

**DISCIPLINARE DI GARA PER L'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DEL
COMPLESSO IMMOBILIARE DI VIALE TOSELLI 9A A SIENA****1. PREMESSE**

- i. INTESA S.p.A. ("**Intesa**" o la "**Società**"), con sede in Siena, Viale Toselli 9A, Codice Fiscale e Partita IVA: 00156300527, è una società a capitale interamente pubblico che opera nelle province di Siena, Arezzo e Grosseto.
- ii. Intesa è proprietaria di un Complesso immobiliare a SIENA in Viale Toselli 9A (il "**Complesso**"), quasi interamente locato ad altre tre Società e – per la parte rimanente non locata – utilizzato per la propria Sede aziendale, dotato di un unico impianto di climatizzazione (l' "**Impianto**"), invernale ed estivo, alimentato a gas; il predetto impianto serve inoltre anche gli uffici del proprietario dell'altra parte del complesso immobiliare. Ciò premesso, si rinvia alla più esaustiva descrizione dell'impianto contenuta nella documentazione tecnica allegata.
- iii. L'Impianto ha ormai esaurito la sua vita tecnica ed è stato deciso di provvedere al suo rifacimento integrale, con l'obiettivo di migliorare e adeguare la climatizzazione del complesso immobiliare, dando anche soluzione al *deficit* di climatizzazione estiva, nella totale flessibilità di utilizzo per quanto riguarda temperatura e orari di accensione per ciascun utilizzatore.
- iv. Intesa intende recuperare gran parte dell'investimento, al netto degli eventuali incentivi e contributi, attraverso il risparmio energetico che sarà generato sui costi annuali dell'energia consumata.
- v. Intesa ha ricevuto un *project financing* (il "**Progetto**") da parte della Società Riesco S.r.l. (il "**Proponente**"): "*Proposta di Energy Performance Contract per il progetto di efficienza energetica degli impianti di climatizzazione, illuminazione e 2 impianti fotovoltaici*" (l' "**Intervento**") che il Consiglio di Amministrazione di Intesa ha ritenuto conforme agli obiettivi prefissati, autorizzando l'attivazione di una procedura ad evidenza pubblica per la selezione di un soggetto (l' "**Aggiudicatario**") che possa realizzare l'Intervento ai sensi dell'art. 183 D. Lgs. 50/2016.

2. DESCRIZIONE

- i. Intesa si farà carico dei costi della quota relativa agli investimenti "netti" per gli aspetti di natura patrimoniale dell'intervento: smontaggio e smaltimento dell'attuale impianto, sotto-impianto a servizio della propria Sede e riscatto degli altri impianti a servizio del complesso al termine del periodo contrattuale.
- ii. Il canone annuo relativo all'Energy Performance Contract (d'ora in poi: "**EPC**") sarà a carico del locatario "prevalente", che garantirà la gestione del nuovo impianto di climatizzazione anche per tutti gli altri utilizzatori, in virtù del fatto che sostiene - e sosterrà - i costi dell'energia, essendo dunque anche il beneficiario del risparmio "garantito" dalla Esco.

Il locatario prevalente ha già manifestato il suo interesse a farsi carico direttamente del rapporto contrattuale di EPC nell'ambito del quale sarà riconosciuto anche il "Performance Bonus". Si precisa che il canone del contratto EPC è inferiore al risparmio "garantito".

3. OGGETTO

- i. L'Intervento prevede: il rifacimento integrale dell'Impianto del Complesso correttamente dimensionato per il carico termico, estivo e invernale, suddiviso in sotto-impianti indipendenti per ciascun utilizzatore, al fine di garantire la totale flessibilità d'uso per orari e temperature; la sostituzione a Led di tutte le plafoniere interne e dell'illuminazione esterna, la realizzazione di due impianti fotovoltaici da installare sulla copertura dell'edificio per complessivi 220 kWp.
- ii. In virtù delle precisazioni contenute nel precedente punto 2.ii, il contratto EPC è considerato "fuori perimetro" rispetto al presente procedura di gara e quindi non sarà ricompreso nell'importo a base di gara né sarà oggetto di valutazione tecnica.
- iii. Alla scadenza del contratto EPC, tutti gli impianti verranno acquisiti al patrimonio della Società, previo riscatto a titolo oneroso al valore d'offerta della presente gara.

4. IMPORTO A BASE DI GARA

- i. L'importo complessivo costituente la base di gara è pari ad **€ 191.732,90 [Euro Centonovantunomilasettecentotrentadue/novanta]** (il "**Prezzo Base**") oltre agli oneri fiscali e le spese.
- ii. L'importo a base di gara è così suddiviso: *a)* costo iniziale per lo smontaggio e smaltimento dell'attuale impianto e per la realizzazione del sotto-impianto a servizio della propria Sede al netto di incentivi/contributi; *b)* riscatto degli altri impianti.
- iii. È a totale carico dell'offerente il rischio per incentivi e contributi: l'importo a base di gara deve intendersi come il costo "netto" a carico di Intesa. L'offerente non potrà rivalersi in alcun modo sulla Società nel caso in cui non siano erogati (totalmente o parzialmente) gli incentivi e/o i contributi di qualsiasi natura previsti nel Piano Economico Finanziario. Intesa si farà parte attiva, per quanto di sua competenza, per la predisposizione degli atti necessari alle richieste di incentivi e di contributi proposti dall'offerente se redatti nel rispetto della normativa vigente.
- iv. L'importo complessivo dell'offerta dovrà intendersi così suddiviso: *a)* costo "netto" dell'investimento iniziale indicato nel Progetto e, per differenza, *b)* valore di riscatto degli impianti a fine contratto.
- v. Sono a carico dell'Aggiudicatario e non devono intendersi come comprese nell'importo a base di gara, le spese e/o gli oneri necessari per il perfezionamento la stipula del Contratto e per ogni spesa/onere relativo alla richiesta di incentivi e/o contributi.

5. METODO DI GARA

- i. La gara è indetta nella forma di procedura aperta e verrà aggiudicata con il metodo previsto dall'art 73, lett. C, del R.D. 23/05/1924, n. 827, ossia per mezzo di offerte segrete in ribasso rispetto al Prezzo Base.
- ii. L'aggiudicazione avrà luogo in favore del soggetto che, in possesso dei requisiti richiesti, avrà offerto il prezzo più basso rispetto a quello posto a base di gara.

6. CAUZIONE

- i. Per la partecipazione alla gara viene richiesto il versamento su Conto Corrente Bancario **IBAN IT85 E086 7413 2000 0200 1032 433 ChiantiBanca** di una cauzione di importo pari a **€ 20.000,00 [Euro ventimila/zerozero]** a garanzia dell'impegno a sottoscrivere il Contratto in caso di Aggiudicazione.
- ii. La Cauzione dovrà risultare versata alla data di consegna del Plico di cui farà fede l'estratto conto del CCB ChiantiBanca indicato al punto precedente.

7. DOCUMENTAZIONE E SOPRALLUOGO

- i. La documentazione allegata al presente disciplinare di gara è la seguente:
 - a. Allegato A: Documentazione Tecnica "*Proposta di Energy Performance Contract per il progetto di efficienza energetica degli impianti di climatizzazione, illuminazione e 2 impianti fotovoltaici*"
 - b. Allegato B: Lettera di Riservatezza
 - c. Allegato C: Autocertificazione Requisiti
 - d. Allegato D: Offerta Economica
- ii. I Soggetti interessati alla partecipazione alla gara potranno effettuare un Sopralluogo del Complesso e dell'Impianto (il "**Sopralluogo**") previa sottoscrizione dell'accordo di riservatezza (la "**Lettera di Riservatezza**" - **Allegato B**) corredato da una copia di un documento di identità in corso di validità del Legale Rappresentante e l'individuazione del soggetto che effettuerà materialmente il Sopralluogo (il "**Delegato al Sopralluogo**").
- iii. Il sopralluogo degli impianti non è considerato obbligatorio per la formulazione dell'offerta.
- iv. Fermo e impregiudicato quanto previsto nel presente Disciplinare e nell'Accordo di Riservatezza, resta inteso che Intesa:
 - a. non presta alcuna garanzia e non accetta alcuna responsabilità in ordine all'eventuale uso che qualsiasi Soggetto farà delle informazioni di cui alla documentazione nonché reperite in sede di Sopralluogo;
 - b. le valutazioni della documentazione e delle informazioni acquisite durante il Sopralluogo o comunque relative al Complesso e, soprattutto, le decisioni assunte in conseguenza di esse rimangono nella piena autonomia e disponibilità discrezionale di ciascun soggetto interessato alla gara, senza assunzione di alcuna responsabilità da parte della Società.
- v. I soggetti che intendono sottoporre ad Intesa eventuali quesiti relativi alla procedura di gara, possono inviare comunicazione scritta (il "**Quesito**"), a mezzo Posta Elettronica Certificata (PEC), previa sottoscrizione dell'accordo di riservatezza (la "**Lettera di Riservatezza**" - **Allegato B**), all'indirizzo: intesa.gare@pec.it. Intesa procederà con l'invio di un

documento riassuntivo, in risposta a tutti i Quesiti posti, ad ogni Soggetto che ha trasmesso la Lettera di Riservatezza.

8. MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA

- i. Per partecipare alla gara, ogni concorrente dovrà far pervenire un plico sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura (il "**Plico**"), a mezzo del servizio postale, corriere, agenzia di recapito autorizzata oppure a mano, entro le ore **12,00** del giorno **26 marzo 2020** a: **Intesa S.p.A. Viale Toselli 9A, 53100 – SIENA**.
- ii. Il Plico deve recare all'esterno, oltre all'intestazione del mittente e all'indirizzo dello stesso, le indicazioni relative all'oggetto della gara ("**Project Financing Proposta EPC**").
- iii. La responsabilità del recapito del Plico è ad esclusivo rischio dei mittenti e l'offerta ricevuta oltre i termini indicati ai punti precedenti non verrà ammessa a partecipare alla gara ad insindacabile giudizio della Commissione di Gara.
- iv. Il Plico deve contenere al suo interno due buste, a loro volta sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura, recanti l'intestazione del mittente e la dicitura, rispettivamente:
"A - Documentazione"
"B - Offerta economica"
- v. Nella busta "**A - Documentazione**" devono essere contenuti, a pena di esclusione dalla gara, i seguenti documenti:
 - a. il presente **Disciplinare di gara** e l'**Allegato A**, siglati in ogni pagina e sottoscritti per esteso nell'ultima pagina in segno di integrale e incondizionata accettazione;
 - b. la "**Lettera di Riservatezza**" - **Allegato B** anche nel caso non sia stato richiesto di effettuare il Sopralluogo;
 - c. in caso di mancata autenticazione notarile dei documenti sottoscritti e inseriti nel Plico, deve essere allegata copia fotostatica di un documento di identità del/dei sottoscrittore/i in corso di validità, nonché documento attestante i poteri dei soggetti firmatari in nome e per conto delle persone giuridiche offerenti. Nel caso in cui l'offerta venga firmata da un procuratore speciale, ai sensi del successivo Art. 8, la stessa deve essere allegata in copia autenticata;
 - d. dichiarazione sostitutiva resa ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, oppure, per i concorrenti non residenti (ovvero aventi sede legale) in Italia, documentazione idonea equivalente resa secondo la legislazione dello stato di appartenenza, con la quale il concorrente, ovvero in caso di offerta congiunta, tutti gli offerenti, assumendosene la piena responsabilità, rende le dichiarazioni di cui all'**Allegato [C]** al presente disciplinare.
- vi. Nella busta "**B - Offerta economica**" deve essere contenuta l'offerta economica sottoscritta, redatta in conformità al modello di cui all'**Allegato [D]** e sottoscritta dal legale rappresentante della società.
- vii. Detta offerta deve indicare il prezzo di acquisto proposto espresso sia in cifre che in lettere, precisandosi che, in caso di differenze tra il prezzo espresso in cifre e quello espresso in lettere, varrà l'importo più vantaggioso per Intesa, ai sensi dell'art. 72, comma 2, del R.D. 827/24.

- viii. Verranno escluse offerte condizionate o redatte, ad insindacabile giudizio della Commissione di Gara, in modo difforme rispetto a quanto previsto agli **Allegati [B], [C] e [D]**.
- ix. L'Offerta Economica è da intendersi vincolante per l'Offerente.
- x. L'Offerta Economica è da considerare al netto di ogni e qualsiasi eventuale spesa od onere per il perfezionamento del Contratto e, in generale, per l'instaurazione del rapporto contrattuale.
- xi. Eventuali correzioni inserite nel testo dei documenti di cui alla Busta A ed alla Busta B saranno ritenute valide, ad insindacabile giudizio della Commissione di Gara, solo se opportunamente controfirmate a margine della medesima correzione.
- xii. Tutta la documentazione di gara deve essere redatta in lingua italiana.

9. SOGGETTI ABILITATI ALLA PARTECIPAZIONE

- i. Sono ammessi a partecipare all'asta pubblica gli enti pubblici, gli enti privati con personalità giuridica e le società, nei limiti previsti dagli statuti sociali, alle seguenti condizioni:
 - a. che siano in possesso della piena capacità di agire, che non si trovino in stato di inabilitazione, interdizione giudiziale o legale e nei cui confronti non sussistono procedimenti in corso relativamente a tali stati;
 - b. di non trovarsi in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo, o nei cui riguardi sia in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;
 - c. che non si trovino nelle condizioni di cui all'art. 9, comma 2, lett. c) del d.lgs. 231/2001;
 - d. insussistenza, nei confronti dei Legali Rappresentanti, di un procedimento pendente per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'art. 6 del d.lgs. 159/2011 e nei cui confronti non sussista alcuno dei divieti previsti dall'art.67 del d.lgs. 159/2011;
 - e. insussistenza, nei confronti dei Legali Rappresentanti, di sentenza penale di condanna passata in giudicato, o emesso decreto penale di condanna divenuto irrevocabile, oppure sentenza di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale, ovvero altri provvedimenti conseguenti a violazione di leggi penali per gravi reati, ai sensi dell'art. 80, comma 1 del d.lgs. 50/2016;
 - f. di non aver commesso violazioni gravi definitivamente accertate e di essere in regola, alle norme in materia di contributi previdenziali e assistenziali, e rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse secondo la legislazione italiana o dello Stato in cui sono stabiliti;
 - g. che non si trovino in stato di incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione ai sensi delle vigenti normative e, in caso di impresa, i cui amministratori muniti del potere di legale rappresentanza siano in possesso della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
 - h. che non si trovino in alcuna delle condizioni di esclusione di cui all'art. 80 del d.lgs. 50/2016.

10. CAUSE DI ESCLUSIONE

- i. Si farà luogo all'esclusione dalla gara nel caso di mancanza o irregolarità di anche uno solo dei documenti richiesti.
- ii. Non saranno prese in considerazione offerte pervenute in ritardo anche se sostitutive od integrative di offerte pervenute entro il termine prefissato.
- iii. Non saranno inoltre prese in considerazione offerte di cui è stato verificato il mancato versamento della cauzione nei termini indicati al punto 6.ii.
- iv. Intesa si riserva di verificare la veridicità delle dichiarazioni rese e l'adozione, a proprio insindacabile giudizio, dei conseguenti provvedimenti in caso di dichiarazioni mendaci.

11. APERTURA DEL PLICO

- i. L'apertura del Plico presentato da ciascun offerente avverrà in seduta pubblica alle ore **17,30** del giorno **26 marzo 2020** presso la sede sociale di **Intesa S.p.A. in Viale Toselli 9A a Siena** (la "**Data di Apertura**").

12. PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE

- i. La Commissione di gara alla Data di Apertura procederà in seduta pubblica a:
 - a. apertura delle buste "**A - DOCUMENTAZIONE**";
 - b. verifica della correttezza formale della documentazione contenuta nella Busta A e, in caso negativo, ad escludere dalla procedura di gara i relativi offerenti;
 - c. apertura delle buste "**B - OFFERTA ECONOMICA**" presentate dai concorrenti non esclusi dalla procedura di gara;
 - d. leggere ad alta voce l'importo offerto da ciascun concorrente;
 - e. proclamare l'Aggiudicazione Provvisoria, secondo i criteri specificati nel presente disciplinare, che verrà comunicata all'Aggiudicatario.
- ii. In ogni caso resta inteso che:
 - a. la presentazione delle offerte non vincola la Società all'aggiudicazione della gara, né è costitutiva di diritti dei concorrenti all'espletamento delle procedure di aggiudicazione;
 - b. l'aggiudicazione è obbligatoria e vincolante a tutti gli effetti di legge per l'Aggiudicatario, mentre lo diventa per Intesa solo successivamente all'approvazione da parte dell'Organo Amministrativo;
 - c. la Società, si riserva il diritto, a proprio insindacabile giudizio, senza rimborsi, indennizzi o risarcimenti agli offerenti di sospendere/revocare/annullare la procedura di cui al presente disciplinare di gara in qualunque momento.

13. AGGIUDICAZIONE

- i. L'aggiudicazione dell'Intervento avrà luogo con le seguenti modalità:
 - a. *in primis* attraverso l'**Aggiudicazione Provvisoria** che sarà proclamata ad esito del primo ed unico incanto, secondo le previsioni di cui al presente bando, in favore del soggetto che avrà offerto il prezzo più basso e che verrà effettuata anche in presenza di una sola offerta valida.

- b. la Società, in ogni caso, si riserva, ove venissero presentate più offerte al medesimo prezzo di invitare i relativi offerenti (e solo loro) ad avanzare un'offerta migliorativa rispetto a quella presentata (ulteriore incremento sul prezzo di acquisto), con incrementi minimi di € 10.000,00 [Euro Diecimila/zerozero]. Tale procedura verrà adottata fino a che non vi sarà un unico soggetto che abbia presentato un'offerta migliore rispetto agli altri soggetti partecipanti alla gara. Qualora non venissero presentate offerte migliorative, si procederà estraendo a sorte tra i pari e migliori offerenti.
- c. entro il termine di **15 (quindici)** giorni dall'avvenuta comunicazione dell'Aggiudicazione Provvisoria, pena l'esclusione dalla graduatoria, l'Aggiudicatario dovrà provvedere ad integrare la Cauzione già versata con un ulteriore versamento di una cauzione di importo pari a **€ 20.000,00 [Euro ventimila/zerozero]** sul Conto Corrente Bancario IBAN **IT85E0867314200002001032433 ChiantiBanca** a garanzia della sottoscrizione del Contratto.
- d. entro il termine di **15 (quindici)** giorni dall'avvenuta comunicazione dell'Aggiudicazione Provvisoria, il Proponente potrà esercitare il diritto di prelazione a termini di legge, impegnandosi ad adempiere alle obbligazioni contrattuali alle medesime condizioni offerte dall'aggiudicatario, tramite comunicazione formale da trasmettere via Raccomandata A/R o a mezzo PEC. La mancata comunicazione entro il termine indicato sarà considerata equivalente alla rinuncia al diritto di prelazione.
- e. l'**Aggiudicazione Definitiva** avrà ad oggetto la sottoscrizione del Contratto e sarà, in ogni caso, risolutivamente condizionata al corretto adempimento da parte dell'Aggiudicatario Provvisorio – o del Proponente, nel caso di esercizio del diritto di prelazione – di tutti gli impegni previsti a suo carico dal presente bando e dai suoi allegati.
- ii. Qualsiasi inadempienza da parte dell'Aggiudicatario Provvisorio o del Proponente, nel caso di esercizio del diritto di prelazione, che non consenta la stipula del Contratto comporterà la decadenza dell'aggiudicazione e l'incameramento della Cauzione, a titolo di penale, salvo il diritto al risarcimento dell'eventuale maggior danno.
- iii. In caso di mancata Aggiudicazione Definitiva, la Società provvederà ad una nuova Aggiudicazione Provvisoria al successivo miglior offerente.
- iv. L'Aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al risarcimento dei costi sostenuti da Intesa per l'espletamento di un'ulteriore gara nonché della differenza che si verificasse eventualmente in meno tra il prezzo della prima aggiudicazione e quello ottenuto dalla nuova gara, oltre i relativi interessi maturati dalla data di aggiudicazione a quella di pagamento. Inoltre sarà tenuto al risarcimento di qualunque altro danno causato ad Intesa dal proprio inadempimento.
- v. Ogni imposta e/o tassa e/o onere di qualsivoglia natura e specie sarà a carico dell'Aggiudicatario.

14. PRIVACY

- i. Si rende noto che, ai sensi e per gli effetti del d.lgs. 196/2003 ss.mm.ii. e del GDPR 679/2016, i dati forniti dai concorrenti saranno trattati per le finalità connesse all'espletamento della gara e all'eventuale stipula del Contratto.

15. CHIARIMENTI ED INFORMAZIONI

- i. Per visionare la documentazione disponibile e per ulteriori informazioni, è possibile telefonare al **0577 264534**, inviare richieste a mezzo fax al n. **0577 46473** oppure tramite e-mail all'indirizzo: **intesa.gare@pec.it**.
- ii. Il presente Disciplinare ed i suoi allegati sono visionabili e scaricabili al seguente indirizzo Internet: **www.intesa.siena.it** nella sezione "**Profilo Committente**" – "**Bandi e avvisi di Gara**".
- iii. Informazioni, diverse rispetto ai Quesiti, inerenti la presente procedura, possono essere richieste a mezzo di email alla casella di posta: **intesa.gare@pec.it**.

16. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

- i. Il Responsabile del Procedimento viene individuato nel Dott. Andrea Monaci.

Tel: **0577 264534** - Fax: **0577 46473** - E-mail: **intesa.gare@pec.it**

17. RISERVA ESPRESSA

- i. Si precisa che la pubblicazione del presente bando e la ricezione delle Offerte non comportano alcun obbligo per Intesa che si riserva la facoltà di sospendere, interrompere o modificare la procedura, qualunque sia il grado di avanzamento della stessa, senza che per ciò gli interessati all'offerta possano avanzare alcuna pretesa.

18. FORO

- i. Per ogni controversia che dovesse sorgere con l'Aggiudicatario in relazione alla procedura di gara e/o al Contratto, sarà competente l'Autorità Giudiziaria del Foro di Siena.