica;

Per tutto quanto sopra riportato e tenuto conto dell'intera documentazione sopra descritta che si intende parte integrante del presente provvedimento,

PROPONE

- di approvare il nuovo PEF asseverato che per questa Fondazione comporterà una variazione del quadro economico dei servizi da € 27.800.000,00 IVA esclusa a € 28.153.330,00 iva esclusa, con modifica dei canoni annui come tabella sotto riportata, a cui si sommano eventuali somme a disposizione pari ad un massimo di € 100.000,00 IVA esclusa, di corrispettivo manutenzione straordinaria extracanone, non soggetti a ribasso;

Crono offerta	2021	2022	2023	2024	2025	2026-2040	4 mesi 2041	Totale
Canone termico	€ 86.000,00	€ 86.000,00	€ 86.000,00	€ 86.000,00	€ 86.000,00	€ 86.000,00	€ 28.670,00	€ 1.748.670,00
Canone elettrico	€ 975.000,00	€ 975.000,00	€ 938.330,00	€ 865.000,00	€ 865.000,00	€ 865.000,00	€ 288.330,00	€ 17.881.670,00
Canone manutentivo	€ 329.000,00	€ 329.000,00	€ 329.000,00	€ 329.000,00	€ 329.000,00	€ 329.000,00	€ 109.670,00	€ 6.689.670,00
Canone di disponibilità	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 36.670,00	€ 110.000,00	€ 110.000,00	€ 36.670,00	€ 1.833.330,00
Totale	€ 1.390.000,00	€ 1.390.000,00	€ 1.353.330,00	€ 1.316.670,00	€ 1.390.000,00	€ 1.390.000,00	€ 433.330,00	€ 28.153.330,00

- di approvare la contestuale proroga della Concessione con spostamento della data da 17/01/2041 a 17/05/2041;
- di approvare, come da quadro economico dei lavori, l'esecuzione di interventi con importo complessivo di Euro 2.982.870,00 oltre IVA.

Il Presidente

APPROVA

la superiore proposta, che qui si intende integralmente riportata e trascritta, per come formulata dal proponente.

Dà mandato al RUP, Ing. Giuseppe Franco e al DEC, Arch. Antonina Faraone, di provvedere a tutti gli adempimenti di legge consequenziali e connessi.

Dà mandato al Responsabile dell'Area Economica Finanziaria, di provvedere a tutti gli adempimenti di legge consequenziali e connessi.

Si dichiara il seguente provvedimento immediatamente esecutivo.

Il Presidente
Dr. Salvatore Albano

Totale generale investimento QE (iva esclusa)	€ 2.972.310,00
Iva indetraibile su spese tecniche	€ 10.560,00
Totale investimento tecnico da finanziare	€ 2.982.870,00

- Gli indicatori di equilibrio, aggiornati alla nuova proposta, sono allineati a quelli contenuti nel PEF contrattuale permettendo il mantenimento di un livello "accettabile" di equilibrio economico finanziario della Concessione:

Indicatori di valutazione	PEF aggiornato	PEF contrattuale
TIR del Progetto	6.65%	6.95%
Tir Equity	9.08%	9.07%

Indicatori di bancabilità	PEF aggiornato	PEF contrattuale
DSCR medio	1.43	2.08
DSCR minimo	1.22	1.35
LLCR medio	1.71	2.81
LLCR minimo	1.28	1.43

- Nella nuova configurazione della proposta, nonostante l'allungamento di 22 mesi del periodo transitorio, la Cefalù Energia, per la parte di ritardo imputabile alla stessa, pari a 13 mesi, applica i canoni (canone di disponibilità e canone servizio elettrico) post fine lavori, anche se materialmente i lavori saranno ancora in corso, garantendo il risparmio energetico previsto in Convenzione, poiché il canone elettrico viene calcolato sulla baseline post riqualifica di 5.000.000 kwh, con conseguenziale trasferimento del rischio operativo su se stessa che non potrà far valere i maggiori costi effettivi durante questo periodo, quali i maggiori consumi elettrici rispetto ai 5.000.000 kWh/anno, maturati da settembre 2023 a ultimazione lavori, inoltre non sarà corrisposto il canone di disponibilità pari ad € 110.000,00 per l'anno 2023 e sino al Settembre 2024, che è legato all'effettivo completamento dell'opera, comportando un risparmio complessivo, relativamente agli anni 2023-2024 di circa € 564.003,00 oltre iva rapportati al costo medio del Kwh pari ad € 0,22;

VISTO

- La relazione di sintesi sul nuovo PEF prodotta dal DEC Arch. A. Faraone, inoltrata mezzo email 02/10/2023, evidenzia gli eventuali vantaggi dell'accoglimento della proposta;
- La nota della Fondazione, Prot. FM 2023/72U del 10/10/2023, con la quale è stata accolta l'Istanza di Riequilibrio Economico Finanziario, proposto dal Concessionario, invitando lo stesso a produrre il nuovo PEF asseverato, in applicazione degli art. 185 e 186 D.Lgs. 50/2016 per l'adozione definitiva;
- che la Cefalù Energia srl, con nota prot. CEFA/OP/CDPF/2023/U/dz/DZ/000026 del 24/10/2023, ha inoltrato asseverazione del PEF.

b) Corrispettivo per i servizi;

c) Corrispettivo manutenzione straordinaria extra canone pari ad € 100.000,00 oltre iva annui da riconoscere in relazione alle esigenze sopravvenute;

Di seguito riepilogo dei canoni:

Crono offerta	2021	2022	2023	2024	2025	2026-2040	Totale
Canone termico	€ 86.000,00	€ 86.000,00	€ 86.000,00	€ 86.000,00	€ 86.000,00	€ 86.000,00	€ 1.720.000,00
Canone elettrico	€ 975.000,00	€ 965.830,00	€ 865.000,00	€ 865.000,00	€ 865.000,00	€ 865.000,00	€ 17.510.830,00
Canone manutentivo	€ 329.000,00	€ 329.000,00	€ 329.000,00	€ 329.000,00	€ 329.000,00	€ 329.000,00	€ 6.580.000,00
Canone di disponibilità	€ 0,00	€ 9.170,00	€ 110.000,00	€ 110.000,00	€ 110.000,00	€ 110.000,00	€ 1.989.170,00
Totale	€ 1.390.000,00	€ 1.390.000,00	€ 1.390.000,00	€ 1.390.000,00	€ 1.390.000,00	€ 1.390.000,00	€ 27.800.000,00

CONSIDERATO CHE

- Nell'ambito della Concessione, successivamente alla sottoscrizione della Convenzione, si sono verificati una serie di eventi riconducibili, come da Linee Guida ANAC, alle ipotesi di revisione del PEF, da cui è derivata un'oggettiva alterazione dell'equilibrio economico – finanziario della concessione, dovuti:

a) All'aggiornamento del cronoprogramma delle opere, inviato dalla Cefalù Energia il 06/04/2023 prot. CEFA/OP/CDPF/2023/U/am/AM/000014, che prevede quale data di fine lavori giugno 2024 e, conseguentemente ipotetica data di avvio della fase "a regime" al mese di settembre 2024; (i lavori dovevano essere completati entro dicembre 2022, come da documenti di gara), e conseguenziale aggiornamento della durata della fase transitoria da 23 mesi a 45 mesi, con conseguente riduzione della fase "a regime" (post completamento lavori riqualifica) da 217 mesi a 195 mesi, a parità di durata della concessione; in cui i 22 mesi di ritardo sono riconducibili a:

§ 5 mesi di forza maggiore a causa dell'impatto del Covid;

§ 8 mesi per ritardi autorizzativi relativi alla pratica AUA e alla pratica di frazionamento;

§ 9 mesi relativi alla variante relativa al Progetto di Trigenerazione, proposta dal Concessionario compresi i tempi della relativa progettazione e processo approvativo;

b) All'impatto sul quadro economico nel periodo 2023 – 2024, dovuto all'inserimento della variante relativa al Progetto di Trigenerazione, proposta dal concessionario, che prevede un ulteriore investimento comprensivo delle spese tecniche, pari a circa € 1.022.000,00 (oltre IVA) valorizzato con il listino anno 2023, variante resasi necessaria stante i maggiori costi dei vettori energetici e l'esigenza di recuperare le perdite derivanti dall'allungamento del periodo transitorio, al fine di ottimizzare la produzione di energia elettrica come affermato

dal Direttore dei Lavori, ing. A. Sindoni, nei diversi tavoli tecnici e asserito con nota prot. 2023-0307.GSA.AS del 28.09.2023;

- la Cefalù Energia srl, con nota prot. CEFA/OP/CDPF/2023/U/dz/DZ/000015 del 05/05/2023, nel rispetto di quanto disposto dall'art. 165 del D.lgs. 50/2016 e a quanto previsto all'art. 18 della Convenzione, ha inoltrato "Istanza di riequilibrio Economico Finanziario" evidenziando che a causa delle sopravvenute circostanze gli indicatori di riequilibrio risultano essere lesionati, passando il TIR di Progetto Post Tax dal 6.95% al 4.96% e il Tir equity da 9.07% al 6,58%, da cui consegue la necessità di ristabilire l'equilibrio economico – finanziario della concessione in modo da riportare gli indicatori a valori prossimi a quelli contrattuali, e contestualmente in ottemperanza a quanto previsto nell'art.18.3 della Convenzione, trasmette la nuova proposta di riequilibrio e un nuovo PEF, in particolare:

- o All.1 Relazione Esplicativa;
- o All.2 PEF Disequilibrato;
- o All.3 PEF Riequilibrato.

- la nuova proposta di modifica del PEF, avanzata della Cefalù Energia, descrive tutte le condizioni variate poste a base dell'Equilibrio Economico Finanziario della Concessione, dalla data di sottoscrizione della Convenzione, aggiornando le voci che hanno determinato il disequilibrio del PEF Contrattuale, in particolare:

1) Aggiornamento cronoprogramma delle opere, che prevede la conclusione dei lavori relativi all'impianto di trigenerazione e conseguente avvio dal 01/09/2024 e definizione delle responsabilità dei maggiori tempi (22 mesi), in coerenza con la matrice dei rischi presente nei documenti di gara, e la conseguenziale allocazione dei rischi così sintetizzata:

- § 5 mesi di forza maggiore a causa dell'impatto del Covid, rischio a carico del Concedente;
- § 8 mesi per ritardi autorizzativi relativi alla pratica AUA e alla pratica di frazionamento, rischio suddiviso al 50% tra Concedente e Concessionario, per quattro mesi ciascuno;
- § 9 mesi relativi alla variante relativa al Progetto di Trigenerazione proposta dal Concessionario compresi i tempi della relativa progettazione e processo approvativo, rischio a carico del Concessionario.

Riassumendo i 22 mesi sono distribuiti come segue: 9 mesi a carico del Concedente e 13 mesi a carico del Concessionario.

2) Aggiornamento della durata della fase transitoria da 23 mesi a 45 mesi, revisione dei canoni e allungamento durata concessione, in cui nella nuova configurazione proposta, la Cefalù Energia, a fronte di 9 mesi di maggiori tempi imputabili al Concedente (5 mesi di forza maggiore COVID + 4 mesi di autorizzazione) richiede una **proroga di soli 4 mesi**, coprendo di fatto i restanti 5 mesi con le maggiori efficienze gestionali, al fine di recuperare le perdite operative dovute sia alla riduzione del periodo di gestione "a regime" sia al maggior investimento sostenuto e la durata della concessione di 20 anni e 4 mesi è così ripartita:

- § 45 mesi di periodo transitorio (fino al 31 agosto 2024);

§ 199 mesi di periodo "a regime" (dal 1° settembre 2024).

A fronte della nuova ripartizione dei tempi della concessione ne conseguono i seguenti canoni:

Crono offerta	2021	2022	2023	2024	2025	2026-2040	4 mesi 2041	Totale
Canone termico	€ 86.000,00	€ 86.000,00	€ 86.000,00	€ 86.000,00	€ 86.000,00	€ 86.000,00	€ 28.670,00	€ 1.748.670,00
Canone elettrico	€ 975.000,00	€ 975.000,00	€ 938.330,00	€ 865.000,00	€ 865.000,00	€ 865.000,00	€ 288.330,00	€ 17.881.670,00 € 17.881.670,00
Canone manutentivo	€ 329.000,00	€ 329.000,00	€ 329.000,00	€ 329.000,00	€ 329.000,00	€ 329.000,00	€ 109.670,00	€ 6.689.670,00
Canone di disponibilità	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 36.670,00	€ 110.000,00	€ 110.000,00	€ 36.670,00	€ 1.833.330,00 € 1.833.330,00
Totale	€ 1.390.000,00	€ 1.390.000,00	€ 1.353.330,00	€ 1.316.670,00	€ 1.390.000,00	€ 1.390.000,00	€ 463.340,00 € 433.330,00	€ 28.153.330,00

3) Aggiornamento quadro economico dei lavori in quanto il costo totale dell'investimento, a totale carico del concessionario, per i lavori di efficientamento, a seguito della variante relativa al progetto di Trigenerazione, diventa pari a € € 2.982.870,00 oltre iva.

Di seguito il quadro di raffronto rispetto al PEF contrattuale del costo di investimento:

- § PEF OFFERTA: Quadro Economico Lavori - Totale generale investimento a totale carico della Cefalù Energia srl, € 1.960.560,00 (IVA esclusa);

Lavori di riqualificazione	€ 1.762.000,00
Spese Tecniche	€ 188.000,00
Totale generale investimento QE (iva esclusa)	€ 1.950.000,00
Iva indetraibile su spese tecniche	€ 10.560,00
Totale investimento tecnico da finanziare	€ 1.960.560,00

- § NUOVO PEF: Quadro Economico Lavori - Totale generale investimento a totale carico della Cefalù Energia srl, € 2.982.870,00 (IVA esclusa)

Lavori di riqualificazione	€ 2.704.310,00
Spese Tecniche	€ 268.000,00