



COMUNE DI
COMO

**SETTORE OPERE PUBBLICHE
SERVIZIO OPERE STRATEGICHE**

Avviso Pubblico per la presentazione di Proposte di finanza di progetto ai sensi dell'articolo 193, comma 4, D.Lgs. 36/2023 a seguito di ricezione di una Proposta redatta ai sensi del medesimo articolo 193 del D.lgs. 36/2023 avente per oggetto:

“AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELLA PROGETTAZIONE E REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO, ADEGUAMENTO NORMATIVO E RIQUALIFICAZIONE DEGLI IMPIANTI DEGLI EDIFICI COMUNALI, COMPRESA LA GESTIONE E LA FORNITURA DI ENERGIA TERMICA E L'INTEGRAZIONE DI IMPIANTI FOTOVOLTAICI DEL COMUNE DI COMO”

Richiamato l'Avviso sopracitato e le successive pubblicazioni compresa la possibilità per ogni Operatore Economico di effettuare sopralluoghi sino al giorno 16 novembre 2026

SI PUBBLICA IL SECONDO BLOCCO DI QUESITI E RELATIVE RISPOSTE

20 – DOMANDA

Si chiede di confermare quale elenco rappresenti il perimetro della nuova proposta e di fornire una tabella univoca di complessi, edifici, porzioni, impianti e utenze, con raccordo tra i progressivi della Revisione 1 e i codici archivio degli altri allegati. Si chiede di riconciliare tale elenco con i 152 immobili dell'avviso e di precisare il trattamento di A33, G196, dei rinvii della tabella D e dei riferimenti GSE a via Polano, via Spartaco e Don Milani.

RISPOSTA

Vedere Allegato B – rev. 1.

21 – DOMANDA

Si chiede il censimento tecnico aggiornato delle apparecchiature e dei sottosistemi, con potenze, anno, stato, schemi di produzione, distribuzione, emissione e regolazione, e la mappatura delle centrali comuni sulle sedi servite. Si chiede di chiarire i riferimenti a sottostazioni, generatori multipli e terminali e di identificare i punti di misura esistenti, compresi i consumi delle utenze senza contatore di energia.

RISPOSTA

Vedere Allegato A – rev. 1

Vedere Allegato 2 - INAIL al cui interno è riportato lo Schema funzionale termoidraulico ed adduzione gas.

22 – DOMANDA

Per gli immobili indicati in riqualificazione, si chiedono progetti, computi, quadri economici, cronoprogrammi e stato dei lavori, con date attese di completamento e collaudo. Si chiede di distinguere le opere già comprese in altri contratti da quelle demandate alla nuova concessione e di indicare prestazioni, consumi attesi, garanzie e manutenzioni alla consegna.

RISPOSTA

Si specifica che:

- 1. le opere indicate in riqualificazione – Allegato A rev. 1 – non richiedono altri interventi in riqualificazione;**
- 2. ai fini della manutenzione, si indicano le date ad oggi previste per la messa in servizio**
 - a. Scuola Materna (in corso di riqualificazione) via Amoretti (Monte Olimpino) - 2029**
 - b. Asilo Nido via Longhena (Albate) - 2028**
 - c. Campo CONI via Canturina (Albate) - 2027**
 - d. Foresteria P.L. (in corso di riqualificazione) p.zza della tessitrice App. 1 – fine 2027**
 - e. Foresteria P.L. (in corso di riqualificazione) p.zza della tessitrice App. 2 – fine 2027**
 - f. Villa Olmo - Pompa calore (in corso di riqualificazione) via per Cernobbio – fine 2027**
 - g. Serre Villa Olmo (in corso di riqualificazione) via per Cernobbio – fine 2027**
 - h. uffici P.L. (in corso di riqualificazione) P.zza della Tessitrice – fine 2027**
 - i. Campo sportivo Belvedere (in corso di riqualificazione) – da escludere**
 - j. Servizi igienici (in corso di riqualificazione) Giardini a lago (mini-golf) – fine 2027**
 - k. Villa Olmo (in corso di riqualificazione) via per Cernobbio – fine 2027**
 - l. Villa Olmo (in corso di riqualificazione) Via Cernobbio 2 Casino nord piano terra e piano primo – fine 2027**

23 – DOMANDA

Si chiedono i documenti e gli indirizzi disponibili relativi a vincoli, autorizzazioni e disponibilità delle sedi e delle coperture, nonché le verifiche strutturali e le informazioni sullo stato dei tetti già detenute dall'Ente. Si chiede di segnalare condizioni che limitino installazioni, documenti e criticità note (occupazione durante i lavori, accessi, materiali da gestire, eventuale amianto o altri rischi già censiti, interferenze con terzi e attività) e gli eventuali iter autorizzativi già avviati o attesi, per individuare le indagini integrative proporzionate alle soluzioni da progettare.

RISPOSTA

Vedere Allegato A – rev. 2 amianto e linee vita disponibili.

Per Vincoli urbanistici, paesaggistici e architettonici: vedere tavole PGT – Piano delle Regole al link:

<https://www.comune.como.it/amministrazione-trasparente/documentazione/tavole-piano-delle-regole/>

24 – DOMANDA

Si chiede di precisare origine, periodo di riferimento, metodo di determinazione e funzione contrattuale dei tetti GJ riportati nelle tabelle A e B. Si chiede se i valori rappresentino energia utile misurata, calore consegnato o vettore acquistato e di indicare i confini dei misuratori, gli eventuali criteri di normalizzazione e la ripartizione dei consumi tra centrali e sottostazioni.

RISPOSTA

I tetti di consumo sono calcolati sulle medie reali degli ultimi 5 anni.

25 – DOMANDA

Si chiedono consumi e letture mensili, bollette e dati dei misuratori per gas, calore ed elettricità, associati a sedi e utenze, per almeno tre anni o stagioni complete ove disponibili. Si chiede di indicare periodi mancanti o stimati, modifiche di utilizzo, interventi eseguiti e anomalie che incidano sulla rappresentatività dei dati. Si chiedono anche diagnosi energetiche e APE eventualmente disponibili.

RISPOSTA

Vedere:

- consumi GJ ultimi 3 anni (Allegato 1)**
- diagnosi e L. 10 (Allegato 3)**
- fatture energia elettrica (Allegato 4)**

26 – DOMANDA

Qualora non sia possibile ricevere le pratiche e gli atti dei contributi GSE riportati nell'allegato B, con importi, soggetto responsabile, componenti interessate, date di erogazione e condizioni di mantenimento. Si chiede di confermare il termine effettivo e l'ampiezza del vincolo per ciascun impianto e di precisare l'elenco degli interventi per i quali è stato ottenuto l'incentivo.

RISPOSTA

Vedere allegato B – contributo GSE revisionato

27 – DOMANDA

Si chiede di indicare priorità, prestazioni minime e interventi necessari per ciascuna sede, nonché l'ambito lasciato alla proposta del proponente. Si chiede inoltre se siano ammessi interventi aggiuntivi o differiti e variazioni del perimetro rispetto all'elenco aggiornato; a tal proposito risulta necessario sapere se il Comune dispone di risorse aggiuntive (oltre al canone previsto), anche per la copertura di interventi di manutenzione straordinaria delle scuole che non sono sostenibili con gli interventi di riqualificazione energetica: ad esempio adeguamenti strutturali, rifacimento tetti o impermeabilizzazioni, finiture interne come pavimenti, scale, pitture, arredo urbano e sistemazioni esterni.

RISPOSTA

Il Comune di Como non ha risorse aggiuntive rispetto a quanto previsto nell'Avviso. Ai fini della predisposizione della Proposta, l'Operatore Economico deve fare riferimento alle condizioni previste dalla Giunta e ai criteri indicati nell'Avviso.

28 – DOMANDA

Si chiede se i 18 anni richiamati per la proposta originaria siano vincolanti per le nuove proposte e di precisare decorrenza della concessione, avvio della gestione e del canone e inclusione del periodo di lavori. Si chiede di chiarire il trattamento di completamenti per fasi e investimenti differiti coerenti con i vincoli GSE e con la disponibilità dei beni.

RISPOSTA

I 18 anni non sono vincolanti per le nuove Proposte. La previsione è quella per cui il nuovo contratto abbia decorrenza dall'01 agosto 2027. Il periodo dei lavori sarà oggetto di Proposta.

29 – DOMANDA

Si chiede se siano disponibili uno schema di convenzione, una matrice dei rischi o indirizzi dell'Ente sulla verifica fuori bilancio. Si chiede di precisare condizioni per carenze preesistenti, ingressi o uscite di sedi, variazioni delle prestazioni e dei costi, cessazione e riconsegna e garanzie attese, mantenendo il coordinamento con i limiti economici dell'avviso.

RISPOSTA

Schema di convenzione, matrice dei rischi sono oggetto di Proposta e altri dati da Voi indicati, sono oggetto di Proposta.

30 – DOMANDA

Si coglie l'occasione per chiedere conferma che la pagina web in cui verranno pubblicate le risposte sia la seguente: <https://www.comune.como.it/novita/avvisi/Partenariato-pubblico-privato-attraverso-concessioni/>

RISPOSTA

Il link è il seguente:

[Comune di Como - Finanza di progetto](https://www.comune.como.it/novita/avvisi/Partenariato-pubblico-privato-attraverso-concessioni/)

31 - DOMANDA

Si chiede di rendere disponibili gli schemi delle centrali e sotto-centrali termiche di tutti gli edifici oggetto del servizio stato di fatto.

RISPOSTA

Gli schemi delle centrali e sotto-centrali termiche degli edifici oggetto del servizio sono contenuti nell'Allegato 2 – INAIL.

32 – DOMANDA

Si chiede cortesemente di comunicare degli edifici elencati nelle tabelle di cui all'allegato A, quali sono di proprietà del Comune di Como e quali sono utilizzati in qualità di locatario.

RISPOSTA

Tutti gli edifici sono di proprietà del Comune di Como.

33 – DOMANDA

Si chiede cortesemente di indicare quantitativamente gli importi delle singole voci di costo a carico dell'Ente che concorrono a formare l'importo massimo dichiarato di 3.700.000,00 €/anno. Almeno le

seguenti voci: componente energia, componente gestione, componente investimenti. Qualora tale importo facesse riferimento a un costo storico per l'Ente, si chiede cortesemente di indicare l'anno di riferimento.

RISPOSTA

L'importo comprende la componente energia, la componente gestione e la componente investimenti ed è stato calcolato sul costo storico dell'ultimo anno di gestione con un lieve incremento.

34 – DOMANDA

Si chiede cortesemente di precisare il perimetro che corrisponde all'importo massimo indicato. Rispetto all'Allegato A "Elenco impianti e tetto consumi": è prevista la fornitura di energia termica in modalità Servizio Energia (garanzia di risultato) per tutti gli edifici contenuti nelle tabelle dalla A alla G? oppure alcune tipologie di impianti non sono state incluse nelle previsioni di spesa che concorrono a formare l'importo massimo previsto? E in questo secondo caso, l'Offerente ha la facoltà di estendere il perimetro degli edifici oggetto del servizio energia anche oltre il perimetro considerato, fermo restando l'importo massimo?

RISPOSTA

La fornitura di energia termica in modalità Servizio Energia (garanzia di risultato) dove vengono riportati i TETTI DEI CONSUMI. L'Offerente può estendere il Servizio Energia (garanzia di risultato) nell'invarianza dell'importo massimo.

35 – DOMANDA

Relativamente agli impianti di cui alla tabella D, alimentati da pompa di calore (in modalità C/F), si chiede cortesemente di chiarire se sia possibile per l'Offerente inserire anche tali impianti nel perimetro del Servizio Energia, disciplinando di conseguenza la remunerazione dell'energia elettrica al servizio delle pompe di calore. Si chiede inoltre di confermare che gli impianti in modalità solo freddo siano oggetto di sola manutenzione.

RISPOSTA

Gli impianti di cui alla tabella D, alimentati da pompa di calore (in modalità C/F) possono essere inseriti nel perimetro del Servizio Energia. La remunerazione dell'energia elettrica di impianti proposti dall'operatore dovrà essere ricompresa all'interno dell'importo massimo indicato nell'avviso dall'amministrazione Comunale. Non verranno riconosciute ulteriori spese.

36 – DOMANDA

Si chiede conferma che, qualora alcuni impianti attualmente serviti da metano fossero soggetti a un cambio di alimentazione (ad esempio energia elettrica al servizio di pompe di calore), potrebbero essere mantenuti nel servizio energia e disciplinati di conseguenza tenendo conto della diversa alimentazione (ad esempio elettrica).

RISPOSTA

Si conferma che dovranno essere mantenuti nel perimetro oggetto della proposta. Si conferma inoltre che non sarà prevista alcuna remunerazione aggiuntiva.

37 – DOMANDA

Si chiede cortesemente di precisare come verrà disciplinata la produzione elettrica da impianto fotovoltaico. La proprietà dell'energia elettrica prodotta resterà in capo al concessionario che potrà utilizzarla per l'alimentazione delle eventuali pompe di calore o cederla alla rete?

RISPOSTA

L'eventuale energia prodotta dal concessionario potrà essere utilizzata per alimentare gli impianti.

38– DOMANDA

Si chiede cortesemente di chiarire come è stato calcolato il tetto dei consumi. Nel caso fosse una media dei consumi storici, si chiede cortesemente di precisare gli anni di riferimento. È stato applicato anche un eventuale margine di sicurezza? In questo caso, di quanto? Si chiede cortesemente di confermare che il tetto dei consumi pubblicato abbia valore di baseline da non superare.

RISPOSTA

I tetti di consumo sono calcolati sulle medie reali degli ultimi 5 anni.

39 – DOMANDA

Si chiede cortesemente di precisare se il limite della durata contrattuale di 18 anni indicato nel bando sia un termine perentorio o se sia possibile proporre una variazione.

RISPOSTA

I 18 anni non sono vincolanti per le Proposte. La previsione è quella per cui il nuovo contratto abbia decorrenza dall'01 agosto 2027. Il periodo dei lavori sarà oggetto di Proposta.

DIRETTORE SETTORE OOPP - SERVIZIO OPERE STRATEGICHE
e Responsabile del Procedimento
Arch. Luca Nosedà

28/10/2026

13:52:10

GMT+01:00



firmato digitalmente ai sensi del codice dell'amministrazione digitale D.lgs. n. 82/2005 e s.m.