



# CITTÀ DI VALMONTONE

(Città Metropolitana di Roma Capitale)

SETTORE II

Servizio 2.1

---

## **AVVISO ESPLORATIVO PER MANIFESTAZIONE DI INTERESSE FINALIZZATA ALL'EVENTUALE AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE, MEDIANTE FINANZA DI PROGETTO, DEL SERVIZIO INTEGRATO DI RIQUALIFICAZIONE, GESTIONE, MANUTENZIONE E FORNITURA DI ENERGIA ELETTRICA DEGLI IMPIANTI DI PUBBLICA ILLUMINAZIONE COMUNALE**

Al fine di garantire la massima partecipazione e concorrenza, si ritiene opportuno e necessario pubblicare il presente avviso esplorativo per sollecitare la presentazione di eventuali proposte alternative da parte di altri operatori economici interessati.

L'avviso disciplina le modalità di presentazione delle proposte, in conformità alle nuove disposizioni introdotte dal decreto correttivo, per la selezione del "promotore".

Ai sensi dell'articolo 193, comma 16, del Codice dei contratti pubblici, come modificato dal decreto legislativo correttivo, il Comune di Valmontone intende sollecitare la presentazione di proposte di finanza di progetto per la concessione del servizio in oggetto, mediante un'indagine di mercato.

Gli operatori economici interessati possono presentare proposte relative alla realizzazione in concessione di lavori o servizi, ai sensi dell'articolo 193, commi 1 e 3, del Codice. Ciascuna proposta deve contenere:

- ✓ Un progetto di fattibilità redatto secondo l'articolo 6-bis dell'allegato I.7 del Codice
- ✓ Una bozza di convenzione
- ✓ Il piano economico-finanziario asseverato
- ✓ La specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione
- ✓ L'indicazione dei requisiti del promotore

Il piano economico-finanziario deve includere le spese sostenute per la predisposizione della proposta, compresi i diritti sulle opere dell'ingegno.

Per i requisiti dei proponenti si fa riferimento all'articolo 33 dell'allegato II.12 del Codice. Si richiamano inoltre, come buone prassi del settore, le Delibere ANAC n. 219/2021 e n. 295/2021, pur se riferite al precedente contesto normativo.

Si evidenzia che, ai sensi dell'articolo 193, comma 3, del Codice, gli investitori istituzionali possono presentare proposte, con la facoltà di associarsi o consorzarsi successivamente con operatori in possesso dei requisiti richiesti.

L'indagine di mercato sarà condotta nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, tempestività, correttezza, libera concorrenza, non discriminazione, trasparenza, proporzionalità e pubblicità previsti dalle norme comunitarie e dal Codice.

## **1) FINALITA' DELL'AVVISO**

Il presente avviso pubblico è volto ad invitare gli operatori economici interessati, in possesso dei requisiti previsti, a presentare proposte per l'affidamento in concessione del servizio di riqualifica ed efficientamento della rete di pubblica illuminazione comunale, sulla base di un progetto di fattibilità tecnica ed economico.

Si precisa che il presente avviso non costituisce procedura di affidamento né proposta contrattuale e non vincola in alcun modo il Comune di Valmontone, il quale si riserva di sospendere, modificare o annullare la procedura e di non dare seguito all'indizione della successiva gara, senza che ai partecipanti ed all'eventuale promotore individuato siano riconosciuti indennizzi o risarcimenti.

Le proposte saranno valutate ai sensi dell'articolo 193, commi 5 e 6, del Codice, considerando fattibilità, funzionalità, fruibilità del servizio, rendimento, costi di gestione e manutenzione, durata della concessione, canone e criteri di adeguamento, valore economico degli interventi e contenuto della bozza di convenzione. In caso di pluralità di proposte, esse saranno valutate comparativamente nel rispetto dei principi di parità di trattamento, massima partecipazione e risultato.

All'esito della valutazione comparativa, l'Amministrazione Comunale inviterà il promotore selezionato ad apportare al progetto di fattibilità le modifiche necessarie per la sua approvazione, nonché gli ulteriori elaborati previsti dall'articolo 6 dell'allegato I.7 del Codice, ai fini della sottoposizione del progetto all'approvazione prevista dall'articolo 38 del Codice.

Il progetto di fattibilità tecnica ed economica approvato potrà essere posto a base di gara nei tempi previsti dalla programmazione, ai sensi dell'articolo 193, comma 8, del Codice. Il promotore potrà esercitare il diritto di prelazione nei termini previsti dal comma 12 dell'articolo 193 del Codice.

### §§

I soggetti interessati possono quindi presentare proposte di finanza di progetto per la concessione in oggetto, ai sensi dell'art. 193 comma 3 del Codice, entro le ore **12:00** del **29/10/2025**, come meglio specificato nel successivo paragrafo "TERMINI E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE".

Non saranno valutate proposte presentate successivamente a tale termine.

## **2) REQUISITI DI PARTECIPAZIONE.**

Sono ammessi a presentare la proposta gli operatori in possesso dei requisiti di ordine generale previsti dall'art. 94 e ss D.lgs 36/2023, nonché degli ulteriori requisiti indicati nel presente avviso.

La sussistenza delle cause automatiche di esclusione di cui all'articolo 94 D.lgs 36/2023 comporta l'esclusione diretta mentre la sussistenza delle cause di esclusione non automatica di cui all'articolo 95 deve essere accertata previo contraddittorio con l'operatore economico.

In particolare i partecipanti devono:

a) fatturato medio relativo alle attività svolte negli ultimi cinque anni antecedenti alla pubblicazione dell'avviso non inferiore al 10 per cento dell'investimento previsto per l'intervento;

- b) capitale sociale non inferiore a un ventesimo dell'investimento previsto per l'intervento;
- c) svolgimento negli ultimi cinque anni di servizi affini a quello previsto dall'intervento per un importo medio non inferiore al 5 per cento dell'investimento previsto per l'intervento;
- d) svolgimento negli ultimi cinque anni di almeno un servizio affine a quello previsto dall'intervento per un importo medio pari ad almeno il 2 per cento dell'investimento previsto dall'intervento.

In alternativa ai requisiti previsti dal comma 1, lettere c) e d), il proponente può incrementare i requisiti previsti dal medesimo comma, lettere a) e b), nella misura fissata dall'avviso, comunque compresa fra 1,5 volte e tre volte. Il requisito previsto dal comma 1, lettera b), può essere dimostrato anche attraverso il patrimonio netto.

In considerazione dell'esecuzione di lavori di riqualifica di importo stimato in euro 700.000,00 circa, i concorrenti, a pena di esclusione, devono essere in possesso di Attestazione di qualificazione, rilasciata da società organismo di attestazione (SOA) regolarmente autorizzata, in corso di validità, che documenti la qualificazione in categoria e classifica adeguata ai lavori da assumere come di seguito indicato.

Possesso della qualificazione di cui all'Allegato II.12 per prestazioni di progettazione e costruzione nella categoria OG10, classifica III, in corso di validità, rilasciata da società di attestazione (SOA) regolarmente autorizzata

Gli operatori economici devono possedere i requisiti prescritti per i progettisti, ovvero avvalersi di progettisti qualificati, interni o esterni all'organizzazione. Il progettista potrà essere "indicato" dall'offerente, purché in possesso dei requisiti previsti dai CAM (cfr. D.M. 27 settembre 2017 del Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare).

### **3) OGGETTO DELL'INIZIATIVA**

La proposta progettuale deve prevedere opere di adeguamento degli impianti di pubblica illuminazione, con totale conversione degli stessi con tecnologia a LED, la sostituzione delle armature, l'esecuzione degli interventi di adeguamento normativo, rifacimento, ristrutturazione, riqualificazione ed efficienza energetica, nonché eventuali opere o servizi a valore aggiunto.

Per garantire l'uniformità tra le proposte presentate, si forniscono le seguenti indicazioni.

Il Concedente corrisponderà al Concessionario un canone annuale per tutta la durata della concessione, fissata in 25 anni. Questo canone, che non potrà superare l'importo massimo di euro 270.000 (oltre IVA), sarà corrisposto a fronte di tutte le prestazioni previste nel Contratto, che includono con rischi a carico del Concessionario:

- L'esecuzione dei lavori
- La messa a disposizione delle opere realizzate
- La gestione dei servizi
- La fornitura di materiali e attrezzature
- La progettazione degli interventi
- Il finanziamento dell'operazione

Il calcolo del canone terrà conto del costo energetico dell'energia elettrica, utilizzando come riferimento un valore del vettore pari a 0,26 euro/kWh. Nella Bozza di convenzione, il Concessionario dovrà disciplinare il metodo di adeguamento della quota di canone relativa al costo

energetico, al fine di consentire una valutazione comparativa dei progetti basati su parametri omogenei.

#### 4) CARATTERISTICHE PRINCIPALI DEGLI IMPIANTI

Si forniscono di seguito i dati del territorio comunale con la precisazione che si tratta di dati indicativi per consentire agli operatori interessati un quadro conoscitivo di massima al fine della decisione di aderire al presente avviso di manifestazione di interesse, fermo restando che è onere degli operatori interessati di acquisire dati precisi o ulteriori rispetto a quelli esposti.

<b>Dati generali della rete</b>	<b>Totale</b>
n. Corpi Illuminanti totali	2500
n. Quadri Elettrici totali	60
Consumo annuo impianti [kWh]	810.000

#### Costo storico del servizio:

Quota ee, Quota manutenzione /gestione e quota lavori = Canone totale annuo max 270.000,00 €/anno oltre iva

#### 5) PRESCRIZIONI RIGUARDO AL CONTENUTO TECNICO, GIURIDICO ED ECONOMICO DELLA PROPOSTA

Il progetto di fattibilità tecnico ed economico deve essere realizzato in conformità all'art. 41 D.lgs. 36/2023 e deve contenere, compatibilmente con la natura degli interventi, gli elaborati previsti dall'art. 6 bis dell'allegato I.7, tenuto conto altresì delle specifiche tecniche contenute nei criteri ambientali minimi (CAM Illuminazione Pubblica, Decreto 27/09/2007 e Decreto del 28/04/2018), ed in conformità alla norma tecnica di riferimento UNI11630 che definisce i Contenuti del progetto illuminotecnico.

Il PFTE per la finanza di progetto, elaborato in conformità a quanto sopra richiamato, dovrà in ogni caso includere i seguenti documenti:

- a) Una **Relazione Generale** che illustri gli interventi proposti e che descriva i benefici ottenibili;
- b) Una **Relazione Tecnica**, comprensiva dello stato di fatto che riguarda la situazione ante intervento e deve contenere una descrizione del contesto oggetto di intervento; nonché una descrizione dell'intervento proposto per singole misure di efficienza energetica con l'indicazione delle opere strettamente connesse alla loro realizzazione
- c) Un **Computo Metrico Estimativo** preliminare che consenta la definizione economica quantitativa e qualitativa degli interventi proposti;
- d) Un **Quadro Economico** del progetto articolato secondo quanto indicato dall'art. 5 dell'allegato I.7 al D.lgs 36/2023.
- e) Un **cronoprogramma** degli interventi;  
ed infine

- f) Un **Progetto di gestione** dei servizi che specifichi gli elementi tecnici, economici e finanziari del servizio e specifichi in modo dettagliato le caratteristiche del servizio e della gestione.

Al fine di verificare la correttezza del complessivo impianto giuridico e contrattuale, nonché al fine di accertare l'effettivo e reale trasferimento del rischio operativo nelle differenti forme del rischio di costruzione e di disponibilità ed in generale dell'impianto di PPP, con i dovuti adattamenti si prescrive l'adozione dello Schema di Contratto per la realizzazione di opere pubbliche mediante il partenariato pubblico privato, approvato dall'Autorità con delibera dell'n. 1116 del 22 dicembre 2020 e dal Ministero dell'Economia e delle Finanze con determina del Ragioniere Generale dello Stato n. 1 del 5 gennaio 2021, con le seguenti ulteriori puntualizzazioni.

La **Bozza di Convenzione / Schema di contratto** deve prevedere espressamente in modo chiaro e dettagliato:

- a) le disposizioni che attribuiscono all'operatore economico i rischi derivanti da errata progettazione quali ritardi o mancanze, incrementi dei costi di realizzazione e/o manutenzione degli interventi, disfunzioni di carattere gestionale;
- b) le condizioni relative all'elaborazione da parte dell'operatore economico del progetto dei lavori da realizzare e le modalità di approvazione da parte dell'ente concedente (Art. 4.3 lett. a) LG n.9);
- c) le caratteristiche dell'oggetto del contratto (Art. 4.3 lett. b) LG n.9); in particolare il perimetro della proposta andrà definito in modo puntuale anche mediante il rinvio agli allegati prescritti dalla parte tecnica in modo da identificare tutti gli elementi utili dei servizi oggetto di contratto;
- d) l'obbligo per l'operatore economico di compiere tutte le attività previste per l'acquisizione delle approvazioni necessarie oltre quelle già ottenute in sede di approvazione del progetto di sua competenza, nonché le correlate attività di competenza dell'ente concedente (Art. 4.3 lett. c e d) LG n.9);
- e) modalità e i termini per la manutenzione e per la gestione dell'opera realizzata, nonché i poteri di controllo dell'amministrazione su tali attività (Art. 4.3 lett. l) LG n.9); in particolare gli interventi di manutenzione (ordinaria e straordinaria) devono essere correlati a specifiche attività previste nel Contratto e nel capitolato dei servizi e non essere generiche;
- f) la costituzione di un flusso informativo relativo all'andamento della gestione dei lavori e dei servizi finalizzato all'applicazione del modello di decurtazione del canone e alla valutazione dell'andamento degli indicatori utilizzati e dei dati utilizzati per la definizione dell'equilibrio economico-finanziario che l'operatore economico deve garantire all'amministrazione all'ente concedente per l'esercizio del monitoraggio sui rischi (Art. 4.3 lett. f) LG n.9).
- g) la previsione di un meccanismo di indici di performance e di decurtazione del canone; in particolare il contratto deve prevedere un meccanismo automatico di diminuzione del pagamento del canone in caso di indisponibilità degli standard dei servizi resi;
- h) l'indicazione del canone di disponibilità e di ogni corrispettivo previsto, le modalità di corresponsione di adeguamento ed aggiornamento del canone.
- i) nel caso si dovessero prevedere ricavi derivanti da fonti esterne deve prevedersi una analisi del rischio di mancato ottenimento del suddetto ricavo con accollo dei rischi in capo all'operatore.

Il PEF e la sua relazione di accompagnamento dovranno contenere tutte le informazioni e i dati pertinenti ed utili che evidenzino, con il massimo dettaglio possibile, attraverso appositi indicatori, la economicità e redditività dell'operazione.

Il rispetto di tali condizioni verrà misurato sulla base dei seguenti indicatori:

- Tasso Interno di Rendimento (TIR) di progetto ed azionista;
- Valore Attuale Netto (VAN) di progetto ed azionista;
- Debt Service Coverage Ratio (DSCR);
- Loan Life Cover Ratio (LLCR).

Il PEF che dovrà essere di semplice lettura e fornito anche in formato xlsx (o analogo) dovrà essere composto oltre che dalla relazione almeno dagli schemi di Stato Patrimoniale, Conto economico, Rendiconto finanziario e Prospetto di determinazione del carico fiscale.

La relazione di accompagnamento al PEF dovrà essere strutturata in modo tale da permettere il collegamento delle voci del PEF con quello della documentazione tecnica a corredo del progetto.

Nel PEF dovrà esserci una chiara indicazione:

- della durata del contratto;
- del Canone Annuale con enunciazione di tutti gli elementi che ne costituiscono il valore e degli elementi necessari alla loro eventuale indicizzazione;
- della struttura dei costi con una granularità e analiticità tale da comprenderne la composizione, la natura (tipologia) e la genesi (struttura produttiva impiegata) e dare evidenza di tutti gli elementi necessari alla loro eventuale indicizzazione;
- delle modalità di determinazione degli oneri finanziari e di quelli tributari;
- delle ipotesi finanziarie sia con riferimento al circolante che al finanziamento del progetto;

Si precisa che il piano economico-finanziario dovrà essere asseverato da una società di revisione ex D.lgs. n. 39/2010, da un Istituto di credito ovvero dagli altri soggetti all'uopo autorizzati.

Il progetto di fattibilità tecnico ed economico del promotore, dichiarato di pubblico interesse ed approvato ai sensi dell'art. 38 del Codice, potrà essere posto a base di gara per l'affidamento della relativa concessione.

La valutazione progettuale terrà conto del processo progettuale complessivo e quindi della completezza del censimento dello stato di fatto, della corretta analisi del territorio, della scelta dei prodotti e delle tecnologie da utilizzare per il miglioramento del contesto urbano, del dettaglio degli elaborati grafici del progetto, della pertinenza del progetto rispetto al territorio e le sue diversità, di interventi minimi di adeguamento, della progettazione del servizio gestionale e manutentivo, nonché di eventuali servizi smart a valore aggiunto.

## **6) TERMINI E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE**

I concorrenti che intendono partecipare devono compilare la domanda di partecipazione e presentare la proposta progettuale corredata da tutta la documentazione prescritta entro le ore **12:00**

del giorno **29/10/2025** in modalità telematica attraverso la Piattaforma Telematica raggiungibile all'indirizzo <https://cmcastelli.acquistitelematici.it/list/tender/procedure-gara>

Ai fini della partecipazione alla presente procedura è obbligatorio il sopralluogo nel territorio comunale di Valmontone al fine di visionare i luoghi e gli impianti esistenti, da effettuarsi previo appuntamento entro il **09/10/2025** contattando l'ufficio lavori pubblici:

ref: Ing. Daniele Brini tel. 06/95990208 email [lavoripubblici@comune.valmontone.rm.it](mailto:lavoripubblici@comune.valmontone.rm.it)  
Arch. Martina Mattia tel 06/95990246 email [lavoripubblici@comune.valmontone.rm.it](mailto:lavoripubblici@comune.valmontone.rm.it)  
Geom. Francesco Fiacchi tel 06/95990292 email [lavoripubblici@comune.valmontone.rm.it](mailto:lavoripubblici@comune.valmontone.rm.it)

Per poter manifestare l'interesse a partecipare, i concorrenti previa registrazione dovranno accedere all'area riservata relativa all'avviso in oggetto e utilizzare l'apposita funzione presente sul Sistema.

L'Amministrazione non prenderà in considerazione le manifestazioni d'interesse presentate nel caso in cui il Modello – Domanda di partecipazione:

- non sia presente;
- non sia firmato digitalmente;
- sia firmato digitalmente da una persona che non risulti dal modello stesso munita del potere di rappresentare il soggetto che presenta manifestazione di interesse;
- si riferisca ad altra procedura o sia indirizzata ad altra stazione appaltante;

Verranno esclusi i candidati non in possesso dei requisiti previsti dal presente avviso.

Non saranno considerate ammissibili manifestazioni di interesse trasmesse al di fuori della piattaforma sopra descritta.

## **7) CHIARIMENTI E INFORMAZIONI**

Le eventuali richieste di CHIARIMENTI, esclusivamente in lingua italiana, dovranno essere formulate attraverso l'apposita sezione "chiarimenti", nell'area riservata alla presente procedura sulla Piattaforma.

Attraverso lo stesso mezzo l'Amministrazione provvederà a fornire le risposte. Le risposte ai chiarimenti di interesse generale vengono pubblicate sul Sito nella sezione "Comunicazioni dell'Amministrazione" posta all'interno della pagina di dettaglio della procedura.

Le suddette richieste potranno essere formulate fino a 3 giorni prima della scadenza. Le risposte alle richieste presentate in tempo utile verranno fornite non più tardi di 2 giorni prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle istanze.

Non sono ammessi chiarimenti secondo modalità differenti.

I soggetti proponenti che non saranno individuati promotori, non hanno diritto ad alcun indennizzo o rimborso di qualsiasi tipo e natura che dovesse essere richiesto per le spese sostenute ai fini della redazione della proposta.

L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di interrompere in qualsiasi momento il procedimento avviato senza che i soggetti proponenti possano vantare alcuna pretesa.

I dati raccolti sono trattati e conservati ai sensi del Regolamento UE n. 2016/679 relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati, del D. Lgs. 30 giugno 2003, n.196 recante il “Codice in materia di protezione dei dati personali” e ss mm e ii, del decreto della Presidenza del Consiglio dei Ministri n. 148/21 e dei relativi atti di attuazione.

Il Titolare del trattamento è il Comune di Valmontone.

## 8) COMUNICAZIONI

Tutte le comunicazioni relative alla presente procedura avvengono tramite il sistema telematico e si danno per eseguite con la pubblicazione delle stesse nell’area “Comunicazioni” relativa all’avviso riservata al concorrente e accessibile previa identificazione da parte dello stesso sul sistema raggiungibile all’indirizzo <https://cmcastelli.acquistitelematici.it/list/tender/procedure-gara>

Si allega il quadro esigenziale.

Il Responsabile Unico del Progetto è l’Ing. Massimiliano Petrassi

IL RESPONSABILE DEL SEVIZIO 2.1

Ing. Daniele Brini



IL DIRIGENTE DEL SETTORE II

Ing. Massimiliano Petrassi

