



REPORT “OUTCOMES OF WORKSHOP WITH ESCOs”

D2.1

21.02.2017	Version number 1
Author	Barbara Girardi – Silvio De Nigris
Organization	Piedmont Region

2020TOGETHER
2020 Torino is getting there
Project reference: IEE/13/841/S12.674972 - MLEI
Project duration: 01.04.2014 – 31.03.2017



Co-funded by the Intelligent Energy Europe
Programme of the European Union

Short Description	
<p>This document defines and describes the goals and the conclusions coming out from the workshop organized with ESCOs, the 15th of February 2017 from 10.00 to 12.00 a.m.. Venue: Environment Park headquarter.</p>	

Document Details	
Project	2020TOGETHER 2020 Torino is getting there
Action	WP 2 – action 2.1
Deliverable	Yes: WP 2 – D2.1
Due date	Project Month 7
Delivery date	Project Month 35
Dissemination	PPs
Origin	LP – Piedmont Region
Author	Barbara Girardi – barbara.girardi@regione.piemonte.it Silvio De Nigris – silvio.denigris@regione.piemonte.it

Version	Date	Author	Organization	Description
V1.0	21/02/2017	Barbara Girardi	Piedmont Region	1st version
V2.0		Silvio De Nigris	Piedmont Region	2nd version



Table of contents

1	INTRODUCTION	3
2	METHODOLOGY	3
3	DISCUSSION AND RESULTS	4
3.1	OBJECT OF THE TENDER AND MAIN CONDITIONS	4
3.2	FINANCIAL AND TECHNICAL ISSUES	6
3.3	OTHER TOPICS EMERGING FROM DISCUSSION	9

Annex 1: participant list



Report “Outcomes of workshop with ESCOs”

1 Introduction

After the first two calls for tenders launched in the framework of 2020Together project (energy refurbishment of 18th public buildings in 5 municipalities and public lighting in 6 municipalities), it is scheduled to launch a new tender procedure for buildings within 2017.

As several ESCOs - 27 - participated to the first step of the first tender (buildings refurbishment), by asking a site visit to the involved buildings, but, some of them have renounced even before the site visit (8), while only 2 presented an offer to the tender, the project consortium considered very valuable to try to understand as much as possible their point of view and the difficulties that hindered their participation to the tender

Moreover it is considered a key point in the EPC process to consider the expectations of each of the parties involved, in order to bring out the possible improvements to be made to the next tender documents. These are the reasons why ESCOs have been invited to directly discuss with project partners.

2 Methodology

After a brief presentation of the object of the tender and the technical and financial conditions, a certain number of topics have been proposed for an open roundtable discussion moderated by Piedmont Region as lead partner of the project.



3 Discussion and results

3.1 Object of the tender and main conditions

[text extract from the tender call]

Selezione di una Energy Service Company (ESCO) ai fini dell'affidamento della concessione mista di beni e servizi per la riqualificazione energetica e la gestione energetica di n. **18 edifici pubblici** di proprietà di n° **5 Comuni** della Città Metropolitana di Torino (Bruino, None, Orbassano, Volvera, Piossasco) compresa, da realizzarsi con Finanziamento Tramite Terzi (FTT), **compresi**:

- **La manutenzione ordinaria e la manutenzione straordinaria** sugli interventi di riqualificazione energetica, come meglio descritta nel Capitolato di Gestione [...];

- la **conduzione degli impianti** di riscaldamento e di acqua calda sanitaria per garantire gli standard di comfort prescritti nella normativa vigente anche in tema di risparmio, di contenimento e di ottimizzazione energetica

Il **valore complessivo** dell'affidamento della Concessione è di **€ 5.444.386 oltre IVA** di legge, comprensiva della fornitura del vettore. Di tale valore, l'importo minimo complessivo degli **interventi di riqualificazione energetica** (lavori) previsto, secondo la descrizione riportata all'art. 7c del Disciplinare ed l'Allegato B è di **€ 1.791.284, oltre IVA** di legge, mentre il valore dei servizi di **progettazione**, ai fini della qualificazione necessaria alla realizzazione della medesima è stimabile in almeno **euro110.000,00**

Topic 1: Is the base tender value - about 5 M€, by which 1.7 M€ of investments in energy efficiency, "attractive" for the market?

Yes it is, and it could be even higher for big companies. Anyway it should be considered that big companies are engaging local SMEs by subcontracting parts of the interventions.

As a general remark, the involvement of local SMEs is not hindered by big investments plans, as they are engaged as subcontractors for specific activities.

[text extract from the tender call]

[...] **La fornitura dei vettori energetici di energia termica è inclusa** [...].

Topic 2: Is the fuel supply an added value? Is the introduction of a "cap" linked to CONSIP / SCR prices a problem?



On one hand most ESCOs think that to have fuel supply in the contract is always an added value, because it is a way to increase the revenue of the company. On the other hand to deal with CONSIP price it is a problem. This issue is rather a big one with long contracts, such as EPC. The scheme adopted in the first call put a risk on the ESCO, which cannot manage in anyway. The CONSIP price might be out of the market due to some dumping policies carried out by some companies. Given it to have the fuel supply with a cap base on CONSIP price, it can be a reason for several companies not participating to the tender.

[text extract from the tender call]

[...] La durata del contratto di concessione è di **anni 13** contati a partire dalla consegna degli edifici dal Comune Concedente alla Concessionaria a seguito della sottoscrizione del contratto, così suddivisi:

- **FASE I**: per la realizzazione degli interventi di riqualificazione energetica degli edifici;
- **FASE II**: per l'effettiva gestione, conduzione e manutenzione degli impianti.

Topic 3: Is the duration of the concession – 13 years - reasonable?

Most of companies believe that if the goal is to have also structural interventions on buildings, with relevant investments, the duration could be even longer.

The problem for SMEs with long term contracts is the access to credit, while big companies do not have this problem because they are self-financing in most cases.

Topic 4: The financial remuneration is evaluated on actual consumption and governed by the tender document (PMVP). Is this an acceptable approach? Are there any interferences whit users behaviors?

This is not an issue and it is given as achieved and accepted.



[text extract from the tender call]

[...] Interventi di riqualificazione e di efficientamento energetico **liberamente proponibili** dall'impresa concorrente in sede di offerta, **migliorativi dei limiti minimi di risparmio dei consumi e degli investimenti**, fissati dall'Amministrazione Aggiudicatrice [.....];

Topic 5: The design of the interventions lies with the company. Is this an acceptable approach?

Yes if it is only a preliminary project. It's very important the rule of the ESCo in designing the interventions. Such approach is, somehow, diverging from the legislative approach in public procurement which is providing priority to a complete design of the investments before they are procured on the market.

[text extract from the tender call]

[...] n. **18 edifici pubblici** di proprietà di n° **5 Comuni** della Città Metropolitana di Torino (Bruino, None, Orbassano, Volvera, Piossasco)

Topic 6: Is the grouping of municipalities an added value? Is it a bond if the tender doesn't include all the buildings of the municipalities?

More municipalities and more buildings there are, the better is. A recommendation is to bundle municipalities with territorial homogeneity. Moreover, it is not an issue to have one building in a municipality and several in another ones, even though the cost of contracts signature could be expensive.

3.2 Financial and technical issues

[text extract from the tender call]

b.1) [...] l'impresa concorrente aggiudicataria [...] deve possedere un **capitale sociale** interamente versato e risultante dall'ultimo bilancio depositato non inferiore ad **€uro 100.000,00**

b.2) possedere un **fatturato per servizi energetici/di efficientamento energetico** [...] espletati nei **tre anni precedenti** alla data di pubblicazione del presente bando, per un importo complessivo nelle tre annualità almeno pari a **€uro 2 milioni IVA** esclusa [...];

b.3) avere **disponibilità di risorse finanziarie** proprie o linee di credito in misura proporzionale agli interventi da realizzare, da certificarsi [...] tramite dichiarazioni rilasciate da almeno **due istituti bancari o intermediari** autorizzati ai sensi del D.Lgs. n. 385/1993, attestanti le capacità finanziarie ed economiche dell'impresa concorrente per poter realizzare gli interventi oggetto del presente affidamento



- c.1) **aver eseguito** con buon esito, nel triennio antecedente alla data di pubblicazione del presente bando, almeno **due incarichi** per contratti **EPC** (Energy Performance Contracts) di riqualificazione energetica di edifici ed impiantistica, oppure almeno due incarichi per contratti di **Servizio Energia** così come definito dal D.Lgs. n. 115/2008, allegato II per un importo complessivo **almeno pari a €uro 1.000.000** IVA esclusa;
- c.2) essere in possesso dei requisiti prescritti per l'assunzione della qualifica di **"terzo responsabile dell'esercizio e della manutenzione dell'impianto termico"** ai sensi degli artt. 1, comma 1, lett. o) del D.P.R. n. 412/1993 e s.m.i. e dell'art. 6, comma 8, del D.P.R. n. 74/2013 e s.m.i.;
- c.3)[...]
- c.4) possedere e comprovare i **requisiti descritti dalla norma UNI CEI 11352 per progettare**, eseguire, gestire e monitorare gli interventi di miglioramento dell'efficienza energetica
- c.5) disporre di **competenze ed esperienze progettuali** nella progettazione di interventi di riqualificazione energetica edile e impiantistica, nonché nel campo della progettazione di sistemi finalizzati all'utilizzazione delle fonti di energia rinnovabile e per una migliore efficienza energetica eventualmente esercitate su edifici pubblici, comprovabili
- c.6) impegnarsi ai fini dell'aggiudicazione, ad avere la disponibilità di **un ufficio operativo** stabile e permanente per la durata del contratto **sul territorio** della Città metropolitana- di Torino al fine di **garantire pronto intervento ed assistenza entro 24 ore** in caso di guasti degli impianti e/o in caso di ulteriori necessità;

Topic 1: General economical and technical requirements. Are they feasible?

No particular problems evidenced by the ESCos

- c.7) essere in possesso di idonea **qualificazione per l'esecuzione di lavori per categorie e classifiche** in relazione alla tipologia e all'importo degli interventi di riqualificazione energetica cui l'aggiudicatario dovrà procedere, con riguardo, a titolo esemplificativo alle categorie di lavori ed opere **OG1** per edifici civili ed industriali, **OS 7** per finiture di opere generali di natura edile e tecnica, **OS 6** per finiture di opere generali in materiali lignee, plastici, metallici e vetrosi, **OG 11** per impianti tecnologici, **OS03** impianti idrici-sanitari, **OS28** impianti termici per condizionamento e **OS 30** per impianti elettrici, e, in ogni caso, essere in possesso di idonea qualificazione per categorie e classifiche in relazione alla tipologia e all'importo degli interventi di riqualificazione energetica espressamente indicati dall'Impresa Concorrente nell'offerta tecnica dichiarazione di un istituto bancario oppure di una compagnia di assicurazione, oppure di un intermediario finanziario iscritto nell'elenco speciale [...]

Topic 2: General technical requirements. Are they feasible?

ESCos agree that the categories they need to be qualified in order to participate to the tender the interventions must be not so deeply specified.

Requested documents:

1. Un progetto di livello almeno preliminare

- Relazione tecnica/illustrativa per ciascun edificio
- Schematizzazione grafica degli interventi proposti per ciascun edificio
- Una relazione sintetica concernente l'individuazione, l'analisi e la valutazione dei rischi in riferimento all'area ed all'organizzazione dello specifico cantiere
- Relazione energetica relativa alla quantificazione e giustificazione del risparmio energetico offerto
- Relazione sulle modalità di gestione e manutenzione impiantistica



•Cronoprogramma complessivo degli interventi ed opere di riqualificazione energetica, con indicazione della Data Garantita di Completamento dei Lavori

2. Un **Piano Economico e Finanziario** –PEF–asseverato da parte di un professionista abilitato iscritto all'apposito albo

3. **Quadro economico di sintesi dei lavori offerti**

Topic 1: The offer had to be made by filling in forms on a excel with fields locked to make it easier and more objective evaluation. Was it a useful approach?

ESCOs prefer more flexibility, as in this way the tender was awarding too much the economic offer and less the qualitative and technical aspects, even if this methodology allowed an objective evaluation by the commission.

They all agree that the qualitative components of the project have to be more rated, in this way it will be more emphasized the know how of the company.

Escos should be as free as possible to deliver their own technical offers.

. **Tempi di gara: 30 giorni per richiesta sopralluoghi + 30 giorni per effettuare sopralluoghi + 30 giorni per presentare offerta = 90 giorni complessivi**

Topic 2: Are the length of the tendering procedure and the time schedule feasible (30 day from the launch for asking site visit, 90 day totally from the launch to present the offer)?

ESCOs agree that 30 day for asking the site visits can be reduced. Someone prefer to have a personal site visit, while some others report that participating to other similar tenders the site visits were done concentrating the ESCOs all together.



[text extract from the tender call]

(i) l'impegno [...] a rilasciare in favore dei singoli Comuni, [...], una fideiussione bancaria ovvero una polizza fideiussoria assicurativa, relativa alla cauzione definitiva, pari al **10% del Valore dell'Investimento** relativo al Comune come risultante dall'offerta tecnica ed economica [...] valida fino al decorso di dodici mesi dall'ultimazione dei lavori dell'ultimo Edificio come risultante dal relativo certificato di collaudo [...],

(ii) l'impegno a rilasciare in favore dei singoli Comuni, [...], una fideiussione bancaria ovvero una polizza fideiussoria assicurativa, pari al **Risparmio Annuo Riconosciuto al Comune**, [...], valida a partire dal collaudo delle opere fino ai sei mesi successivi alla fine del relativo Contratto Attuativo EPC [...];

(iii) l'impegno a rilasciare in favore dei singoli Comuni, [...], una fideiussione bancaria ovvero una polizza fideiussoria assicurativa, pari al 10% della **quota del Canone del consumo di combustibile**, calcolato su base annua, riconosciuto al Comune, [...] valida a partire dall'avvio della Fase di Gestione per un anno e rinnovabile di anno in anno fino ai sei mesi successivi alla fine del relativo Contratto Attuativo [...]

Topic 3: Are the request of financial guarantees and the requirements for participation manageable, as they must cover all the contract period?

This can be a problem in particular for SMEs, as they have to draw up several long term insurance policy. Moreover it is a problem to have them at the moment of the participation to the tender.

Banks and insurance companies are not willing to cover contracts lasting more than 5-7 years.

For big players this is an issue, too, but it not a way to prevent them to participate in the tender procedure.

3.3 Other topics emerging from discussion

- The global approach to buildings should be boosted: thermal and electrical needs should be merged in order to create economies of variety and more economies of scales.
- Some ESCOs are proposing to merge the investments on buildings and public light in one single tender procedure. This input is not considered valuable from all, as it requires different skills.
- Some municipalities are asking to consider the extraordinary maintenance (with a discount to be offered) in the tendering procedure, so that it is possible that ESCO would carry out additional works along the implementation of the contract.
- Another suggestion is to insert the Energy Signature, even if it can be only on a month basis, in the annex to tender documents.



The workshop has been really fruitful: several interesting inputs to be considered for the next tender came out. In the following table the outcomes of the workshop have been listed with a comment on how to be taken into account in a following tendering procedure.

Topic	Comment
Capping the energy tariff on the best price available for public sector	This is a main warning coming from the workshop. In on one hand. The advantages to keep the energy supply in the contract could be more than counteracted by the risk of putting an exogenous cap to tariffs. Given that CONSIP price could not be skipped for public bodies, the conclusion might be to go for a procedure without energy supply.
Merging thermal and electrical consumption	Several issues linked to electrical consumptions must still be clarified. One of the main concerns is related to the possible evolution of such consumptions in the future, paving the way for probable revision of baselines (i.e. increased use of electrical devices in day to day life style compared to actual situation, change of use of the building which might heavily affect the use of electric energy, etc..)
Reducing the requests for financial guarantees during the submission of the bids	Even though the concerns pointed out by ESCOs are understandable, they are not likely applicable due to legislative rules.





