

**PROVINCIA DI SAVONA  
STAZIONE UNICA APPALTANTE – SUA.SV  
PER CONTO DEL COMUNE DI PIETRA LIGURE**

**VERBALE DI PROCEDURA APERTA**

**SUA.SV - APPALTO N. 435 – AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE MEDIANTE FINANZA DI PROGETTO DEL SERVIZIO INTEGRATO DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA, GESTIONE, CONDUZIONE, MANUTENZIONE DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI DEGLI EDIFICI COMUNALI E DEGLI IMPIANTI DELLA PUBBLICA ILLUMINAZIONE - PERIODO ANNI 19 – CIG B9CF725FAF - PROCEDURA SINTEL ID 212285022 - III SEDUTA PUBBLICA**

Il giorno 7 maggio 2026 alle ore 16.00 circa, nella sede della Provincia di Savona, nella stanza Sedici, sita al primo piano, tramite collegamento da remoto in videoconferenza a mezzo applicativo Jitsi Meet;

Premesso che:

- in data 19 marzo 2026 il seggio amministrativo di gara ha proceduto in seduta pubblica all'apertura e all'esame delle buste amministrative presentate dai concorrenti in relazione alla procedura in oggetto, come da verbale delle operazioni di cui al protocollo n. 14538/2026 del 19/03/2026, ammettendo gli operatori partecipanti alla successiva fase di gara;
- nella seduta riservata del 26 marzo 2026, la Commissione di gara, i cui membri sono stati nominati con determina dirigenziale n. 950 del 25/03/2026, protocollo n. 15390/2026 a firma del Dirigente del Servizio Dott. Alessio Canepa, ha proceduto alla valutazione dell'offerta tecnica presentata dagli operatori economici in gara, e all'attribuzione dei rispettivi punteggi in base a quanto indicato dal disciplinare, come da verbale delle operazioni di cui al prot. n. 19756/2026, disponendo la prosecuzione delle operazioni di gara in seduta pubblica;
- in data 16 aprile 2026 il seggio amministrativo di gara ha proceduto in seduta pubblica all'apertura e all'esame delle buste economiche presentate dai concorrenti, rinviando ad una successiva seduta per permettere la valutazione da parte della Commissione della documentazione

economica presentata dagli operatori, e per formulare la successiva proposta di aggiudicazione, come da verbale delle operazioni di cui al protocollo n. 23346/2026;

- la seduta pubblica per la comunicazione dell'esito dei lavori della Commissione e la successiva formulazione della proposta di aggiudicazione è stata fissata per il giorno 7 maggio 2026 alle ore 16.00 circa, come da avviso pubblicato sulla piattaforma *e-procurement* Sintel e sul sito istituzionale della Provincia di Savona.

In questo giorno, alle ore 16.00 circa, dovendosi procedere all'espletamento della gara, sono presenti l'Avv. Sara Caviglia, Titolare di E.Q. e Funzionario Amministrativo-Finanziario della Stazione Unica Appaltante della Provincia di Savona in qualità di RUP abilitato all'utilizzo della piattaforma Sintel e Presidente del seggio amministrativo di gara, e il Dott. Nicola Gareri, Istruttore Amministrativo-Finanziario della Stazione Unica Appaltante della Provincia di Savona in qualità di Segretario verbalizzante. Prende parte alla seduta anche la Dott.ssa Irene Raviola per Dolomiti Energia Solutions, la Dott.ssa Nadia Fontana per Carbotermo SpA e la Sig.ra Alessia Polizzi per ECO2ZONE.

Il Presidente dichiara quindi aperta la seduta e, preliminarmente, viene dato atto della valutazione positiva da parte della Commissione relativamente alla documentazione economica prodotta dagli operatori economici (PEF) le cui motivazioni nel dettaglio sono indicate nel foglio allegato al presente verbale quale parte integrante dello stesso (all.1).

Successivamente si leggono ad alta voce i punteggi degli operatori in gara, evidenziando che, come previsto all'articolo 24 del disciplinare di gara, l'offerta di RTI ECO2ZONE - SANTA TERESA ENERGY risulta potenzialmente anomala, in quanto ha conseguito un punteggio pari o superiore ai 4/5 dei corrispondenti punti massimi sia per l'offerta tecnica che per l'offerta economica.

La Commissione ha quindi deciso di richiedere giustificativi agli operatori proponendi aggiudicatari con particolare riferimento all'impatto derivante dagli interventi di efficienza effettuati in termini di risparmio energetico della Pubblica Illuminazione. dando come termine massimo per il riscontro il

giorno 18 maggio 2026 alle ore 09:00.

L'esito, effettuato da parte del RUP e della Commissione, delle valutazioni dei suddetti giustificativi verrà comunicato tramite apposito avviso sul sito istituzionale della Provincia di Savona e sulla piattaforma di e-procurement Sintel.

Di quanto sopra si è redatto il presente verbale che, previa lettura e conferma, viene chiuso alle ore 16.30 circa e sottoscritto come segue:

IL PRESIDENTE DEL SEGGIO DI GARA

*Avv. Sara Caviglia*

IL SEGRETARIO VERBALIZZANTE

*Dott. Nicola Gareri*

## **RTI Costituendo – Dolomiti Energia Solutions s.r.l. Carbotermo s.p.a.**

Il PEF predisposto prevede un TIR del 6,78% ed un WACC del 6,38%.

Il Pay-back period degli azionisti è pari a 12 anni.

Tasso inflattivo assunto 1%.

Il DSCR medio è pari a 3,59.

L'LLCR medio è pari a 4,53.

Il PLCR medio è pari a 7,18.

La durata complessiva dell'operazione è di 19 anni (2 anni di costruzione e 17 anni sono il periodo a regime).

Il valore degli investimenti al netto dell'Iva è pari a euro 3.522.352,63, mentre il valore della concessione è pari ad euro 13.685.699,42.

I ricavi indicati nel PEF tengono conto della riduzione dell'1% sul canone a base di gara (al netto degli oneri della sicurezza). I ricavi iniziali ammontano quindi ad euro 663.651. Nell'ambito dei ricavi sono riportati euro 236.900 al terzo anno per incentivi conto termico patrimonio immobiliare ed euro 25.127 (dal II anno) per ricavi da TEE.

I costi operativi indicati nel PEF nel primo esercizio ammontano ad euro 510.561 per poi scendere ad euro 340.851 soprattutto in funzione dell'evoluzione del costo dell'energia elettrica per l'illuminazione pubblica (da euro 235.100 ad euro 88.700, con una flessione del 62,27%).

Nel primo esercizio si prevede un margine operativo lordo (MOL) pari ad euro 153.090, destinato a crescere nel corso del tempo, in funzione dell'andamento dei costi e dei ricavi (secondo esercizio euro 351.868).

In termini finanziari si prevede un rapporto debiti/equity pari a 16/84, che comporta: euro 565.678,19 di debito (6% di tasso e 8 anni di durata) ed euro 2.956.674,44 di capitale, di cui euro 956.674,44 versati nel primo esercizio ed euro 2.000.000 nel secondo esercizio. Per la copertura del movimento Iva si prevede un valore complessivo di euro 774.917,58 ad un tasso pari al 5%.ento Iva si prevede un valore complessivo di euro 774.917,58 ad un tasso pari al 5%.

I movimenti finanziari trovano rappresentazione nel prospetto dei flussi di cassa, che tiene conto dei costi e ricavi operativi e degli investimenti da effettuare, con copertura nelle fonti in precedenza indicate (Iva, capitale sociale e indebitamento). Il flusso finanziario si presenta negativo nel secondo esercizio (per effetto del rimborso della provvista relativa all'Iva e mantiene una consistenza positiva per il restante periodo).

La sintesi finale indicata prevede quanto segue:

*“il Progetto presenta un equilibrio economico e finanziario, sia in termini di convenienza economica per la capacità di creare valore (VAN) nell'arco dell'efficacia del contratto e di generare un livello di redditività adeguato per il capitale investito (IRR), sia in termini di*

*sostenibilità finanziaria per la capacità del Progetto di generare flussi di cassa operativi sufficienti a garantire il rimborso del finanziamento”.*

Sintesi: è possibile confermare la sussistenza di condizioni di equilibrio a livello economico, finanziario e patrimoniale, come rappresentato nell’ambito dei prospetti predisposti. L’entità dei ricavi si presenta coerente con l’offerta economica proposta e le dinamiche dei costi/ricavi risentono degli effetti degli interventi di efficientamento proposti. Si conferma la copertura dell’investimento con le fonti ipotizzate (rispetto all’indebitamento è prodotta nell’offerta la disponibilità di BNLPB).

### **ECO2ZONE S.R.L - SANTA TERESA ENERGY S.R.L**

Il PEF predisposto prevede un TIR del 6,59% (progetto) ed un WACC del 6,15%.

Il Pay-back period degli azionisti è pari a 12 anni (13 anni per azionisti).

Tasso inflattivo assunto 1%.

Il DSCR medio è pari a 4,66.

L’LLCR medio è pari a 5,84.

Il PLCR medio è pari a 8,01.

La durata complessiva dell’operazione è di 19 anni (1 anno di costruzione e 18 anni sono il periodo a regime).

Il valore degli investimenti al netto dell’Iva è pari a euro 3.089.091, mentre il valore della concessione è pari ad euro 13.368.978.

I ricavi indicati nel PEF tengono conto della riduzione del 5,77%% sul canone a base di gara (al netto degli oneri della sicurezza). I ricavi iniziali ammontano quindi ad euro 631.624. Nell’ambito dei ricavi sono riportati euro 22.960 dal terzo anno per incentivi conto termico patrimonio immobiliare ed euro 25.127 (dal II anno) per ricavi da TEE.

I costi operativi indicati nel PEF nel primo esercizio ammontano ad euro 563.716 per poi scendere ad euro 334.090 soprattutto in funzione dell’evoluzione del costo dell’energia elettrica per l’illuminazione pubblica (da euro 257.820 ad euro 82.510, con una flessione del 68%).

In termini finanziari si prevede un rapporto debiti/equity pari a 16/84, che comporta: euro 565.678,19 di debito (5% di tasso e 10 anni di durata) ed euro 2.600.000 di capitale, di cui euro 1.800.000 versati nel primo esercizio ed euro 800.000 nel secondo esercizio. In proposito, si evidenzia che il PEF riporta un importo diverso a pag. 26 (euro 489.092). Nell’offerta economica si riporta una dichiarazione nei termini seguenti: “DICHIANANO di finanziare l’operazione di cui alla gara in oggetto con propri mezzi”. Per la copertura del movimento Iva si prevede un valore complessivo di euro 679.600,01 ad un tasso pari al 5%.

Nel primo esercizio si prevede un margine operativo lordo (MOL) pari ad euro 67.908, destinato a crescere nel corso del tempo, in funzione dell’andamento dei costi e dei ricavi (nel secondo anno euro 328.155).

I movimenti finanziari trovano rappresentazione nel prospetto dei flussi di cassa, che tiene conto dei costi e ricavi operativi e degli investimenti da effettuare, con copertura nelle fonti in precedenza indicate (Iva, capitale sociale e indebitamento). Il flusso finanziario si presenta sempre positivo.

La sintesi finale indicata prevede quanto segue:

*“il Progetto presenta un equilibrio economico e finanziario, sia in termini di convenienza economica per la capacità di creare valore (VAN) nell’arco dell’efficacia del contratto e di generare un livello di redditività adeguato per il capitale investito (IRR), sia in termini di sostenibilità finanziaria per la capacità del Progetto di generare flussi di cassa operativi sufficienti a garantire il rimborso del finanziamento.”.*

Sintesi: è possibile confermare la sussistenza di condizioni di equilibrio a livello economico, finanziario e patrimoniale, come rappresentato nell’ambito dei prospetti predisposti. L’entità dei ricavi si presenta coerente con l’offerta economica proposta e le dinamiche dei costi/ricavi risentono degli effetti degli interventi di efficientamento proposti. Si conferma la copertura dell’investimento con le fonti ipotizzate (rispetto all’indebitamento è prodotta nell’offerta la disponibilità di BNLPB).

Differenze: le principali differenze tra i due progetti riguardano:

- l’entità degli investimenti;
- lo sviluppo dei ricavi in funzione dell’offerta economica;
- lo sviluppo del progetto tra periodo di avvio e periodo di gestione;
- l’impatto derivante dagli interventi di efficienza effettuati;
- la redditività attesa in termini di TIR;
- la configurazione degli incentivi rispetto al profilo del patrimonio immobiliare.

<b>Indicatore</b>	<b>Carbotermo (RTI Costituendo)</b>	<b>Ecozone</b>	<b>Differenza</b>
<b>TIR progetto</b>	<b>6,78%</b>	<b>6,59%</b>	Carbotermo +0,19
<b>WACC</b>	<b>6,38%</b>	<b>6,15%</b>	Carbotermo +0,23
<b>Payback azionisti</b>	<b>12 anni</b>	<b>13 anni</b>	Ecozone +1 anno
<b>DSCR medio</b>	<b>3,59</b>	<b>4,66</b>	Ecozone molto migliore
<b>LLCR medio</b>	<b>4,53</b>	<b>5,84</b>	Ecozone migliore
<b>PLCR medio</b>	<b>7,18</b>	<b>8,01</b>	Ecozone migliore

<b>Voce</b>	<b>Carbotermo</b>	<b>Ecozone</b>
<b>Durata totale</b>	19 anni (2 costruzione + 17 gestione)	19 anni (1 costruzione + 18 gestione)
<b>Investimenti netti</b>	<b>3.522.352,63 €</b>	<b>3.089.091 €</b>
<b>Valore</b>	<b>13.685.699,42 €</b>	<b>13.368.978 €</b>

<b>Voce</b>	<b>Carbotermo</b>	<b>Ecozone</b>
<i>concessione</i>		

<b>Voce</b>	<b>Carbotermo</b>	<b>Ecozone</b>
<i>Durata totale</i>	19 anni (2 costruzione + 17 gestione)	19 anni (1 costruzione + 18 gestione)
<i>Investimenti netti</i>	<b>3.522.352,63 €</b>	<b>3.089.091 €</b>
<i>Valore concessione</i>	<b>13.685.699,42 €</b>	<b>13.368.978 €</b>

<b>Voce</b>	<b>Carbotermo</b>	<b>Ecozone</b>
<i>Costi operativi anno 1</i>	<b>510.561 €</b>	<b>563.716 €</b>
<i>Costi operativi a regime</i>	<b>340.851 €</b>	<b>334.090 €</b>
<i>Riduzione energia P.I.</i>	da 235.100 a 88.700 (-62,27%)	da 257.820 a 82.510 (-68%)

<b>Voce</b>	<b>Carbotermo</b>	<b>Ecozone</b>
<i>Debito</i>	<b>565.678,19 €</b> (6%, 8 anni)	<b>565.678,19 €</b> (5%, 10 anni)
<i>Equity</i>	<b>2.956.674,44 €</b>	<b>2.600.000 €</b> (ma PEF riporta 489.092 € a pag. 26)
<i>IVA finanziata</i>	<b>774.917,58 €</b>	<b>679.600,01 €</b>