
AREA TECNICA

N. 164 del 26/02/2026

Oggetto: Proposta di Partenariato Pubblico Privato per l'efficientamento energetico del patrimonio immobiliare di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) di proprietà dello I.A.C.P. di Catania, attraverso il ricorso alla Misura PNRR REPowerEU Missione 7 - Investimento 17 - Conclusione procedura valutativa della proposta, ai sensi dell'art. 193, comma 6, del Codice, presentata dal promotore E.S.Co "Two Smart Building s.r.l.", per n. 7 edifici ERP siti in provincia di Catania a Caltagirone in via Minosse 79-83 (cod. plesso CL037, progr. costrutt. 159/CT, 90 alloggi), a Grammichele in via F.lli Rizzo (cod. plesso GR009, progr. costrutt. 138/CT, 20 alloggi), in via F.lli Rizzo 26 (cod. plesso GR010, progr. costrutt. 155/CT, 40 alloggi) e in via C.A. Dalla Chiesa 2 (cod. plesso GR007, progr. costrutt. 70/CT, 19 alloggi), a Raddusa in via Aldo Moro 1-2 (cod. plesso RA007, 12 alloggi) e a Vizzini in via Cappuccini 15 (cod. plesso VZ006, 6 alloggi) e in via dei Galli (cod. plesso VZ011, 28 alloggi).

IL DIRETTORE DELL'AREA TECNICA

Premesso che:

- con la Legge 30 dicembre 2024, n. 207 - Legge di bilancio 2025 - sono stati stanziati 1.381 milioni di euro per l'anno 2025 a valere sulla misura **PNRR Missione 7 REPowerEU - Investimento 17** - Strumento finanziario per l'efficientamento dell'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP), finanziata dal Fondo Next Generation EU Italia;
- con Decreto del 9 aprile 2025 del Ministro per gli Affari Europei, le Politiche di Coesione e il PNRR, di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze, pubblicato il 22 maggio 2025, sono state definite le disposizioni attuative della Misura, destinata ad incentivare investimenti privati e migliorare l'accesso ai finanziamenti per le ristrutturazioni energetiche dell'edilizia residenziale pubblica che determinano un miglioramento minimo dell'efficienza energetica non inferiore al 30%;
- nello specifico, la realizzazione dei progetti è riservata alle **ESCo (Energy Service Company)**, che possono presentare richiesta, entro i termini stabiliti dal PNRR e dalle regole operative attuative del citato Decreto, attraverso piattaforma informatica resa disponibile dal GSE (Gestore dei Servizi Energetici) in qualità di Soggetto attuatore della Misura;

- questo Istituto è proprietario nella Provincia di Catania di edifici coerenti con le prerogative della Misura e che, pertanto, è interessato alla realizzazione di interventi, allo stato non inclusi nella programmazione del partenariato pubblico privato di cui all'art. 175, comma 1, del Codice, per i quali le ESCo avrebbero potuto, qualora interessati, ricorrere al suddetto strumento previsto dal D.Lgs. n. 36/2023 e ss.mm.ii., per poter usufruire dei fondi di cui all'Investimento 17 - Missione 7 REPowerEU del PNRR;
- con Determinazione Dirigenziale n. 532 del 26/08/2025 questo Istituto, n.q. di Ente proprietario/concedente, ha approvato il "*Quadro esigenziale relativo agli interventi di efficientamento energetico su edifici di edilizia residenziale pubblica finalizzato all'inserimento nei documenti programmatori dell'Istituto*", in particolare nel rispetto dell'art. 193, comma 4 e segg., del D.Lgs. n. 36/2023 e ss.mm.ii., a seguito della presentazione di eventuali proposte di PPP di iniziativa privata;
- l'art. 193 del Codice disciplina le procedure di affidamento in materia di Partenariato Pubblico Privato e prevede, in particolare:
 - ✓ comma 1: "*l'affidamento in concessione di lavori o servizi mediante finanzia di progetto può avvenire su **iniziativa privata** anche per proposte non incluse nella programmazione del partenariato pubblico-privato di cui all'art. 175, comma 1 (...)*";
 - ✓ comma 3: "*gli operatori economici possono presentare agli enti concedenti, **in qualità di promotore**, proposte relative alla realizzazione in concessione di lavori o servizi, elaborate su **iniziativa privata** per la realizzazione di interventi anche non inclusi nella programmazione del partenariato pubblico-privato di cui all'art. 175, comma 1. Le proposte presentate ai sensi del primo periodo non sono soggette all'obbligo di preventiva presentazione di una manifestazione di interesse ai sensi del comma 2 e alla preventiva pubblicazione di un avviso ai sensi del comma 16. **Ciascuna proposta contiene un progetto di fattibilità, redatto in coerenza con l'art. 6-bis dell'allegato I.7., una bozza di convenzione, il piano economico-finanziario asseverato, e la specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione e l'indicazione dei requisiti del promotore. Il piano economico-finanziario comprende l'importo delle spese sostenute per la predisposizione della proposta, comprensivo anche dei diritti sulle opere dell'ingegno (...)***";
 - ✓ comma 4: "*previa verifica dell'interesse pubblico alla proposta e della relativa coerenza con la programmazione del partenariato pubblico-privato di cui all'art. 175, comma 1, l'ente concedente dà notizia nella sezione «**Amministrazione trasparente**» del proprio sito istituzionale della presentazione della proposta e provvede, altresì, ad indicare un termine, non inferiore a **sessanta giorni**, commisurato alla complessità del progetto, per la presentazione da parte di altri operatori economici, in qualità di **proponenti**, di proposte relative al medesimo intervento, redatte nel rispetto delle disposizioni del comma 3*";
 - ✓ comma 5: "*entro quarantacinque giorni dalla scadenza del termine di cui al comma 4, l'ente concedente,, individua in forma comparativa, sulla base di criteri che tengano conto della fattibilità delle proposte e della corrispondenza dei progetti e dei relativi piani economici e finanziari ai fabbisogni dell'ente concedente, una o più proposte, presentate ai sensi del comma 3 o del comma 4, da sottoporre alla procedura di valutazione di cui al comma 6*";
 - ✓ comma 6: "*l'ente concedente **comunica** ai soggetti interessati la proposta o le proposte individuate ai sensi del comma 5, **ne dà notizia** sul proprio sito istituzionale e **invita**, se necessario, il promotore e i proponenti ad apportare al progetto di fattibilità, al piano economico-finanziario e allo schema di convenzione le modifiche necessarie per la loro approvazione. Se il promotore o i proponenti non apportano le modifiche e le integrazioni richieste per recepire le indicazioni dell'ente concedente entro il termine dallo stesso indicato, le proposte sono respinte con provvedimento motivato. Entro sessanta giorni, differibili fino a novanta giorni per comprovate esigenze istruttorie, l'ente concedente conclude, con **provvedimento motivato**, la procedura di valutazione, che, in caso di pluralità di proposte ammesse, si svolge in forma comparativa. Il provvedimento è pubblicato sul sito istituzionale dell'ente ed è comunicato ai soggetti interessati*";
 - ✓ comma 7: "*il progetto di fattibilità **selezionato** ai sensi del comma 6 è **integrato**, se necessario in funzione dell'oggetto dell'intervento, con gli ulteriori elaborati richiesti dall'art. 6 dell'allegato I.7 anche ai fini della relativa sottoposizione al procedimento di approvazione ai sensi dell'art. 38. **Il progetto di fattibilità tecnica ed economica, una volta approvato, è inserito tra gli strumenti di programmazione dell'ente concedente***";
 - ✓ comma 8: "*all'esito dell'approvazione, il progetto di fattibilità tecnica ed economica unitamente agli altri elaborati della proposta, inclusa una sintesi del piano economico finanziario, sono posti a base di gara nei tempi previsti dalla programmazione. ... Il criterio di aggiudicazione è l'OEPV individuata sulla base del miglior rapporto tra qualità e prezzo*";
 - ✓ comma 9: "*la configurazione giuridica del promotore ovvero del proponente può essere modificata e integrata sino alla data di scadenza della presentazione delle offerte. Nel bando l'ente concedente dispone che il promotore ovvero il proponente **può esercitare il diritto di prelazione, nei termini previsti dal comma 12***";
 - ✓ comma 10: "*i concorrenti, **compreso il promotore e il proponente**, in possesso dei requisiti soggettivi previsti dal bando, **presentano un'offerta** contenente il piano economico-finanziario asseverato, la specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione, le varianti migliorative al progetto di fattibilità tecnico economica e le eventuali modifiche allo schema di convenzione posti a base di gara, secondo gli indicatori previsti nel bando. **Le offerte sono corredate delle garanzie di cui all'art. 106***";
 - ✓ comma 12: "*se il promotore ovvero il proponente non risulta aggiudicatario, può esercitare, entro quindici giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione, il **diritto di prelazione** e divenire aggiudicatario se dichiara di impegnarsi ad adempiere alle obbligazioni contrattuali alle medesime condizioni offerte dall'aggiudicatario. Se il promotore ovvero il proponente non risulta aggiudicatario e non esercita la prelazione ha diritto al pagamento, a carico dell'aggiudicatario, dell'importo delle spese per la predisposizione della proposta, comprensive anche dei diritti sulle opere dell'ingegno.*

L'importo complessivo delle spese rimborsabili non può superare il 2,5% del valore dell'investimento, come desumibile dal progetto di fattibilità posto a base di gara. Se il promotore ovvero il proponente esercita la prelazione, l'originario aggiudicatario ha diritto al pagamento, a carico del promotore ovvero del proponente, dell'importo delle spese documentate ed effettivamente sostenute per la predisposizione dell'offerta nei limiti di cui al terzo periodo";

- ✓ comma 15: *"il soggetto aggiudicatario presta la garanzia di cui all'art. 117. Dalla data di inizio dell'esercizio del servizio da parte del concessionario è dovuta una cauzione, rinnovabile annualmente, a garanzia delle penali relative al mancato o inesatto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali relativi alla gestione dell'opera, da prestarsi nella misura del 10% del costo annuo operativo di esercizio e con le modalità di cui all'art. 117";*

Preso atto che:

- questo Ente ha ricevuto n. 1 proposta di PPP redatta ai sensi dell'art. 193, comma 3, del Codice, avente per oggetto l'efficientamento energetico di n. 7 edifici ERP siti a:
 - ✓ Caltagirone, via Minosse 79-83, cod. plesso CL037, progr. costrutt. 159/CT, 90 alloggi;
 - ✓ Grammichele, via F.lli Rizzo, cod. plesso GR009, progr. costrutt. 138/CT, 20 alloggi
 - ✓ Grammichele, via F.lli Rizzo 26, cod. plesso GR010, progr. costrutt. 155/CT, 40 alloggi
 - ✓ Grammichele, via C.A. Dalla Chiesa 2, cod. plesso GR007, progr. costrutt. 70/CT, 19 alloggi;
 - ✓ Raddusa, via Aldo Moro 1-2, cod. plesso RA007, 12 alloggi;
 - ✓ Vizzini, via Cappuccini 15, cod. plesso VZ006, 6 alloggi;
 - ✓ Vizzini, via dei Galli, cod. plesso VZ011, 28 alloggi;
- in data 23/12/2025 è stato reso noto l'avviso di avvenuta ricezione della suddetta Proposta di Partenariato Pubblico Privato, al fine di assolvere gli obblighi di trasparenza e concorrenza prescritti dall'art. 193, comma 4, del Codice nelle procedure di finanza di progetto, assicurando a tutti gli operatori economici, con natura di ESCo, la possibilità di presentare ulteriori proposte di PPP relativamente al medesimo intervento, assegnando giorni 60 per la presentazione, cioè entro il termine del 23/02/2026;
- i termini di 60 giorni assegnati per la presentazione di ulteriori proposte da parte di altri operatori economici sono scaduti e che non ne sono pervenute altre;
- è stata individuata come unica proposta da sottoporre a valutazione ai sensi del 6° comma dell'art. 193 del Codice quella presentata da parte di E.S.Co "Two Smart Building s.r.l.", con la quale in data 24/02/2026 è stata avviata la fase valutativa, anche coerentemente a quanto previsto all'art. 2 dell'Avviso del 23/12/2025, previa apposita comunicazione. Contestualmente si è proceduto alla pubblicazione di apposito avviso sul sito istituzionale dell'Istituto, sia nella home page e che nella sezione «Amministrazione Trasparente»;

Dato atto che la fase valutativa si dovrà concludere con un provvedimento motivato assunto a cura dell'Ente concedente, il quale potrà esprimersi in senso positivo o negativo sulla percorribilità della proposta esaminata, che sarà pubblicato sul sito istituzionale dell'Ente e comunicato al soggetto interessato;

Vista la relazione istruttoria del 26/02/2026, facente parte integrante della presente, con cui si esprime un giudizio favorevole sulla suddetta proposta di Partenariato Pubblico Privato presentata dal promotore E.S.Co "Two Smart Building s.r.l.", ove conclusivamente si fa rilevare che:

- l'investimento pari a € **22.000.000,00**, iva compresa, sarà anticipato dall'Operatore Economico aggiudicatario dell'affidamento in concessione mediante finanza di progetto di iniziativa privata per il quale, come previsto nel PEF, potrà usufruire del sostegno finanziario previsto dalla Misura PNRR REPowerEU Missione 7 - Investimento 17 oltre che dalla cumulabilità degli incentivi del Conto Termico per l'importo di € 17.941.983,76, mentre la differenza oltre ai servizi previsti nel contratto EPC verranno restituiti dall'Istituto nell'arco della durata della concessione di undici anni, a partire dal 1° anno di gestione successivo alla realizzazione degli interventi;
- la corretta allocazione del rischio operativo-economico-finanziario che è posto a totale carico del concessionario;
- la spesa sostenuta per la predisposizione della proposta ammonta a € **426.340,82** ed è compresa nella percentuale massima prevista dalla norma;
- l'aggiudicatario avrà l'obbligo, ai sensi dell'art. 194, comma 1, del Codice, di costituire una **società di scopo**;
- il contratto EPC andrà a regolare i rapporti tra l'Istituto ed il concessionario;
- l'importo complessivo dell'appalto - comprensivo dei lavori, dei servizi tecnici, degli oneri della sicurezza

- e del costo della manodopera - ammonta a € **17.089.850,80**, oltre IVA e oneri assistenziali e previdenziali di legge, se dovuti;
- la stipula del contratto sarà sottoposta alla **condizione risolutiva** del mancato accoglimento, da parte del GSE, della richiesta di ammissione alla misura PNRR M7-I.17, infatti il bando di gara dovrà prevedere che l'aggiudicatario si obbligherà a presentare istanza al GSE per il conseguimento dei benefici della Misura e:
 - ✓ in caso di esito positivo si procederà alla stipula del contratto;
 - ✓ in caso di esito negativo si procederà alla revoca dell'aggiudicazione e, ove del caso, degli atti di gara, senza che lo stesso possa pretendere indennizzi o risarcimenti di sorta e, pertanto, non si procederà alla stipula del contratto;
 - con l'esame della proposta è stata valutata la fattibilità della stessa sotto il profilo costruttivo, urbanistico ed ambientale, nonché la qualità delle scelte progettuali, la funzionalità e la fruibilità delle opere, il costo di gestione e di manutenzione, la durata della concessione, il valore economico-finanziario del PEF ed il contenuto dello schema di contratto EPC;
 - è stata verificata l'idoneità tecnica della proposta, intesa in termini di completezza, approfondimento, attendibilità ed affidabilità, tali da garantire la concreta realizzazione degli interventi ed è stata valutata la rispondenza al pubblico interesse;
 - la proposta è adeguatamente elaborata e le scelte progettuali sono tecnicamente ammissibili per il livello di progettazione presentata e coerenti con le finalità dell'amministrazione;
 - i prezzi applicati alle varie categorie di lavoro sono quelli del vigente prezzario regionale, mentre quelli ivi non previsti sono stati ricavati da apposite analisi che possono ritenersi congrue ed ammissibili;
 - gli elaborati del PFTE appaiono sufficientemente dettagliati tali da garantire la normale gestione tecnico-amministrativa dell'appalto dei lavori;
 - il PFTE una volta approvato con apposito provvedimento dirigenziale, atteso già l'inserimento tra gli strumenti di programmazione dell'Istituto con conseguente riconoscimento della pubblica utilità, è posto a base di gara ai sensi dell'art. 193 del D.Lgs. n. 36/2023, come modificato dal D.Lgs. n. 209/2024, recepito nella legislazione siciliana con la L.R. n. 12/2023;

Ritenuto, pertanto, di concludere favorevolmente la procedura valutativa della proposta, ai sensi dell'art. 193, comma 6, del Codice, presentata dal promotore E.S.Co "Two Smart Building s.r.l.", per n. 7 edifici ERP siti in provincia di Catania a Caltagirone in via Minosse 79-83 (cod. plesso CL037, progr. costrutt. 159/CT, 90 alloggi), a Grammichele in via F.lli Rizzo (cod. plesso GR009, progr. costrutt. 138/CT, 20 alloggi), in via F.lli Rizzo 26 (cod. plesso GR010, progr. costrutt. 155/CT, 40 alloggi) e in via C.A. Dalla Chiesa 2 (cod. plesso GR007, progr. costrutt. 70/CT, 19 alloggi), a Raddusa in via Aldo Moro 1-2 (cod. plesso RA007, 12 alloggi) e a Vizzini in via Cappuccini 15 (cod. plesso VZ006, 6 alloggi) e in via dei Galli (cod. plesso VZ011, 28 alloggi);

Dato atto che con nota del 24/02/2026, prot. n. 1946, è stato richiesto il parere al DIPE, motivo per cui qualora dovesse pervenire con evidenti significative criticità, non superabili, si potrebbe procedere in autotutela all'annullamento dell'intera procedura, ivi compresa l'aggiudicazione dell'appalto se già concretizzatosi;

Visti:

- il D.Lgs. n. 165/2001 (D.Lgs. n. 29/93) che all'art 1, comma 2, include tra le Pubbliche Amministrazioni gli Istituti Autonomi Case Popolari, richiamato e in parte adeguato dal D.Lgs. n. 150/2009;
- la Delibera n. 10 del 17/03/2009 di approvazione del regolamento dell'Ordinamento degli uffici e dei servizi e annesso Organigramma della struttura organizzativa dell'I.A.C.P. di Catania;
- la Delibera Comm.le n. 25 del 06/07/2016 di approvazione del regolamento interno di contabilità armonizzata;
- la Delibera del C.d.A. n. 33 del 19/12/2025 con la quale è stato approvato il Bilancio di Previsione per gli esercizi 2026-2028;
- il D.D.G. n. 16 del 12/01/2026 con il quale il Dipartimento Regionale delle Infrastrutture della Mobilità e dei Trasporti ha approvato il Bilancio di Previsione 2026-2028 di questo Ente;

DETERMINA

Di concludere favorevolmente, per le motivazioni contenute nella relazione istruttoria del 26/02/2026, facente parte integrante della presente, la procedura valutativa della proposta, ai sensi dell'art. 193, comma 6, del Codice, presentata dal promotore E.S.Co "Two Smart Building s.r.l.", per n. 7 edifici ERP siti in provincia di Catania a Caltagirone in via Minosse 79-83 (cod. plesso CL037, progr. costrutt. 159/CT, 90 alloggi), a Grammichele in via F.lli Rizzo (cod. plesso GR009, progr. costrutt. 138/CT, 20 alloggi), in via F.lli Rizzo 26 (cod. plesso GR010, progr. costrutt. 155/CT, 40 alloggi) e in via C.A. Dalla Chiesa 2 (cod. plesso GR007, progr. costrutt. 70/CT, 19 alloggi), a Raddusa in via Aldo Moro 1-2 (cod. plesso RA007, 12 alloggi) e a Vizzini in via Cappuccini 15 (cod. plesso VZ006, 6 alloggi) e in via dei Galli (cod. plesso VZ011, 28 alloggi);

Di dare atto che qualora dovesse pervenire il parere DIPE, all'uopo richiesto, con evidenti significative criticità, non superabili, si potrebbe procedere in autotutela all'annullamento dell'intera procedura, ivi compresa l'aggiudicazione dell'appalto se già concretizzatosi;

Di dare atto che:

- il presente provvedimento con la relazione istruttoria dovranno essere pubblicati sul sito istituzionale di questo Ente nella sezione «Amministrazione Trasparente» e comunicati al soggetto interessato;
- il progetto di fattibilità selezionato ai sensi del comma 6 dell'art. 193 del Codice, una volta approvato, unitamente agli altri elaborati della proposta, inclusa una sintesi del PEF, dovrà essere posto a base di gara nei tempi previsti dalla programmazione, purché compatibili con le scadenze tassative previste per l'accesso alla Misura PNRR M.7_I.17, prevedendo nel bando di gara che il promotore possa avere la possibilità di poter esercitare il diritto di prelazione, nei termini previsti dal comma 12 dell'art. 193 del Codice;

Di dare atto, ancora, dell'assenza di qualunque ipotesi di conflitto di interesse, anche meramente potenziale, ai sensi dell'art. 6 bis della L. n. 241/1990 come introdotto dalla L. n. 190/2012;

Di dare atto, infine, della regolarità tecnica del presente provvedimento in ordine alla regolarità, legittimità e correttezza dell'azione amministrativa, il cui parere favorevole è reso unitamente alla sottoscrizione del presente provvedimento dal Dirigente di Area.

Il Direttore dell'Area Tecnica
F.to Dott. Arch. Salvatore Lentini

Oggetto: Proposta di Partenariato Pubblico Privato per l'efficientamento energetico del patrimonio immobiliare di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) di proprietà dello I.A.C.P. di Catania, attraverso il ricorso alla Misura PNRR REPowerEU Missione 7 - Investimento 17 - Conclusione procedura valutativa della proposta, ai sensi dell'art. 193, comma 6, del Codice, presentata dal promotore E.S.Co "Two Smart Building s.r.l.", per n. 7 edifici ERP siti in provincia di Catania a Caltagirone in via Minosse 79-83 (cod. plesso CL037, progr. costrutt. 159/CT, 90 alloggi), a Grammichele in via F.lli Rizzo (cod. plesso GR009, progr. costrutt. 138/CT, 20 alloggi), in via F.lli Rizzo 26 (cod. plesso GR010, progr. costrutt. 155/CT, 40 alloggi) e in via C.A. Dalla Chiesa 2 (cod. plesso GR007, progr. costrutt. 70/CT, 19 alloggi), a Raddusa in via Aldo Moro 1-2 (cod. plesso RA007, 12 alloggi) e a Vizzini in via Cappuccini 15 (cod. plesso VZ006, 6 alloggi) e in via dei Galli (cod. plesso VZ011, 28 alloggi).

Parere di regolarità tecnica

Sulla determinazione in oggetto si esprime parere di regolarità tecnica favorevole .

Il Dirigente
F.to Dott. Arch. Salvatore Lentini

Oggetto: Proposta di Partenariato Pubblico Privato per l'efficientamento energetico del patrimonio immobiliare di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) di proprietà dello I.A.C.P. di Catania, attraverso il ricorso alla Misura PNRR REPowerEU Missione 7 - Investimento 17 - Conclusione procedura valutativa della proposta, ai sensi dell'art. 193, comma 6, del Codice, presentata dal promotore E.S.Co "Two Smart Building s.r.l.", per n. 7 edifici ERP siti in provincia di Catania a Caltagirone in via Minosse 79-83 (cod. plesso CL037, progr. costrutt. 159/CT, 90 alloggi), a Grammichele in via F.lli Rizzo (cod. plesso GR009, progr. costrutt. 138/CT, 20 alloggi), in via F.lli Rizzo 26 (cod. plesso GR010, progr. costrutt. 155/CT, 40 alloggi) e in via C.A. Dalla Chiesa 2 (cod. plesso GR007, progr. costrutt. 70/CT, 19 alloggi), a Raddusa in via Aldo Moro 1-2 (cod. plesso RA007, 12 alloggi) e a Vizzini in via Cappuccini 15 (cod. plesso VZ006, 6 alloggi) e in via dei Galli (cod. plesso VZ011, 28 alloggi).

Parere di regolarità contabile

Sulla determinazione in oggetto il sottoscritto ai sensi del DLG n .118/2011 s.m.i esprime parere favorevole di regolarità contabile e attesta la copertura finanziaria.

Il Dirigente dell'Area Finanziaria Amministrativa
F.to Dott. Calogero Centonze