



COMUNE DI
VARESE

Area IX
Gestione del Territorio

OGGETTO: REALIZZAZIONE E GESTIONE MEDIANTE FINANZA DI PROGETTO DEGLI ADEGUAMENTI E IMPLEMENTAZIONE DEGLI IMPIANTI E DELLA RETE DI TELERISCALDAMENTO CITTADINO. RISPOSTA A QUESITI PERVENUTI

Spettabile Società

con la presente, facendo seguito a quanto in oggetto, si riscontra quanto segue.

QUESITO N.1

Area circostante l'impianto esistente

Si richiede indicazione del proprietario dell'area dell'attuale centrale termica, del proprietario dell'area circostante alla stessa e la sua utilizzabilità al fine di ampliare l'impianto esistente

Risposta del Comune di Varese

L'area attuale centrale termica è di proprietà del Comune di Varese.

E' in capo all'operatore economico l'individuazione dei proprietari delle aree circostanti alla stessa eventualente necessarie per futuri ampliamenti.

QUESITO N.2

Viabilità

Si richiede conferma che la viabilità di accesso all'area sia viabilità ordinaria comunale priva di vincoli al traffico per mezzi pesanti

Risposta del Comune di Varese

Viale Borri, via Otorino Rossi e via Monte Generoso sono strade comprese entro il centro abitato e di "viabilità ordinaria comunale priva di vincoli per mezzi pesanti". Eventuali trasporti eccezionali o per mezzi che eccedano quelli ordinariamente definiti "mezzi pesanti" dovranno essere debitamente e preventivamente autorizzati dal Comando di Polizia locale.

QUESITO N.3

Aree comunali disponibili

Si richiede indicazione circa eventuali siti o immobili non utilizzati di proprietà comunale nei quartieri di Biumo Inferiore, Viale Valganna, Viale Belforte e Masnago

Risposta del Comune di Varese

Non vi sono nelle disponibilità del Comune di Varese siti o immobili non utilizzati di proprietà da destinare al progetto di implementazione della rete del teleriscaldamento cittadino

QUESITO N.4

Concessione area



COMUNE DI
VARESE

Area IX
Gestione del Territorio

Si richiede se la disponibilità di eventuali aree di proprietà comunale può essere incamerata e ricompresa nella concessione.

Risposta del Comune di Varese

Si veda risposta al quesito precedente

QUESITO N.5

Consumi

Si richiedono i dati di consumo di gas turbina, postcombustore, caldaie con dettaglio mensile degli ultimi 3 anni di esercizio.

Si richiede indicazione su eventuali consumi di altri combustibili

Risposta del Comune di Varese

Si rimanda all'allegato contenente i bilanci energetici di centrale contenenti dati gas e produzione degli ultimi tre anni di esercizio trasmessi dall'attuale gestore

QUESITO N.6

Energia elettrica

Si richiedono i flussi di energia elettrica dell'impianto (produzione, autoconsumo, cessione, usi esenti, prelievo rete) con dettaglio mensile degli ultimi tre anni

Risposta del Comune di Varese

Si rimanda all'allegato del quesito N.5 (i flussi di energia elettrica sono contenuti nei bilanci energetici di cui al quesito N.5)

QUESITO N.7

Energia termica

Si richiedono i dati di produzione di energia termica da caldaia a recupero, postcombustore, caldaie a gas/gasolio con dettaglio mensile degli ultimi tre anni

Si richiedono dati relativi all'energia venduta ai clienti allacciati alla rete (dato aggregato) con dettaglio mensile degli ultimi tre anni

Risposta del Comune di Varese

Si rimanda all'allegato del quesito N.5 (I flussi di energia termica sono contenuti nei bilanci energetici di cui al quesito N.5)

QUESITO N.8

Profili orari

Si richiedono i profili orari disponibili di produzione e consumo dei vettori entranti e uscenti dall'impianto nell'ultimo anno di esercizio.

Risposta del Comune di Varese

Si rimanda all'allegato 8 contenente la curva termica 2023 e le tipologia utenze trasmesso dall'attuale gestore

QUESITO N.9



COMUNE DI
VARESE

Area IX
Gestione del Territorio

Utenti

9.1 Contratto tipo

Si richiede contratto tipo con elenco prestazioni previste dal servizio teleriscaldamento, limiti di fornitura e condizioni economiche praticate.

Risposta del Comune di Varese

Si rimanda all'allegato 9 contenente il contratto tipo di somministrazione calore trasmesso dall'attuale gestore; si precisa che il limite di fornitura pubblico/privato è posto al confine con la proprietà privata, mentre il misuratore di energia rimane di proprietà esclusiva del gestore

9.2 Allacciamento e sottocentrali

Si richiede informazioni circa proprietà e responsabilità di gestione delle sottocentrali di utenza.

Si richiedono informazioni circa le condizioni economiche praticate per gli ultimi allacciamenti di utenza

Risposta del Comune di Varese

Le sottocentrali di utenza sono di proprietà, responsabilità e gestione dell'utente finale. I costi di allacciamento sono ripartiti tra gestore del servizio e cliente finale, nel rispetto delle condizioni convenzionali e delle prescrizioni ARERA.

QUESITO N.10

Rete teleriscaldamento

Manutenzione

10.1 Si richiede informazioni (elenco, registro etc) circa le manutenzioni eseguite sulla rete di teleriscaldamento, sia di carattere ordinario che straordinario.

Risposta del Comune di Varese

Si rimanda all'allegato 10 contenente estrazione OdL straordinaria + Termografie fornite dall'attuale gestore

10.2 Si richiede indicazioni circa il tasso di guasto della rete di distribuzione e il volume di acqua da reintegrare per perdite in termini di mc/anno

Si richiede informazioni circa presenza e tipologia del sistema di rilevamento perdite

Risposta del Comune di Varese

Si rimanda all'allegato 10 contenente il conteggio delle manutenzioni straordinarie / anno, e file reintegri disponibili dal 2010 fornite dall'attuale gestore.

Si specifica che non esiste un sistema di rilevazione perdite.

QUESITO N.11

Finanziamenti

11.1 Finanziamenti Nazionali

Si richiedono informazioni circa eventuali finanziamenti nazionali fruiti per la costruzione o l'ampliamento dell'impianto e gli eventuali vincoli di dismissione/alienazioni sugli asset oggetto di finanziamento o obblighi di rendicontazione in esercizio.



COMUNE DI
VARESE

Area IX
Gestione del Territorio

11.2 Finanziamenti Regionali

Si richiedono informazioni circa eventuali finanziamenti regionali fruiti per la costruzione o l'ampliamento dell'impianto e gli eventuali vincoli di dismissione/alienazioni sugli asset oggetto di finanziamento o obblighi di rendicontazione in esercizio.

Risposta del Comune di Varese

L'attuale gestore ha comunicato che non vi sono finanziamenti in corso

QUESITO N.12

Documentazione integrativa richiesta

Si richiedono ad integrazione della documentazione ricevuta in precedenza, i seguenti documenti:

- 1) P&I dei singoli sottoinsiemi (caldaia, Turbogas, etc.)
- 2) Specifiche tecniche e datasheet di tutte le apparecchiature principali
- 3) Analisi dei dati storici per quanto riguarda i bilanci di massa ed energia per le varie sezioni costituenti l'impianto. Sinteticamente profili di produzione CT/consumo utenze
- 4) Analisi delle perdite di rete TLR e dati di reintegro
- 5) Schede tecniche componenti stallo AT
- 6) Regolamento di esercizio esistente
- 7) Architettura sistema di supervisione e controllo
- 8) Descrizione logiche di funzionamento impianto
- 9) Sondaggi geognostici e relazione geologica e geotecnica del sito
- 10) Planimetrie sottoservizi dentro e fuori edificio
- 11) Classe d'uso e vita nominale del costruito
- 12) Storico manutenzione impianti
- 13) Ore esercizio TG da ultima manutenzione rilevante
- 14) Autorizzazioni ambientali (AIA, AUA, Emissioni, Scarichi idrici, ecc) e successive modifiche e integrazioni; eventuali autorizzazioni paesaggistiche rilasciate dalle PA.
- 15) Tutta la documentazione relativa all'avvio dei lavori, alla loro regolare esecuzione e al relativo collaudo delle opere (incluso collaudo strutturale).
- 16) Previsioni edilizie - urbanistiche rilevanti con specifica indicazione di eventuali vincoli gravanti sull'area e nelle sue vicinanze.
- 17) Documentazione attestante il rispetto delle prescrizioni contenute negli atti autorizzativi.
- 18) Documentazione relativa alle opere connesse (allacciamenti alle reti gas, elettrica, etc.).
- 19) Presenza di serbatoi interrati/ vasche interrate;
- 20) Analisi ambientali del suolo/sottosuolo;
- 21) Modalità di approvvigionamento idrico, presenza di pozzi e/o piezometri
- 22) Descrizione delle proprietà confinanti con indicazione del tipo di utilizzo dei siti circostanti



COMUNE DI
VARESE

Area IX
Gestione del Territorio

- 23) Valutazione di impatto acustico verso l'esterno e relativo collaudo acustico
Vigili del Fuoco: Certificato Prevenzione Incendi, progetto presentato e valutazione rischio incendio
- 24) Verifica conformità licenza produzione energia elettrica con ADM e relative prescrizioni
- 25) Verifica aspetti/impatti ambientali: eventuali passività ambientali (presenza vasche/serbatoi interrati, amianto/fibre, contaminazioni terreno/acque di falda), elenco sanzioni e accertamenti aperti con autorità, elenco delle sostanze/materiali pericolosi utilizzati nel processo,
- 26) DVR - Documento Valutazione Rischi e DUVRI
- 27) Verifica macchine/impianti: dichiarazioni di conformità CE, certificazioni impianti (ATEX, PED, impianti elettrici, impianti terra, scariche atmosferiche, linee vita, mezzi di sollevamento, mezzi di trasporto, ecc.), piani di manutenzione compreso emissioni in atmosfera. Inclusi rinnovi periodici.

Risposta del Comune di Varese

- 1) *Si rimanda all'allegato 12 trasmesso dall'attuale gestore*
- 2) *Si rimanda all'allegato 12 trasmesso dall'attuale gestore*
- 3) *Documentazione non disponibile*
- 4) *Si rimanda all'allegato 12 trasmesso dall'attuale gestore*
- 5) *Si rimanda all'allegato 12 trasmesso dall'attuale gestore*
- 6) *Si rimanda all'allegato 12 trasmesso dall'attuale gestore*
- 7) *Si rimanda all'allegato 12 trasmesso dall'attuale gestore*
- 8) *Documentazione non disponibile*
- 9) *Documentazione non disponibile*
- 10) *Si rimanda all'allegato 12 trasmesso dall'attuale gestore*
- 11) *Documentazione non disponibile*
- 12) *Si rimanda all'allegato 12 trasmesso dall'attuale gestore*
- 13) *Si rimanda all'allegato 12 trasmesso dall'attuale gestore*
- 14) *Si rimanda all'allegato 12 trasmesso dall'attuale gestore*
- 15) *Documentazione non disponibile*
- 16) *Documentazione non disponibile*
- 17) *Si rimanda all'allegato 12 trasmesso dall'attuale gestore*
- 18) *Documentazione non disponibile*
- 19) *Non vi sono serbatoi interrati*
- 20) *Documentazione non disponibile*
- 21) *Approvvigionamento acqua esclusivamente tramite allaccio acquedotto cittadino*
- 22) *Documentazione non disponibile*
- 23) *Si rimanda all'allegato 12 trasmesso dall'attuale gestore*
- 24) *Si rimanda all'allegato 12 trasmesso dall'attuale gestore*
- 25) *Si rimanda all'allegato 12 trasmesso dall'attuale gestore*
- 26) *Si rimanda all'allegato 12 trasmesso dall'attuale gestore (si veda il punto 14)*
- 27) *Si rimanda all'allegato 12 trasmesso dall'attuale gestore*



COMUNE DI
VARESE

Area IX
Gestione del Territorio

QUESITO N.13

Al punto 10. 'Valutazione delle proposte' della Lettera di Invito si informa che la Commissione "procederà all'apertura delle buste contenenti la documentazione amministrativa [...]"; poiché al punto 9. 'Modalità di presentazione della proposta' della Lettera di Invito non è evidenziata la necessità da parte dell'Operatore economico di predisporre una busta amministrativa, si richiede se:

- i. l'indicazione di cui al punto 10 sopracitato sia da considerare un refuso e non sia pertanto necessario produrre documentazione amministrativa, oppure
- ii. sia necessario produrre documentazione amministrativa, quale ad esempio le dichiarazioni di assenza cause di esclusione aggiornata ai sensi del D.Lgs n. 36/2023 e un documento che attesti i poteri del firmatario; in tal caso si richiede quali siano le modalità di presentazione della suddetta documentazione.

Risposta del Comune di Varese

i. si conferma che l'indicazione è da considerarsi un refuso

ii. l'art. 225 bis del D.Lgs. 31.3.2023 n. 36 prevede: "...Le disposizioni di cui all'articolo 193, la cui entrata in vigore coincide con la data di entrata in vigore della presente disposizione non si applicano ai procedimenti di finanza di progetto in corso alla medesima data. A tal fine, per procedimenti in corso si intendono le procedure per le quali è stata presentata da un soggetto promotore una proposta di fattibilità per la realizzazione di interventi mediante finanza di progetto ovvero l'ente concedente ha pubblicato avvisi di sollecitazione ai privati a farsi promotori di iniziative volte alla realizzazione di progetti inclusi negli strumenti di programmazione del partenariato pubblico-privato...."

Gli strumenti di programmazione dei partenariati sono stati introdotti dall'art. 175 comma 1 del D.Lgs. 31.3.2023 n. 36 che è diventato efficace a luglio 2023.

Conseguentemente il Comune di Varese ha approvato la programmazione dei partenariati, unitamente al programma biennale degli acquisti di beni e servizi 2024-2026. La lettera d'invito a presentare le proposte di finanza di progetto è stata inviata ai candidati che hanno presentato la manifestazione d'interesse in data 27.12.2025 e, quindi, successivamente all'approvazione degli atti di programmazione di cui sopra.

In forza di quanto sopra si ritiene che operi la deroga di cui all'art. 225 bis del D.Lgs. 31.3.2023 n. 36 all'applicazione dell'art 193 del medesimo D.lgs nella versione e modificata dal D.Lgs n. 209/2024.

QUESITO N.14

Con riferimento al punto 6. 'Contenuto della proposta' della Lettera di Invito si richiede se il progetto di fattibilità da predisporre ai sensi del D.Lgs n.36/2023 debba contenere la documentazione indicata all'art.6 bis dell'Allegato I.7 (rif. Decreto «correttivo» n.209/2024), oppure la documentazione indicata all'art.6 del medesimo Allegato I.7 nella versione antecedente l'entrata in vigore del Decreto n.209/2024.

Risposta del Comune di Varese



COMUNE DI
VARESE

Area IX
Gestione del Territorio

Si conferma che il progetto di fattibilità debba contenere la documentazione indicata all'art.6 del medesimo Allegato I.7 nella versione antecedente l'entrata in vigore del Decreto n.209/2024.

QUESITO N.15

Con riferimento al punto 9. 'Modalità di presentazione della proposta' della Lettera di Invito si richiede conferma che la documentazione da inserire nella busta "Proposta tecnica" e nella busta "Piano economico finanziario" possa essere presentata anche su supporto digitale chiavetta USB, in alternativa al supporto CD/DVD, da inserire nella busta contenente la proposta tecnica.

Risposta del Comune di Varese

Si conferma che la documentazione può essere presentata anche su supporto digitale chiavetta USB

QUESITO N.16

La lettera di invito indica al punto 9. che la proposta dovrebbe essere trasmessa fisicamente e che non viene accettata consegna via pec. Si richiede di chiarire quali siano le garanzie di riservatezza che l'Amministrazione ha previsto per la tutela delle informazioni riservate messe a disposizione da ogni Operatore Economico sia ai fini del prosieguo della procedura sia nel caso che la Scrivente non venga identificata come promotore.

Risposta del Comune di Varese

Si garantisce che la Stazione Appaltante adotta, per tutte le procedure, le opportune misure a garanzia della segretezza.

QUESITO N.17

Con riferimento al punto 8. in cui viene precisato che il sopralluogo e il colloquio svolto sono mirati a "meglio chiarire le aspettative dell'amministrazione", poiché durante il colloquio del 28.02 non sono state espresse particolari aspettative da parte del funzionario presente, si richiede se esistono indicazioni o documenti teleriscaldamento oggetto della presente procedura.

Risposta del Comune di Varese

Si rimanda alle indicazioni contenute nella documentazione di gara

QUESITO N.18

Contratti di fornitura del calore alle utenze

Durante il sopralluogo è stato precisato che i singoli contratti di fornitura del calore alle utenze del teleriscaldamento non sarebbero parte della concessione, e non sarebbe pertanto previsto un meccanismo di voltura dei contratti dall'attuale concessionario al Comune al termine della concessione.

E stato indicato che viene considerato onere dell'eventuale nuovo gestore trovare un accordo diretto tra privati con l'attuale concessionario in caso di cambio gestore.



COMUNE DI
VARESE

Area IX
Gestione del Territorio

Tale aspetto costituisce un elemento di svantaggio dei singoli Operatori economici, diversi dall'attuale concessionario; e si chiede pertanto a Codesta Amministrazione di prevedere un meccanismo di maggiore tutela che consenta di definire a priori le modalità di passaggio dei contratti singoli in caso di cambio gestore in modo di non pregiudicare la partecipazione di operatori diversi dall'attuale gestore.

Risposta del Comune di Varese

Si ritiene che le considerazioni indicate non siano attinenti all'attuale fase di gara

QUESITO N.19

Allegati concessione

La documentazione messa a disposizione da Codesta Amministrazione appare carente posto che non sono stati messi a disposizione della Scrivente tutti gli allegati alla concessione attualmente in essere. Alla luce di ciò, con la presente, si chiede di ricevere copia integrale dei predetti allegati, necessari per poter formulare a Codesta Amministrazione una proposta ai sensi dell'articolo 193 del D.lgs 36/2023.

Risposta del Comune di Varese

Si ritiene che i documenti già resi disponibili dall'Amministrazione, unitamente alla documentazione allegata al presente documento di risposta ai quesiti, assolvano alla richiesta di cui al presente quesito

QUESITO N.20

Contratto di acquisto/vendita calore dall'ospedale

Durante il sopralluogo Codesta Amministrazione ha comunicato alla Scrivente che:

- il contratto di vendita calore all'ospedale sarebbe da considerare decaduto a inizio nuova concessione,
- l'impianto di trigenerazione dell'ospedale non starebbe fornendo e non potrà fornire energia termica alla rete, in quanto sarebbe stato progettato per funzionare in modalità 'isola',
- la rete di teleraffrescamento dell'ospedale sarebbe esclusa dalla concessione per cui il Comune ha chiesto di ricevere una proposta, e quindi anche dalla valutazione dei singoli criteri tecnici della gara,

Si richiede conferma di quanto esposto nei 3 punti sopra elencati.

Ai fini della redazione del PEF di gara e quindi di una proposta che rispetti l'articolo 193 del D.lgs. 36/2023, si chiede di ricevere copia delle condizioni attuali di fornitura (tariffa, volumi, profili di prelievo garantiti, eventuali penali e meccanismi take or pay) o prevedere un meccanismo per il quale la fornitura del calore all'ospedale sia erogata nelle stesse condizioni per tutti i partecipanti alla gara (stessa tariffa, stessi volumi, stessi profili di prelievo).

Risposta del Comune di Varese

Come comunicato dall'attuale gestore:

- il vigente contratto scade al 31/12/2025;
- non è possibile immettere in rete solo ricevere da TLR o funzionare in isola;



COMUNE DI
VARESE

Area IX
Gestione del Territorio

- si conferma che la rete di teleraffrescamento dell'Ospedale è esclusa dalla Concessione in gara
- non esiste alcuna garanzia sulla prosecuzione del contratto di fornitura del calore in essere con l'Ospedale, che scade, come già riferito, il 31/12/2025;

QUESITO N.21

Altri contratti o impegni vincolanti

Si richiede se esistono dei contratti vincolanti legati alla gestione dell'asset che rimarranno validi ed efficaci oltre la scadenza della concessione, quali ad esempio, fornitura gas, contratti di manutenzione turbina, ordine di major overhaul, contratti di consulenza pluriennali, eventuali contenziosi legati all'esercizio o alla posa delle opere oggetto di concessione, contratti di servitù di passaggio, convenzioni con le ferrovie per eventuali parallelismi, eventuali canoni legati a tale servitù private, etc...

Risposta del Comune di Varese

Come comunicato dall'attuale gestore, non esistono contratti vincolanti

QUESITO N.22

Tratti di rete di competenza privata delle utenze

Si richiede se i tratti privati intesi come posati nei singoli terreni privati al fine di raggiungere le singole utenze siano ricompresi o meno nel conteggio di 18 km della rete in consistenza.

Nel caso contrario, si chiede quale è l'estensione complessiva della rete, e se è stata predisposta una pratica di verifica di assoggettabilità a VIA per la posa della rete nei casi ecceda i 20 km.

Risposta del Comune di Varese

Come comunicato dall'attuale gestore:

- 18.067,07 m totali di doppia tubazione di cui 13.726,16 m di rete in sede pubblica e 4.340,91 m in sede privata;
- non applicabile.

QUESITO N.23

Si richiede di mettere a disposizione degli operatori economici le principali autorizzazioni vigenti:

- Deliberazione n. IV/55571 del 6 giugno 1990 rilasciata dalla giunta della Regione Lombardia;
- Decreto del Ministero dell'industria, del Commercio e dell'Artigianato n. 680649 del 18 marzo 1994;
- Autorizzazione Integrata Ambientale in vigore con indicazione della scadenza del provvedimento;
- Ultima domanda di rinnovo dell'AIA;
- Certificato di Prevenzione Incendi in corso di validità comprendente tutte le attività soggette presenti in centrale;



COMUNE DI
VARESE

Area IX
Gestione del Territorio

- Autorizzazione ad emettere gas ad effetto serra in corso di validità.

Risposta del Comune di Varese

Come comunicato dall'attuale gestore:

- Non disponibile
- Non disponibile
- Si veda quesito 12, punto 14
- Non ancora inoltrata
- Si veda quesito 12, punto 14
- Si veda quesito 12, punto 14

QUESITO N.24

Criteriono

"1) Interventi di potenziamento o ripotenziamento degli impianti di produzione esistenti 1.1 Programma interventi di manutenzione straordinaria"

Al fine di poter proporre un programma interventi di manutenzione straordinaria efficace, e di avere un livello di informazione equiparabile con l'attuale gestore, è necessario che Codesta Amministrazione metta a disposizione sufficienti informazioni sullo stato dell'asset esistente, e del suo storico durante l'ultima concessione, ed in particolare trasmetta:

I rendimenti storici annui negli ultimi 3 anni dell'asset di produzione attuale: rendimento termico caldaie, rendimento elettrico e termico turbina a gas.

L'elenco degli interventi di manutenzione straordinaria rilevanti, con descrizione e importi.

Storico Manutenzione Turbina:

Il post combustore doveva essere sostituito nel 2023; si richiede se tale sostituzione sia stata effettuata.

in sede di sopralluogo è stato comunicato che la turbina dovrà eseguire una fermata importante nel 2026; si richiede quale è l'intervento in programma e come sono state gestite le attività manutentive/di revamping precedenti.

Si richiede copia delle certificazioni di manutenzioni per verifica stato turbina.

Si richiede il log book della turbina.

Si richiedono le analisi relative al Trafo (termografia e analisi olio) e all'ispezione generatore turbina.

Risposta del Comune di Varese

Come comunicato dall'attuale gestore:

- Non disponibili
- Si veda allegati quesiti N.5, N.6 e N.7
- Si veda allegati quesito N.12, punti 12 e 13
- Si veda allegati quesito N.12 punti 12 e 13 e Z24
- Si veda allegati quesito N.12 punto Z24
- Si veda allegati quesito punto Z24



COMUNE DI
VARESE

Area IX
Gestione del Territorio

QUESITO N.25

Criterio

“1) Interventi di potenziamento o ripotenziamento degli impianti di produzione esistenti

1.2 bilanciamento tra fonti di approvvigionamento del calore e la rete”

Fonti di approvvigionamento

25.1 Essendo il criterio ubicato nel capitolo relativo ad interventi su centrali esistenti, ed essendo solo la centrale di via Rossi l’impianto esistente ricadente nella convenzione, si richiede di confermare che il bilanciamento riguarda solo il calore prodotto in via Rossi dopo eventuali interventi di revamping proposti, escludendo ad esempio non esaustivo, gli eventuali interventi nella centrale di trigenerazione di via Borri.

Risposta del Comune di Varese

Si conferma che il bilanciamento riguarda solo il calore prodotto in via Rossi

25.2 Al fine di evidenziare l’evoluzione del bilanciamento tra le fonti, si chiede di comunicare per gli ultimi 3 anni la quota di calore prodotta dalla turbina a gas e dalle singole caldaie

Risposta del Comune di Varese

Si veda allegato ai quesiti n. 5, 6 e 7

Profilo di richiesta rete

25.3 Il bilanciamento essendo tra “fonti di approvvigionamento del calore” e la “rete”, si richiede anche il profilo di richiesta oraria del calore a “bocca di centrale” in MWh/h, portata (m³/h) e temperatura di mandata e ritorno per gli ultimi 3 anni di concessione.

Si richiede di comunicare il valore dell'energia termica prodotta, dispersa e venduta nell'ultimo anno solare disponibile. In merito all'energia termica venduta si richiede la suddivisione per singola utenza.

Risposta del Comune di Varese

Si veda allegato ai quesiti n. 5, 6 e 7

25.4 Relativamente all'energia termica venduta per la produzione di raffrescamento presso l’ospedale, si richiede di indicare quanto è il quantitativo venduto ai fini del funzionamento dei gruppi frigoriferi ad assorbimento alimentati dalla rete di teleriscaldamento con i relativi rendimenti.

Risposta del Comune di Varese

Si veda allegato ai quesiti n. 5, 6 e 7

Valutazione Criterio

25.5 Si chiede infine quali sono i criteri di valutazione delle offerte per il bilanciamento tra fonte di produzione e richiesta dalla singola centrale post manutenzione. Quale è il parametro che verrà considerato per la valutazione?

Risposta del Comune di Varese

Si specifica che le offerte saranno valutate dalla Commissione di gara tramite il confronto a coppie



COMUNE DI
VARESE

Area IX
Gestione del Territorio

QUESITO N.26

Criterio

“2) Utilizzo di vettori energetici innovativi/alternativi

2.1 interventi manutenzione straordinaria per rendere il sistema di teleriscaldamento o tele raffreddamento efficiente (direttiva U2012/27/CE)*”

26.1 Si chiede di comunicare se la rete esistente risulta iscritta all’anagrafe Territoriale Teleriscaldamento di ARERA e se sia stata qualificata come ‘efficiente’, relativamente all’anno di esercizio 2023, sul portale del GSE.

Risposta del Comune di Varese

Come comunicato dall’attuale gestore la rete esistente è iscritta all’anagrafe Territoriale Teleriscaldamento di ARERA ma non qualificata come efficiente

26.2 Si chiede di comunicare se l’impianto di cogenerazione della centrale (turbogas) sia mai stato qualificato come CAR sul portale RICOGE e se abbia mai percepito CB-CAR.

Risposta del Comune di Varese

Come comunicato dall’attuale gestore, l’impianto è stato qualificato come CAR sul portale RICOGE solo nel 2017 e non sono mai stati percepiti CB-CAR.

26.3 Si chiede di confermare che l’impianto di teleraffrescamento presente nell’ospedale non è oggetto della valutazione del presente criterio, non essendo ricompreso nel perimetro della concessione.

Risposta del Comune di Varese

Si conferma che l’impianto non è cpmpreso nel perimetro della concessione

26.4 Si chiede se gli interventi di manutenzione straordinaria proposti e mirati a rendere il sistema efficiente debbano includere solo il perimetro della “manutenzione straordinaria” presso la centrale di Via Rossi o se possano essere inclusi nel perimetro anche opere di manutenzione sull’intero asset esistente, ad esempio sulle sottostazioni collegate alla rete, anche di proprietà di terzi.

Risposta del Comune di Varese

Si comunica che gli interventi indicati sono oggetto delle proposte

26.5 Si richiede di evidenziare i parametri concreti che saranno presi in considerazione per la valutazione delle proposte (ad esempio: maggiore estensione temporale della certificazione di TLR efficiente? Minore impronta CO2 in gCO2/MWh?, maggiori saving ambientali in assoluto?).

Risposta del Comune di Varese

Si specifica che le offerte saranno valutate dalla Commissione di gara tramite il confronto a coppie secondo i criteri indicati all’art. 10 della lettera di invito

QUESITO N.27

Criterio “3) creazione di nuove centrali di cogenerazione”

27.1 Si richiede se il comune ha disponibilità a livello locale di aree/siti per nuove centrali termiche, precisando che la valutazione dell’idoneità tecnica rimarrà a carico dell’Operatore economico.

Risposta del Comune di Varese



COMUNE DI
VARESE

Area IX
Gestione del Territorio

Si specifica che non vi sono nelle disponibilità del Comune di Varese siti o immobili non utilizzati di proprietà da destinare al progetto di implementazione della rete del teleriscaldamento cittadino.

L'operatore, in base al progetto proposto, dovrà identificare le aree ed eventualmente acquisirne i titoli di proprietà.

27.2 Alla luce dei sottocriteri indicati ai punti 3.1, 3.2, 3.3, si chiede conferma che la parola "cogenerazione" possa essere intesa come un rifiuto, e che le nuove centrali non debbano necessariamente produrre sia energia termica che elettrica, ma anche solo energia termica.

Risposta del Comune di Varese

Si conferma che la parola "cogenerazione" non è da intendersi come un rifiuto

27.3 Quali sono i criteri usati per il confronto tra le offerte, al di là della creazione di nuove centrali? (ad esempio: Potenza installata? Costo di produzione dell'energia? Volume di energia prodotta? Percentuale di energia prodotta rispetto a l'insieme della richiesta?)

Risposta del Comune di Varese

Si specifica che le offerte saranno valutate dalla Commissione di gara tramite il confronto a coppie secondo i criteri indicati all'art. 10 della lettera di invito

QUESITO N.28

criterio "4) Interventi di estensione della rete. 4.1 programma interventi"

28.1 Per definire il programma interventi risulta necessario avere informazioni in merito allo stato di manutenzione attuale della rete, quali:

- Relazione tecniche relative alle ultime 3 termografie della rete, se eseguite.
- Elenco degli interventi di manutenzione straordinaria durante la concessione in vigore (descrizione guasto e riparazione, importo lavori).
- Rilievo storico dei reintegri di acqua degli ultimi 3 anni (media mensili o valori giornalieri).

28.2 Inoltre, si richiede al comune di Varese l'AUTORIZZAZIONE PER SVOLGERE TERMOGRAFIA (osservazione con termocamera delle dispersioni termiche anomale della rete) sulla rete oggetto di gara.

Risposta del Comune di Varese

L'attuale gestore comunica che:

- non ci sono programmi di estensione rete
- si veda risposta al quesito N.10
- si veda risposta al quesito N.10
- si veda allegati al quesito N. 12

QUESITO N.29

criterio "4) Interventi di estensione della rete. 4.2 sviluppi finalizzati alla ottimizzazione"

Si richiede copia della documentazione qui sotto riportata, se disponibile:

- simulazione idraulica della rete esistente,



COMUNE DI
VARESE

Area IX
Gestione del Territorio

- elenco utenze con difficoltà di approvvigionamento puntuali (ultimi 3 anni),
- registro delle chiamate per disservizi/ guasto dell'impianto (ultimi 3 anni),
- consumi elettrici per pompaggio rete (ultimi 3 anni),
- dispersioni termiche di rete (ultimi 3 anni).

Risposta del Comune di Varese

L'attuale gestore comunica:

- Non disponibile
- Non disponibile
- Si veda allegati ai quesiti N. 9 e N. 10
- Non disponibile
- Si veda allegati ai quesiti N.5, N.6 e N.7

QUESITO N.30

Criterio "4) Interventi di estensione della rete. 4.3 piano degli allacciamenti"

Il gestore attuale ha richieste di allaccio in corso? Sono stati sottoscritti contratti che prevedono il collegamento alla rete?

Risposta del Comune di Varese

L'attuale gestore comunica che non vi sono attività in corso e in programma

QUESITO N.31

Criterio "4) Interventi di estensione della rete. 4.4 trasferimento di calore in rete a bassa temperatura"

- Codesta amministrazione ha conoscenza dell'esistenza nel proprio territorio comunale di eventuali reti a bassa temperatura anche private, non oggetto della presente concessione?

- Sono previste a PGT nuove lottizzazioni e/o nuove edificazioni NZEB?

- Sono presenti sulla rete utenze che usufruiscono di calore a bassa temperatura?

Risposta del Comune di Varese

- L'Amministrazione non è a conoscenza di altre reti a bassa temperatura;

- il vigente PGT non impone lottizzazioni o nuove edificazioni NZEB. Ogni iniziativa è lasciata al privato proponente degli interventi;

- Sì (Asilo Nido "Le Costellazioni", via Tagliamento, riscaldamento a pavimento attivo da gennaio 2025) -

QUESITO N.32

Criterio "5) Entità del canone riconosciuto al comune"

Durante il sopralluogo è stato indicato che la proposta economica per il canone di concessione dovrà essere superiore ad un minimo predefinito. Si richiede se tale minimo è pari all'attuale valore o superiore, e in tale caso di indicare l'eventuale entità.

Risposta del Comune di Varese

In questa fase di procedura non è previsto un canone minimo di concessione. Si rimanda ai contenuti dell'art. 4 della lettera di invito.



COMUNE DI
VARESE

Area IX
Gestione del Territorio

QUESITO N.33

I ricavi economici indicati nel PEF derivano per una parte sostanziale dalla vendita di energia alle utenze singole.

Al fine di garantire sia il corretto confronto tra operatori, sia per valutare l'impatto verso l'utenza finale di eventuali variazioni rispetto alla tariffa applicata, si richiede di comunicare:

- I volumi di energia venduta reali negli ultimi 3 anni per singola utenza,
- preso atto che viene indicato di considerare il valore "costo evitato ARERA", si chiede conferma delle tariffe applicate in passato ad ogni utenza o tipologia di cliente, con l'indicazione di eventuale presenza di scontistiche già accordate per tipologia di cliente.

Risposta del Comune di Varese

L'attuale gestore comunica che:

- si vedano gli allegati ai quesiti N.5, N.6 e N.7
- Non ci sono scontistiche concordate

QUESITO N.34

Si chiede di confermare che, sebbene, a termini dell'art. 225-bis, co. 4 del D.Lgs. 36/2023, la Lettera di Invito (ricevuta il 27.12.2024) determini l'applicazione dell'art. 193 del D.Lgs. 36/2023 nella sua versione precedente al Correttivo contenuto nel decreto legislativo n. 209/2024 (entrato in vigore il 31.12.2024), la natura del progetto di fattibilità da Voi richiesto può essere ricondotta a quella stabilita all'art. 6-bis dell'Allegato I.7 al D.Lgs. 36/2023, come richiamato dall'art. 193, co. 3 nella versione post Correttivo (art. 6-bis «1. Per le concessioni di lavori, ai fini della valutazione di fattibilità delle proposte presentate ai sensi dell'articolo 193, il promotore o il proponente presenta un progetto di fattibilità composto almeno dai seguenti elaborati: a) relazione generale; b) relazione tecnica relativa al contesto territoriale nel quale l'opera è inserita, contenente anche una descrizione dell'opera medesima; la relazione è altresì corredata dagli approfondimenti richiesti dal RUP in funzione della natura e dell'ubicazione dell'intervento; c) relazione preliminare di sostenibilità dell'opera; d) elaborati grafici tipologici delle opere (planimetrie, prospetti e sezioni tipo); e) computo metrico estimativo preliminare dell'opera, coerente con gli elaborati grafici tipologici di cui alla lettera d); f) cronoprogramma. 2. Per le concessioni di servizi, il progetto di fattibilità è composto almeno dai seguenti elaborati a) una relazione tecnicoillustrativa, che identifica gli elementi tecnici, economici e finanziari dell'investimento e specifica i costi del servizio in rapporto alle sue componenti, come identificate nel documento di specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione, nonché agli elementi evidenziati nel piano economico finanziario della proposta; b) il cronoprogramma di attuazione dei servizi»).

Risposta del Comune di Varese



COMUNE DI
VARESE

Area IX
Gestione del Territorio

In merito all'applicabilità dell'art. 193 del D.Lgs. 31.3.2023 n. 36 nella versione precedente al c.d. correttivo si precisa quanto segue.

Com'è noto l'art. 225 bis del D.Lgs. 31.3.2023 n. 36 prevede: "....Le disposizioni di cui all'articolo 193, la cui entrata in vigore coincide con la data di entrata in vigore della presente disposizione non si applicano ai procedimenti di finanza di progetto in corso alla medesima data. A tal fine, per procedimenti in corso si intendono le procedure per le quali è stata presentata da un soggetto promotore una proposta di fattibilità per la realizzazione di interventi mediante finanza di progetto ovvero l'ente concedente ha pubblicato avvisi di sollecitazione ai privati a farsi promotori di iniziative volte alla realizzazione di progetti inclusi negli strumenti di programmazione del partenariato pubblico-privato...."

Gli strumenti di programmazione dei partenariati sono stati introdotti dall'art. 175 comma 1 del D.Lgs. 31.3.2023 n. 36 che è diventato efficace a luglio 2023.

Conseguente il Comune di Varese ha approvato la programmazione dei partenariati, unitamente al programma biennale degli acquisti di beni e servizi 2024-2026, .

La lettera d'invito a presentare le proposte di finanza di progetto è stata inviata ai candidati che hanno presentato la manifestazione d'interesse in data 27.12.2025 e, quindi, successivamente all'approvazione degli atti di programmazione di cui sopra.

In forza di quanto sopra si ritiene che operi la deroga di cui all'art. 225 bis del D.Lgs. 31.3.2023 n. 36 all'applicazione dell'art 193 del medesimo D.lgs nella versione e modificata dal D.Lgs n. 209/2024.

QUESITO N.34

Ai sensi dell'art. 9 della Lettera di Invito, viene richiesto agli operatori economici invitati di trasmettere due distinte buste:

Busta "Proposta tecnica" contenente

- ✓ a) progetto di fattibilità
- ✓ d) specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione (bozza di regolamento di gestione e della carta dei servizi)

Busta "Piano economico finanziario contenente

- ✓ b) bozza di convenzione
- ✓ c) piano economico finanziario asseverato

con la precisazione che "la documentazione di cui ai precedenti punti dovrà essere presentata anche su supporto digitale (CD/DVD) da inserire nella busta contenente la proposta tecnica in formato aperto e modificabile".

A tal proposito, si chiede di confermare che

- al fine di mantenere segregati i file rispetto alle rispettive buste, sarà necessario produrre un supporto digitale (CD/DVD o chiavetta digitale) per ognuna delle due buste;

- stante la proprietà intellettuale del professionista che ha redatto il "progetto di fattibilità", i file in formato "aperto e modificabile", dovranno riguardare esclusivamente i documenti di cui ai punti d), b) e c).

Risposta del Comune di Varese



COMUNE DI
VARESE

Area IX
Gestione del Territorio

Fermo restando che il supporto digitale della documentazione deve essere prodotto con le modalità previste dalla lettera d'invito, si precisa che la valutazione della proposta verrà effettuata, dalla commissione, in esito all'esame della sola documentazione analogica. In fase di verifica del contenuto della busta contenete la proposta tecnica, infatti, il supporto digitale verrà estratto ed inserito in una busta sigillata che sarà conservata a cura dell'ufficio di segreteria della commissione. La documentazione digitale verrà eventualmente utilizzata unicamente nella fase di trattativa con il promotore selezionato dalla commissione al termine della procedura di confronto concorrenziale.

QUESITO N.35

E' corretto calcolare i diritti di segreteria sul valore complessivo degli introiti riconosciuti dai cittadini/utenti fruitori del servizio pubblico del sistema di teleriscaldamento direttamente al soggetto aggiudicatario dalla procedura

Risposta del Comune di Varese

I diritti di rogito saranno calcolati sull'importo cumulato dei canoni di concessione

L'occasione è gradita per porgere distinti saluti.

Il Dirigente
Arch. Gianluca Gardelli