



CITTÀ DI ALBANO LAZIALE

CITTÀ METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE

AVVISO PUBBLICO

Manifestazione di interesse per l'individuazione di operatori economici interessati alla costituzione di un diritto di superficie sulla copertura della palestra comunale finalizzato alla realizzazione di impianti fotovoltaici, al miglioramento della copertura dell'immobile e alla riduzione dei consumi energetici dell'Ente

PARTE I – DISPOSIZIONI GENERALI E OGGETTO DELLA PROCEDURA

ART. 1 - RIFERIMENTI NORMATIVI

Il presente avviso è emanato nel rispetto:

- ✓ degli artt. 952 e seguenti del Codice civile in materia di diritto di superficie;
- ✓ del D.Lgs. n. 267/2000 (TUEL);
- ✓ del D.Lgs. n. 199/2021 in materia di promozione dell'energia da fonti rinnovabili;
- ✓ del D.M. MASE 7 dicembre 2023 e successive modifiche;
- ✓ del D.Lgs. n. 36/2023 limitatamente ai principi di trasparenza, parità di trattamento, pubblicità, imparzialità e concorrenza;
- ✓ del Regolamento comunale per la gestione e valorizzazione del patrimonio, ove vigente;
- ✓ della normativa vigente in materia edilizia, strutturale, impiantistica, energetica e di sicurezza.

ART. 2 - FINALITÀ DELL'AVVISO

Il Comune intende:

- ✓ valorizzare il patrimonio immobiliare comunale;
- ✓ migliorare le condizioni manutentive della copertura della palestra comunale;
- ✓ ridurre i costi energetici dell'Ente;
- ✓ favorire la produzione di energia da fonti rinnovabili;
- ✓ conseguire benefici economici, energetici e patrimoniali senza oneri a carico del bilancio comunale.

ART. 3 - OGGETTO DELLA PROCEDURA

L'Amministrazione intende acquisire proposte finalizzate alla costituzione di un diritto di superficie sulla copertura della palestra comunale.

La proposta dovrà comprendere obbligatoriamente entrambi gli impianti di seguito indicati:

A) Realizzazione di un impianto fotovoltaico destinato alle esigenze energetiche **del proponente**, installato sulla copertura oggetto del diritto di superficie;

B) Realizzazione di un secondo impianto fotovoltaico autonomo, distinto e separato dal precedente, destinato esclusivamente all'alimentazione delle utenze comunali individuate dall'Ente.

L'impianto dovrà essere:

- 1- autonomo;
- 2- tecnicamente individuabile;
- 3- funzionalmente separato dall'impianto dell'operatore;
- 4- dotato di sistema di monitoraggio accessibile al Comune.

L'offerta dovrà indicare:

- ☐ potenza installata dei due impianti;
- ☐ superficie indicativamente occupata da ciascun impianto;
- ☐ produzione energetica annua prevista;
- ☐ utenza/POD comunale che si propone di servire;
- ☐ risparmio energetico ed economico stimato per l'Ente;
- ☐ caratteristiche tecniche principali.

PARTE II – CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO E OBBLIGHI DELL'OPERATORE

ART. 4 - RIFACIMENTO INTEGRALE DEL LASTRICO SOLARE

Costituisce requisito essenziale della proposta il rifacimento integrale della copertura della palestra comunale **(secondo le direttive dell'ufficio manutenzioni)**.

L'intervento dovrà comprendere almeno:

- a) rifacimento integrale dell'impermeabilizzazione dell'intera superficie del lastrico solare della palestra comunale **(deve essere prevista ed installata la linea vita, per la sicurezza dei lavoratori che svolgono attività in quota)**;
- b) rimozione e sostituzione delle parti eventualmente ammalorate;
- c) preparazione e sistemazione del piano di posa;
- d) esecuzione delle opere necessarie all'installazione degli impianti fotovoltaici;
- e) eventuali adeguamenti richiesti dalla normativa vigente e dagli Enti competenti **(in particolare rispetto alla normativa ambientale, del genio civile, degli impianti e dei Vigili del Fuoco)**;
- f) rilascio delle certificazioni e garanzie previste dalla normativa.

L'operatore dovrà garantire che la copertura risulti idonea all'installazione e all'esercizio degli impianti fotovoltaici.

La mancata previsione del rifacimento integrale del lastrico solare (**secondo le direttive dell'ufficio manutenzioni**) comporta l'esclusione dalla procedura.

ART. 5 - VERIFICHE TECNICHE

Saranno integralmente a carico dell'operatore:

- verifiche strutturali;
- verifiche statiche;
- verifiche energetiche;
- verifiche impiantistiche;
- verifiche di sicurezza;
- verifiche antincendio eventualmente necessarie;
- acquisizione di autorizzazioni e pareri;
- eventuali adeguamenti richiesti dagli Enti competenti.

L'operatore assume ogni responsabilità in ordine alla compatibilità delle opere con le caratteristiche dell'immobile.

ART. 6 - ONERI A CARICO DELL'OPERATORE

Restano interamente a carico dell'operatore:

- 1- progettazione (**che dovrà essere approvata dall'amministrazione**);
- 2- direzione lavori;
- 3- coordinamento della sicurezza;
- 4- autorizzazioni;
- 5- pratiche amministrative (**comprehensive di autorizzazione ambientale, genio civile, nulla osta Vigili del Fuoco ed eventuale accatastamento dell'impianto fotovoltaico secondo le disposizioni dell'Agenzia delle Entrate**);
- 6- pratiche con il gestore di rete;
- 7- pratiche con il GSE;
- 8- realizzazione delle opere;
- 9- collaudi;
- 10- assicurazioni;
- 11- manutenzioni;
- 12- eventuali oneri fiscali connessi all'operazione.

Nessun costo potrà gravare sul Comune.

ART. 7 - MANUTENZIONE

Per tutta la durata del diritto di superficie l'operatore dovrà garantire:

Impianto dell'operatore

- ✓ manutenzione ordinaria;
- ✓ manutenzione straordinaria;
- ✓ sostituzione delle componenti guaste o deteriorate.

Impianto destinato al Comune

- ✓ manutenzione ordinaria;
- ✓ manutenzione straordinaria;
- ✓ sostituzione dei moduli fotovoltaici;
- ✓ sostituzione degli inverter;
- ✓ sostituzione delle apparecchiature elettriche;
- ✓ mantenimento dell'efficienza energetica prevista in progetto.

Tutti gli oneri resteranno integralmente a carico dell'operatore.

Per il Comune non dovrà derivare alcun costo.

ART. 8 - TEMPI DI INTERVENTO

In caso di guasti o malfunzionamenti dell'impianto destinato al Comune:

- presa in carico della segnalazione entro 48 ore;
- avvio dell'intervento entro 5 giorni lavorativi;
- ripristino nel minor tempo tecnicamente possibile.

ART. 9 - MONITORAGGIO

L'operatore dovrà garantire al Comune:

- accesso ai dati di produzione dell'impianto comunale;
- visualizzazione dello stato di funzionamento;
- consultazione degli eventuali allarmi;
- accesso ai report energetici.

Dovrà inoltre essere trasmessa una relazione annuale contenente:

- energia prodotta;
- energia autoconsumata;
- eventuali guasti;
- interventi manutentivi effettuati.

ART. 10 - GARANZIE

L'operatore eventualmente selezionato sarà tenuto, prima della costituzione del diritto di superficie, a prestare adeguate garanzie a tutela del corretto adempimento degli obblighi assunti e idonee coperture

assicurative. Le relative tipologie, condizioni, importi e massimali saranno determinati dall'Amministrazione nella successiva fase di definizione dell'operazione, in relazione al valore dell'investimento, alle opere da realizzare, alla durata del rapporto e ai rischi connessi all'utilizzo del bene comunale.

PARTE III – DURATA, CONVENIENZA DELL'OPERAZIONE E FINE DEL RAPPORTO

ART. 11 - DURATA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

La durata del diritto di superficie dovrà essere espressamente indicata nell'offerta e non potrà essere superiore a 25 anni, decorrenti dalla data che sarà individuata nell'atto costitutivo del diritto.

La durata proposta dovrà risultare coerente e adeguatamente giustificata nel Piano Economico-Finanziario, anche in relazione ai tempi di recupero dell'investimento.

Nell'ambito dei criteri di valutazione sarà attribuita premialità alla minore durata del diritto di superficie, purché risulti compatibile con la sostenibilità economico-finanziaria dell'intervento e con l'integrale assolvimento degli obblighi assunti dall'operatore.

ART. 12 - VALUTAZIONE DELLA CONVENIENZA ECONOMICA

L'operatore dovrà quantificare separatamente:

- il valore economico del rifacimento del lastrico solare;
- il valore economico dell'impianto destinato al Comune;
- il valore delle manutenzioni garantite per tutta la durata del rapporto;
- il valore di eventuali ulteriori opere migliorative.

L'Amministrazione si riserva di verificare la congruità delle stime presentate.

ART. 13 - CAUSE DI DECADENZA

Costituiscono cause di decadenza:

- mancata esecuzione delle opere offerte;
- mancato rifacimento del lastrico solare;
- mancata realizzazione dell'impianto destinato al Comune;
- mancata manutenzione;
- perdita delle autorizzazioni necessarie;
- grave inadempimento degli obblighi assunti.

ART. 14 - DESTINAZIONE DELLE OPERE A FINE RAPPORTO

Alla scadenza del diritto di superficie:

- l'impianto fotovoltaico destinato al Comune sarà acquisito gratuitamente al patrimonio comunale;
- le opere realizzate sulla copertura resteranno acquisite al patrimonio comunale senza alcun indennizzo.

Per l'impianto dell'operatore le modalità definitive (rimozione, trasferimento o altra soluzione) saranno stabilite nell'atto costitutivo del diritto di superficie.

ART. 15 - RISERVE DELL'AMMINISTRAZIONE

Il Comune si riserva:

- di non procedere all'assegnazione;
- di richiedere chiarimenti e integrazioni;
- di ritenere non conveniente qualsiasi proposta pervenuta;
- di interrompere o annullare il procedimento per sopravvenuti motivi di interesse pubblico.

La partecipazione alla procedura non attribuisce alcun diritto all'affidamento.

PARTE IV – PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA E DOCUMENTAZIONE

ART. 16 - MODALITÀ E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE

Le manifestazioni di interesse dovranno pervenire al Comune di ALBANO LAZIALE -SETTORE V
Servizio III -PATRIMONIO entro e non oltre le ore **14:00 del giorno 16/10/2026.**

La documentazione dovrà essere trasmessa mediante:

□ PEC all'indirizzo: protocollo@cert.comune.albanolaziale.rm.it

Farà fede esclusivamente: la data e l'ora risultanti dal sistema di protocollazione dell'Ente ovvero, la ricevuta di avvenuta consegna della PEC.

Non saranno prese in considerazione le domande pervenute oltre il termine stabilito.

Art. 17 – DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE

- **Domanda di partecipazione (Allegato A)**
- **Dichiarazione sostitutiva dei requisiti (Allegato B)**
- **SCHEMA SINTETICO DELLA PROPOSTA E DELLE UTILITÀ OFFERTE AL COMUNE (Allegato C)**
- **Relazione tecnica**

Contenente:

- descrizione dei due impianti;
- caratteristiche costruttive;
- cronoprogramma;
- piano manutentivo.
- **Piano economico-finanziario**

Con indicazione di:

- investimento complessivo;
- modalità di copertura finanziaria;
- sostenibilità economica dell'intervento.

- **Relazione economica**

Con indicazione separata del valore:

- del rifacimento del lastrico;
- dell'impianto destinato al Comune;
- delle manutenzioni;
- delle ulteriori opere offerte.

PARTE V – VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE

Art. 18 – CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE

Le proposte ammesse saranno valutate sulla base dei criteri e sub-criteri di seguito indicati, per un punteggio massimo complessivo pari a **100 punti**.

Criterio	Sub-criterio di valutazione	Punteggio massimo
A. Impianto fotovoltaico destinato al Comune		40
A.1	Potenza nominale dell'impianto, valutata anche in relazione alla coerenza con i fabbisogni energetici dell'utenza comunale da servire	15
A.2	Produzione energetica annua stimata, attendibilità della stima e coerenza con l'utenza/POD comunale	10
A.3	Beneficio economico annuo stimato per il Comune in termini di riduzione dei costi energetici	5
A.4	Qualità tecnica dell'impianto, caratteristiche e prestazioni dei componenti, garanzie, affidabilità delle soluzioni e sistema di monitoraggio	10
B. Rifacimento integrale della copertura		25
B.1	Qualità tecnica della soluzione proposta per il rifacimento integrale della copertura e dell'impermeabilizzazione, nonché compatibilità con gli impianti fotovoltaici	10
B.2	Qualità, caratteristiche prestazionali e durabilità dei materiali proposti	5
B.3	Durata e condizioni della garanzia offerta sull'intervento di impermeabilizzazione	5
B.4	Eventuali ulteriori opere migliorative della copertura o dell'immobile offerte senza oneri per il Comune	5

C. Piano manutentivo		15
C.1	Completezza e qualità del programma di manutenzione ordinaria e preventiva	5
C.2	Manutenzione straordinaria e modalità di sostituzione di moduli, inverter e ulteriori componenti guaste o deteriorate	5
C.3	Organizzazione dell'assistenza, monitoraggio dell'impianto, gestione dei guasti e continuità di funzionamento, fermo restando il rispetto dei tempi minimi previsti dall'Avviso	5
D. Sostenibilità economico-finanziaria		10
D.1	Completezza, attendibilità e coerenza del Piano Economico-Finanziario	4
D.2	Adeguatezza delle modalità di copertura finanziaria dell'investimento	3
D.3	Equilibrio economico-finanziario dell'operazione in rapporto alla durata del diritto di superficie richiesta	3
E. Durata del diritto di superficie		10
E.1	Minore durata del diritto di superficie, nel rispetto del limite massimo previsto dall'art. 11 e della sostenibilità economico-finanziaria risultante dal PEF	10
	TOTALE	100

Per il criterio **E.1 – Durata del diritto di superficie**, sarà attribuito il punteggio massimo di **10 punti** alla proposta che preveda la minore durata del diritto di superficie.

Alle altre proposte sarà attribuito il punteggio mediante la seguente formula:

$$P = 10 \times (D_{\min} / D_i)$$

dove:

P = punteggio attribuito alla proposta oggetto di valutazione;

D_{min} = minore durata del diritto di superficie validamente proposta;

D_i = durata del diritto di superficie proposta dall'operatore oggetto di valutazione.

La durata proposta dovrà in ogni caso rispettare il limite massimo stabilito dall'art. 11 dell'Avviso e risultare coerente con il Piano Economico-Finanziario e con la sostenibilità complessiva dell'investimento.

PARTE VI – DISPOSIZIONI FINALI

ART. 19 - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il Responsabile del procedimento è _____

Settore/Servizio _____

Telefono _____

PEC/e-mail _____

Eventuali richieste di chiarimento relative alla presente procedura dovranno essere formulate secondo le modalità indicate nell'Avviso e indirizzate al Responsabile del procedimento.

ART. 20 - TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 (GDPR) e della vigente normativa nazionale in materia di protezione dei dati personali, i dati personali forniti dai partecipanti saranno trattati dal Comune di Albano Laziale, in qualità di Titolare del trattamento, esclusivamente per le finalità connesse all'espletamento della presente procedura e per l'adempimento degli obblighi previsti dalla normativa vigente.

Il trattamento dei dati sarà effettuato con modalità cartacee e informatiche nel rispetto dei principi di liceità, correttezza, trasparenza, minimizzazione, integrità e riservatezza.

I dati potranno essere comunicati ai soggetti istituzionali e agli altri soggetti nei confronti dei quali la comunicazione sia prevista da disposizioni normative o risulti necessaria per lo svolgimento della procedura e dei successivi adempimenti.

I dati saranno conservati per il periodo necessario allo svolgimento della procedura e, successivamente, secondo i termini previsti dalla normativa in materia di conservazione della documentazione amministrativa.

Agli interessati sono riconosciuti i diritti previsti dagli artt. 15 e seguenti del Regolamento (UE) 2016/679.

Per quanto non espressamente indicato nel presente Avviso si rinvia all'informativa sul trattamento dei dati personali pubblicata sul sito istituzionale del Comune di Albano Laziale.

IL DIRIGENTE SETTORE V
Arch. Marco Di Stefano