

SPIM Genova
C.F. 08866890158
VERBALE DI PROCEDURA TELEMATICA

SEDUTA PUBBLICA del 27-11-2019

Oggi, giorno 27-11-2019 alle ore: 16:30 in Genova (GE), presso la sede di S.P.Im. S.p.A., viene esperita la procedura telematica per la gara: RICERCA DI OPERATORI ECONOMICI INTERESSATI ALLA PRESENTAZIONE DI PROPOSTE DI PROJECT FINANCING, AI SENSI DELL'ART. 183 COMMA 15 DEL D.LGS. N. 50/2016 E S.M.I., E PER LA CONSEGUENTE INDIVIDUAZIONE DEL PROMOTORE AI FINI DELL'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEI LAVORI DI RIFACIMENTO DELLA COPERTURA DEL NUOVO MERCATO ORTOFRUTTICOLO DI GENOVA BOLZANETO NONCHE' DELLA PROGETTAZIONE, ESECUZIONE, MANUTENZIONE E GESTIONE DI UN IMPIANTO PRODUTTIVO DI ENERGIA ELETTRICA DA FONTI RINNOVABILI SULLA PREDETTA NUOVA COPERTURA.

La Commissione di gara è composta dai Signori:

- 1) Presidente: Avv. Lorenzo Cuocolo
- 2) Commissario: Ing. Enrico Sterpi
- 3) Commissario: Dott. Giampaolo Peirano
- 4) Commissario: Ing. Marco Pedemonte
- 5) Commissario: Ing. Raffaele Forte

Funge da Segretario il Ing. Luca Zilioli

Alle ore 16:30 il Presidente apre la seduta di gara pubblica al fine di comunicare l'esito delle verifiche effettuate come di seguito riportato.

- 1) Interventi di natura edilizia e strutturale.

Dal punto di vista edilizio e strutturale, la modifica appare essere del tutto coerente all'originaria, come opportunamente chiarita e motivata in sede di istruttoria su richiesta della Commissione, nonché alle specifiche tecniche del Progetto Esecutivo posto a base di gara. Conseguentemente sarebbe, peraltro, confermata anche l'adozione di materiale isolante sopra le baie dell'edificio mercato, sebbene tale soluzione tecnica parrebbe avere prioritaria finalità di supporto alla nuova impermeabilizzazione piuttosto che funzione primaria di contenimento energetico dell'edificio a norma di legge.

Si rileva, inoltre, positivamente la conferma dell'intervento di risanamento della carpenteria metallica mediante pitture, già contenuto nell'originaria Opzione A) e ritenuto dalla Commissione condizione indispensabile per la finalità di interesse pubblico, in conformità al Progetto Esecutivo posto a base di gara.



Per cui, in questa sede, devono ritenersi confermate le integrazioni fornite alla Commissione alle varie richieste formulate all'RTI.

Si nota, tuttavia, che a fronte di una presunta confermata proposta tecnica, l'offerta economica relativa agli interventi edilizi e strutturali risulta generalmente ridotta, come da seguente sintetico quadro comparativo.

Voce	Offerta originaria	Nuova offerta	Variazione	Variazione %
Rifacimento copertura piastra	€ 560.136,19	€ 536.890,42	€ 23.245,77	-4.2%
Rifacimento copertura mercato	€ 1.913.322,17	€ 1.833.918,89	€ 79.403,28	-4.2%
Pitture strutture coperture	€ 544.944,44	€ 497.855,88	€ 47.088,56	-8.6%
Totale	€ 3.018.402,80	€ 2.868.665,19	€ 149.737,61	-5.0%

Sebbene le differenze siano percentualmente contenute, nel complesso dell'ordine di -5%, si richiede di confermare la totale aderenza del nuovo progetto all'offerta tecnica originaria di cui all'Opzione A), opportunamente integrata dai documenti forniti dalla costituenda Kofler RTI in sede di istruttoria da parte della Commissione, chiarendo se il ribasso sulla nuova offerta economica sia ascrivibile a condizioni di ottimizzazione dei costi del proponente o presupponga eventuali variazioni in riduzione su qualità e quantità della proposta tecnica. Nel qual caso, si richiede la relativa esplicitazione e motivazione, in modo da consentirne pertinente valutazione da parte della Commissione.

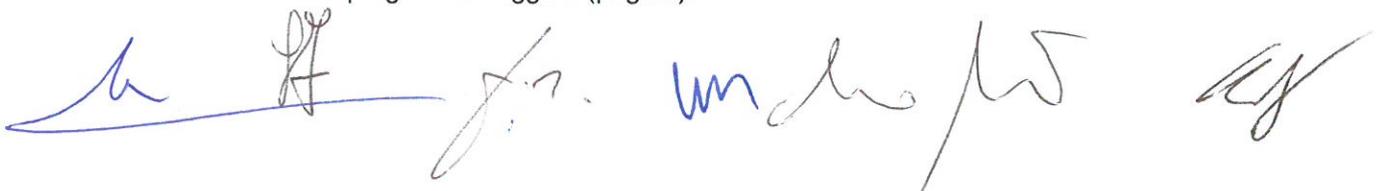
2) Interventi di natura impiantistica e valutazioni tecnico/economiche

La modifica al Progetto di Fattibilità presentata dalla costituenda Kofler RTI verte principalmente su aspetti di natura impiantistica. In particolare, si rileva che la nuova proposta, confrontata con l'Opzione A) di prima offerta, prevederebbe dal punto di vista impiantistico la realizzazione di un impianto fotovoltaico di potenza maggiorata sulla copertura del mercato (950 kWp contro 650 kWp, con cessione integrale dell'energia prodotta), a fronte dell'eliminazione dell'intervento di rifacimento dell'impianto di refrigerazione, già peraltro valutato negativamente dalla Commissione in ragione delle difficoltà di gestione della soluzione centralizzata per le celle (oggi di proprietà dei locatari) e dell'eccessivo tempo di ritorno dell'investimento. Sarebbe, invece, confermato l'intervento di "relamping" che, al contrario, era già stato oggetto di positiva valutazione tecnica ed economica da parte della Commissione.

Nel complesso il documento Progetto di Fattibilità risulta di limitata omogeneità descrittiva. Si richiede di prestare maggiore cura alla composizione del documento. Si ha l'impressione che il documento sia l'insieme di parti sviluppate da soggetti diversi, senza che sia stata prestata la giusta attenzione all'omogeneizzazione dello stesso.

I requisiti ambientali sono parte dei criteri di valutazione. Il Progetto di Fattibilità ignora del tutto tale requisito. Si richiede di includere una specifica sezione sui CAM (Criteri Ambientali Minimi).

Nella Proposta Gestionale del Progetto di Fattibilità si fa ancora riferimento all'impianto frigorifero. Evidentemente è un refuso. Si prega di correggere (pag.33).



Il Piano Economico Finanziario è privo di relazione, seppur formalmente richiesta, e molte assunzioni risultano incomprensibili. Inoltre, occorre esplicitare nel PEF i tassi annui delle varie voci di ricavo e di costo. Si richiede l'emissione della relazione descrittiva del PEF.

Non essendoci la relazione di accompagnamento del Prospetto Economico Finanziario, non è chiara l'origine di alcuni numeri. Ad esempio nel PEF si riporta come costi dei consumi elettrici ANTE INTERVENTO una spesa di 628.848,00 euro, che al costo unitario ipotizzato di 0,18 Euro/kWh comporterebbe un consumo elettrico annuo di 3.493.600 kWh. Non è chiara la provenienza di questo dato, in quanto non è presente né sul documento di gara "Diagnosi Energetica" né sul Progetto di Fattibilità di RTI Kofler. Per contro, il consumo di riferimento annuo riportato nel documento "Diagnosi Energetica" è 4.002.000 kWh.

Non è chiara la logica con cui sia stato ricavato il consumo annuo degli apparati oggetto di intervento di RELAMPING: dalle assunzioni fatte nello Studio di Fattibilità (pag. 61) sembrerebbe che a seguito dell'intervento diminuiscano le ore di accensione delle lampade di ben 184 ore. Tale diminuzione di ore di accensione non è supportata da alcuna spiegazione che pertanto viene richiesta.

Nel Prospetto Economico Finanziario del riquadro POST, si riportano come ricavi i costi di manutenzione degli apparati illuminotecnici ANTE INTERVENTO. Questa assunzione pare errata, in quanto anche i corpi illuminanti LED necessiteranno di manutenzione, come specificato nel Progetto di Fattibilità (pag. 61). Si richiede di argomentare e quantificare i costi di manutenzione degli apparati illuminotecnici.

Nel Prospetto Economico Finanziario del riquadro POST viene inserito un ricavo annuo di GESTIONE SUE di 49.537 euro, senza specificare come sia stato quantificato. Si richiede dettaglio della formazione del ricavo.

Nel Prospetto Economico Finanziario del riquadro POST viene inserito un costo annuo di GESTIONE E MANUTENZIONE IMPIANTI di 31.142 euro senza specificare come sia stato quantificato. Si richiede dettaglio della formazione del costo.

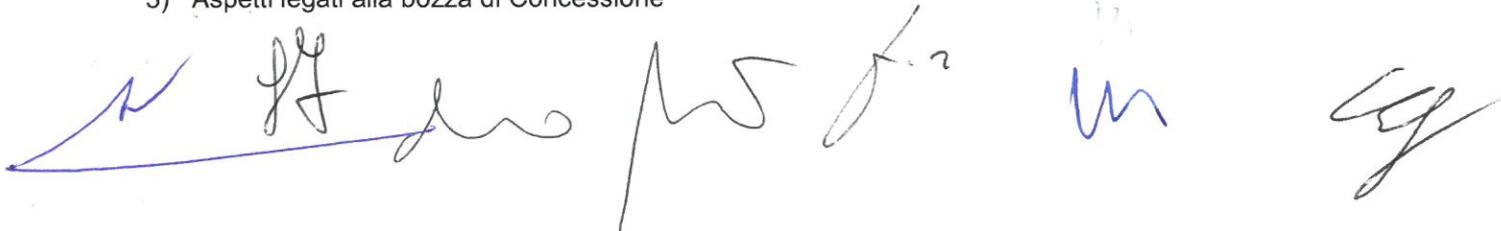
Nel Prospetto Economico Finanziario del riquadro POST viene inserito un costo annuo di GESTIONE ENERGETICA E IMPREVISTI di 37.767 euro senza specificare come sia stato quantificato. Si richiede dettaglio della formazione del costo

Il PEF è stato sviluppato per ottenere un Tasso Interno di Rendimento (TIR) del 13,7%, che appare piuttosto elevato. Questo alto tasso si riflette negativamente sul canone annuo.

Nell'ultima versione del Progetto di Fattibilità la potenza nominale dell'impianto Fotovoltaico MERCATO è stata incrementata di circa 300 kWp. Considerando un costo medio di circa 1.050 euro/kWp, questo incremento di potenza comporta un incremento di spesa dell'investimento di circa 315.000 euro, con conseguente effetto negativo sulla rata del canone. D'altra parte il beneficio economico derivante da tale aumento di potenza dell'impianto, in gestione FER1, è di 27.000 euro/anno per 20 anni. Se inoltre si considera che dopo i 20 anni cessa l'incentivo FER1 e lo scambio avviene alla pari (ad oggi l'energia immessa in rete con scambio alla pari è remunerata a 66 euro/MWh) comporta una riduzione di ricavi del 33%, ossia da 27.000 euro/anno si passa a 18.000 euro/anno. Quindi quando ormai l'impianto è al di fuori della periodo della concessione, la redditività dell'impianto si abbassa, a meno che non si possa andare in autoconsumo dopo avere usufruito degli incentivi FER1. Alla luce di questo appare incongruo che il costo unitario dell'impianto fotovoltaico del mercato rispetto a quello della piastra logistica.

Per quanto riguarda i costi unitari energetici utilizzati per le valutazioni economiche si richiede di fornire elementi documentali di supporto del ricavo unitario dell'energia elettrica scambiata sul posto e/o in autoconsumo di 0,126 €/kWh, come specificato nel Progetto di Fattibilità (pag. 56).

3) Aspetti legati alla bozza di Concessione



Con riferimento alla bozza di Concessione presentata si osserva quanto segue:

- Manca la matrice dei rischi, già oggetto di richieste di integrazione da parte nostra nella precedente fase.
- Valutare se inserire una clausola arbitrale;
- Nell'elencazione delle premesse (pag. 2-3) c'è un refuso nell'attribuzione delle lettere (lettera B e lettera J);
- Al punto 3.4 (pag. 8) si suggerisce di eliminare "anche attraverso il personale di SGM presente nell'Immobile";
- Al punto 6.1 e 6.3 (pag. 9) è necessario rivedere la durata della Concessione, alla luce di quanto descritto nel piano di fattibilità;
- Il punto 6.5 (pag. 10) non appare comprensibile ed è dunque da riformulare;
- Al punto 10.1 (pag. 12) e 12.3, lett. c) (pag. 15), non è chiaro il riparto di responsabilità, le competenze e le modalità di collaborazione tra Concessionario e Concedente ai fini dell'ottenimento delle Autorizzazioni necessarie;
- Al punto 11.2, lett. g) (pag. 13) sostituire "fare in modo che" con "impegnarsi affinché";
- Al punto 12.3, lett. e) (pag. 15) completare con l'indicazione del numero di mesi;
- Al punto 16. 8 (pag. 20) c'è un probabile refuso (Concessionario anziché Concedente). Inoltre valutare se concedere energia elettrica a titolo gratuito;
- Al punto 21.1 (pag. 24) indicare l'entità del contributo richiesto al Concedente;
- Ai punti 22.2, 22.3, 22.4 (tutti a pag. 25) indicare la percentuale prevista per le penali da ritardo;
- Al punto 26.1 (pag. 28) è riportato un riferimento all'art. 24.2 probabilmente errato
- Al punto 27.2 (pag. 29), relativo al Corrispettivo di disponibilità, è stato modificato rispetto alla versione precedente, inserendo una distinzione tra Componente fissa e Componente variabile. Verificare: non pare conforme a quanto indicato nel PEF;
- Al punto 34.1 e 34.2 (entrambi a pag. 35), specificare i riferimenti lasciati vuoti;
- Al punto 40.2 lett. e) (pag. 40) si parla di recesso in caso di "manomissioni da parte del Concessionario": si tratta probabilmente di un refuso.

Alle ore 16:45 la Commissione di gara dichiara chiusa la seduta pubblica odierna dando a RTI Kofler il termine di gg 15 per l'elaborazione delle ulteriori integrazioni richieste.



Presidente: Avv. Lorenzo Cuocolo

Commissario: Ing. Enrico Sterpi

Commissario: Dott. Giampaolo Peirano

Commissario: Ing. Marco Pedemonte

Commissario: Ing. Raffaele Forte

Il Segretario il Ing. Luca Zilioli

