



## **COMUNE DI ZOLA PREDOSA**



### **CONCESSIONE DEI SERVIZI DI GESTIONE E MANUTENZIONE INTEGRATA DEGLI IMPIANTI TERMICI, CLIMATIZZAZIONE E ANTINCENDIO A SERVIZIO DEGLI EDIFICI DI PROPRIETA' COMUNALE**

#### **PROPOSTA 4 – BOZZA DI CONVENZIONE**

#### **4.3 – DEFINIZIONI**



**Alterazione dell'Equilibrio Economico Finanziario** indica la variazione dei presupposti e/o delle condizioni di equilibrio della Concessione che dia luogo, con riferimento al parametro TIR Progetto, a una variazione di almeno 1,00% (unopercento) rispetto al valore rilevato nel "Caso Base" corrente alla data dell'evento o circostanza.

**Autorizzazioni** indica cumulativamente le autorizzazioni, i pareri, i permessi, le licenze, i nulla osta e ogni altro provvedimento amministrativo necessario alla realizzazione degli Interventi e all'erogazione dei Servizi, qualunque sia l'autorità, l'ente o l'organismo emanante, anche sulla base di eventuali modificazioni e/o integrazioni della normativa applicabile.

**B.E.P. (Break Even Point) o Periodo di Recupero**: nella metodologia di valutazione degli investimenti "Discounted Cash Flow" indica il numero di esercizi necessari affinché i flussi di cassa positivi attesi e attualizzati eguaglino la spesa sostenuta per realizzare l'investimento.

**Caso Base** indica le proiezioni economico-finanziarie risultanti dal modello economico e finanziario di offerta.

**Codice identificativo di Gara o CIG** indica il codice alfanumerico di cui all'art. 3 della Legge 13 agosto 2010, n. 136.

**Codice Unico di Progetto o CUP** indica il codice alfanumerico di cui all'art. 11 della Legge 16 gennaio 2003 n. 3.

**Codice** indica il D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50, "Codice dei contratti pubblici", come recentemente modificato dal D.Lgs. 19 aprile 2017 n. 56, "Disposizioni integrative e correttive al decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50".

**Collaudo** indica il collaudo degli Interventi realizzati sugli Edifici e sugli Impianti, che verrà effettuato dal collaudatore al completamento degli Interventi e se necessario anche in corso d'opera, come previsto dal Programma Operativo e dai Progetti Definitivi/Esecutivi.


**Collaudo della Concessione** indica il collaudo rivolto ad accertare le condizioni di funzionalità degli Interventi, quali previste nel Progetto di Gestione e tenendo conto del normale deterioramento derivante dall'uso, che deve essere effettuato nel corso dell'ultimo anno di durata della Concessione.

**Concedente** indica il Comune di Zola Predosa.

**Concessionario** indica l'aggiudicatario della Concessione [indicare la denominazione precisa] con sede legale in [•], via [•] n. [•], C.F./P.I. [•].

**Concessione** indica il rapporto tra il Concedente e il Concessionario, come regolato dalla Convenzione.

Impresa Offerente:

 **CPL CONCORDIA**  
Group

 **CPL CONCORDIA**  
Società Cooperativa  
Un Procuratore  
Ing. Maurizio Saitta

 **CPL CONCORDIA**  
Società Cooperativa  
Un Procuratore  
Ing. Roberto Calanucci





**Contratto di Finanziamento** indica il contratto di finanziamento sottoscritto in data [•] ovvero che sarà sottoscritto tra il Concessionario e i Finanziatori al fine di finanziare il capitale di debito previsto dal Piano Economico e Finanziario.

**Convenzione** indica il contratto che regola il rapporto di Concessione, inclusivo di tutti gli allegati indicati nel documento 4.2\_Elenco dei documenti contrattuali.

**Canone di Gestione** indica il canone complessivo da riconoscere al Concessionario.

**Direttore dei Lavori** indica il soggetto incaricato dal Concedente delle attività di Direzione dei Lavori per l'esecuzione degli Interventi a regola d'arte e in conformità ai Progetti Definitivi/Esecutivi e alla Convenzione.

**Direttore dell'Esecuzione** figura diversa dal Responsabile del Procedimento, preposto al controllo sulla regolare esecuzione dei Servizi, verificando che le attività e le prestazioni contrattuali siano eseguite dall'esecutore in conformità dei documenti contrattuali;

**Direzione dei Lavori** indica l'ufficio nominato dal Concedente e preposto alla direzione e al controllo tecnico-contabile e amministrativo dell'esecuzione degli Interventi, nel rispetto delle condizioni contrattuali previste nella Convenzione.

**Documentazione Progettuale** indica i Progetti Definitivi/Esecutivi.

**Documenti Contrattuali** indica i documenti allegati alla Convenzione per costituirne parte integrante e sostanziale elencati nel documento 4.2\_Elenco dei documenti contrattuali.

**DSCR** indica il parametro *Debt Service Cover Ratio*, pari al rapporto tra i flussi di cassa generati dal progetto al netto delle imposte e il servizio del debito per quota capitale e quota interessi, in ciascun anno della fase operativa in cui è previsto il rimborso del debito, come risultante dal Piano Economico e Finanziario.

**DSCR Medio o ADSCR - Average Debt Service Cover Ratio** indica il valore medio del parametro *DSCR* rilevato durante il periodo di rimborso del debito erogato.

**DSCR Minimo** indica il minore dei valori del parametro *DSCR* rilevato durante il periodo di rimborso del debito erogato.

**Edifici** indica l'elenco e il numero degli immobili e delle pertinenti aree esterne di proprietà del Comune di Zola Predosa che costituiscono oggetto della Concessione, la destinazione d'uso e la categoria di cui al D.P.R. n. 412/1993 di appartenenza di ciascuno di essi, la volumetria di ogni singolo immobile, le ore di occupazione effettive nelle quali viene garantito il *confort* ambientale previsto per ogni singolo immobile, nonché i "gradi giorno" caratteristici della zona climatica in cui insiste il Comune di Zola Predosa nonché il numero, la qualità, la consistenza, la specifica funzione e la potenza degli impianti al servizio degli edifici.





**Equilibrio Economico e Finanziario** indica la contemporanea presenza delle condizioni di convenienza economica e sostenibilità finanziaria. Per convenienza economica s'intende la capacità del progetto di creare valore nell'arco della durata della Convenzione e di generare un livello di redditività adeguato per il capitale investito; per sostenibilità finanziaria s'intende la capacità del progetto di generare flussi di cassa sufficienti a garantire il rimborso del finanziamento; l'equilibrio economico e finanziario è determinato sulla base dei presupposti del Piano Economico e Finanziario e del Caso Base.

**Fase di Gestione** indica il periodo di tempo ovvero le attività del Concessionario compresi tra la consegna dei Servizi e la scadenza o la perdita di efficacia della Concessione.

**Fase di Progettazione** indica il periodo di tempo ovvero le attività del Concedente e del Concessionario relative all'elaborazione e all'approvazione dei Progetti Definitivi/Esecutivi per la realizzazione degli Interventi, compresi tra la data di sottoscrizione della Concessione e la data di approvazione da parte del Concedente dei Progetti Definitivi/Esecutivi.

**Fase di realizzazione degli Interventi** indica il periodo di tempo ovvero le attività del Concessionario compresi tra la data di approvazione dei Progetti Definitivi/Esecutivi e i relativi Collaudi.

**Finanziatori** indica gli istituti di credito, gli investitori istituzionali e gli altri finanziatori che hanno sottoscritto ovvero sottoscriveranno il Contratto di Finanziamento e/o gli altri finanziatori terzi del Concessionario, inclusi i titolari di titoli emessi ai sensi dell'art. 185 del Codice ai fini della realizzazione del progetto nonché i loro successori e/o aventi causa a qualsiasi titolo.

**Forza Maggiore** fatti e/o atti che le Parti non avrebbero potuto prevedere al momento della sottoscrizione del Contratto, né prevenire con l'esercizio dell'ordinaria diligenza, tali da rendere oggettivamente impossibile, in tutto o in parte, in via temporanea o definitiva, l'adempimento delle obbligazioni ai sensi della Convenzione.

**Impianti** indica gli impianti che servono gli immobili di proprietà e/o di pertinenza del Comune di Zola Predosa, oggetto di Concessione.

**Indicatore di Equilibrio** indica il TIR Progetto, espresso nel Caso Base e assunto come indicatore al quale ritornare in caso di riequilibrio del piano economico e finanziario.

**Interventi** indica i lavori di realizzazione degli interventi di riqualificazione energetica degli Edifici e degli Impianti.

**LLCR (Loan Life Cover Ratio)** indica il parametro *Loan Life Cover Ratio*, pari al rapporto tra (i) il valore attuale netto dei flussi di cassa del progetto, prodotti tra l'istante di valutazione e l'ultimo anno per il quale è previsto il rimborso del debito, e (ii) il debito residuo allo stesso istante di valutazione.





**LLCR Medio** indica il valore medio del parametro *LLCR* rilevato durante il periodo di rimborso del debito erogato.

**LLCR Minimo** indica il minore dei valori del parametro *LLCR* rilevato durante il periodo di rimborso del debito erogato.

**Livello Minimo** il livello dell'Indicatore di Performance, come specificato nel Progetto di Gestione, che indica la misurazione quantitativa in corrispondenza della quale l'Opera consegue il livello minimo accettabile della relativa caratteristica prestazionale;

**Matrice dei Rischi** indica la rappresentazione sintetica dei rischi della Concessione e della loro allocazione.

**Piano Economico e Finanziario o PEF** indica l'elaborato elettronico, contenente l'esplicitazione dettagliata dei presupposti e delle condizioni di base che determinano l'Equilibrio Economico e Finanziario della Concessione, asseverato da [•], allegato alla Convenzione sub [•], che comprende la relativa relazione illustrativa nonché i suoi successivi aggiornamenti e/o revisioni.

**Progetti Definitivi/Esecutivi** indica i progetti redatti dal Concessionario ai sensi dell'art. 23, commi 7 e 8 del Codice e ai sensi della Convenzione, come eventualmente di volta in volta modificati e aggiornati.

**Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica** indica lo studio contenente le specifiche del progetto presentato dal Promotore, valutato fattibile e posto a base di gara, allegato [•] alla Convenzione, come successivamente migliorato dall'aggiudicatario della gara.

**Progetto di Gestione** indica l'allegato [•] alla Convenzione e rappresenta il documento che contiene, oltre alle specifiche tecniche dei Servizi, le caratteristiche tecniche dei materiali proposti e il piano di manutenzione degli Edifici e degli Impianti.

**Programmi operativi** indica, relativamente alla Fase di realizzazione degli Interventi, i programmi cronologici di avanzamento della progettazione e degli Interventi, comprensivi dei tempi previsti per l'ottenimento di tutte le Autorizzazioni necessarie alla realizzazione degli Interventi e all'erogazione dei Servizi, allegati [•] alla Convenzione, come di volta in volta modificati e aggiornati, e indica altresì, relativamente alla Fase di gestione, i programmi cronologici delle attività di manutenzione degli Edifici e degli Impianti descritti nel Progetto di Gestione.

**Promotore** indica

indica [indicare la denominazione precisa] con sede legale in [•], via [•] n. [•], C.F./P.I. [•], che ha presentato la Proposta valutata fattibile dall'Amministrazione.



**Proposta** indica la proposta presentata dal Promotore e valutata fattibile ai sensi dell'art. 183 comma 15 del Codice.

**Regolamento** indica il D.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207 "Regolamento di esecuzione ed attuazione del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, recante "Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE".

**Responsabile del Procedimento o RUP** indica il responsabile unico del procedimento, nominato dal Concedente, al quale è demandata la titolarità del procedimento, ai sensi e per gli effetti delle disposizioni del Codice.

**Responsabile della Gestione** indica il direttore dell'esecuzione, che può essere una figura diversa dal Responsabile del Procedimento, preposto al controllo sulla regolare esecuzione della Convenzione, verificando che le attività e le prestazioni contrattuali siano eseguite dal Concessionario in conformità ai Documenti Contrattuali.

**Responsabile della Sicurezza** indica il responsabile dei lavori, il coordinatore per la progettazione, il coordinatore per l'esecuzione dei lavori e i diversi soggetti previsti dalle norme in materia di sicurezza e salute dei lavoratori sui luoghi di lavoro.

**Responsabile dell'esercizio e della manutenzione** indica il rappresentante del Concessionario, che sarà responsabile nei confronti del Concedente del rispetto degli *standard* qualitativi dei Servizi.

**Servizi** indica tutte le attività di gestione dettagliatamente descritte nel Progetto di Gestione.

**Società di Progetto** [indicare la denominazione precisa], partecipata dai soggetti [indicare la denominazione precisa] e costituita ai sensi dell'articolo 184 del Codice, che subentra all'aggiudicatario, acquisendo a titolo originario, la posizione di Concessionario;

**TIR Progetto** indica il tasso interno di rendimento del Progetto, pari di volta in volta al tasso che rende nullo il valore attuale netto dei flussi finanziari del Progetto, considerando anche gli oneri fiscali ed escludendo i flussi generati dall'indebitamento (TIR Progetto *Post Tax*), indicati nel prospetto dei flussi di cassa del Caso Base.

**VAN (Valore Attuale Netto)** indica la sommatoria dei flussi di cassa prospettici in entrata e in uscita generati o assorbiti dal progetto d'investimento. Essi vengono sommati come se fossero disponibili ad oggi grazie al meccanismo dell'attualizzazione. L'investimento risulta conveniente se il VAN generato risulta maggiore di 0.





**Variante/i** indica la/e Variante/i ai Progetti Definitivi/Esecutivi e/o in corso d'opera e altre eventuali diverse varianti o modifiche richieste dal Concedente e/o dal Concessionario, ai sensi di quanto previsto dalla Convenzione.

**Verbale di Presa Consegna** indica il documento che attesta la consegna degli Edifici e degli Impianti al Concessionario.

**WACC (Weighted Average Cost of Capital)** è il costo medio ponderato delle fonti di finanziamento (capitale proprio e capitale di debito). È il tasso di attualizzazione applicato nella valutazione degli investimenti secondo la metodologia “Discounted Cash Flow” in ottica Asset. Per determinare la convenienza dell’investimento esso viene confrontato con il TIR di Progetto.