

**Avviso di avvenuta ricezione di Proposta di Partenariato Pubblico Privato,
ai sensi dell'art. 193, comma 4, del D.Lgs. n. 36/2023 e ss.mm.ii.,
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**

Premesso che il PPP è considerato uno strumento strategico per la **transizione energetica ed ecologica**. Gli elementi fondanti del PPP includono una **durata relativamente lunga**, **finanziamento prevalentemente privato**, **ruolo strategico dell'operatore economico**, e **trasferimento di gran parte dei rischi a carico del privato**.

Visti:

- l'art. 193 del D.Lgs. 31/03/2023, n. 36 (nel seguito "*Codice*") e ss.mm.ii. a norma del quale:
 - ✓ comma 1: "*l'affidamento in concessione di lavori o servizi mediante finanza 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”;*

- l’art. 1, commi 513 e 519, della Legge 30/12/2024 n. 207 “*Bilancio di previsione dello Stato per l’anno finanziario 2025 e bilancio pluriennale per il triennio 2025-2027*” (nel seguito “*Finanziaria 2025*”), recante il riferimento allo stanziamento di 1.381 milioni di euro per l’anno 2025, finalizzato a garantire il conseguimento degli obiettivi previsti in relazione all'**Investimento 17, finanziato dal fondo Next Generation EU Italia, per l’efficientamento dell’edilizia pubblica, anche residenziale (ERP), e delle abitazioni di famiglie a basso reddito e vulnerabili di cui alla Missione 7 - REPowerEU del PNRR;**
- il Decreto del Ministro per gli Affari Europei, il PNRR e le Politiche di Coesione, di concerto con il Ministro dell’Economia e delle Finanze pubblicato in data 22/05/2025 e recante le modalità di accesso al finanziamento sopra menzionato per l’efficientamento energetico degli edifici ERP, individuando le società cc.dd. Energy Service Company* (nel seguito “*ESCO*”) quali “**uniche destinatarie del citato sostegno finanziario concesso in relazione ai progetti di investimento ritenuti ammissibili**” (cfr. art. 5, comma 1, del Decreto interministeriale);

* Secondo la definizione contenuta nel D.Lgs. n. 115/08 (“*Attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all’efficienza degli usi finali dell’energia e i servizi energetici e abrogazione della direttiva 93/76/CEE*”) una Energy Service Company (ESCO) è persona fisica o giuridica che fornisce servizi energetici ovvero altre misure di miglioramento dell’efficienza energetica nelle installazioni o nei locali dell’utente e, ciò facendo, accetta un certo margine di rischio finanziario. Il pagamento dei servizi forniti si basa, totalmente o parzialmente, sul miglioramento dell’efficienza energetica conseguito e sul raggiungimento degli altri criteri di rendimento stabiliti. I servizi forniti dalle ESCo possono includere: (i) audit energetico; (ii) progettazione e implementazione di misure di efficienza energetica; (iii) monitoraggio continuo dei consumi energetici e gestione energetica; (iv) finanziamento per le misure di efficienza energetica; (v) contratti EPC.

Dato atto che con Determinazione Dirigenziale n. 532 del 26/08/2025 questo Istituto, n.q. di Ente 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*”;

Si rende noto che:

- questo IACP 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. 3 edifici ERP di proprietà dell’Istituto



ricorrendo alla Misura PNRR M.7_I.17;

- la suddetta proposta di PPP è stata presentata dalla E.S.Co “Two Smart Building s.r.l.”, con sede a Tremestieri Etneo (CT), per l’importo complessivo di € 22.855.909,22 (*importo desunto dalla documentazione pervenuta*) e per i seguenti n. 3 edifici ERP siti a Catania in:
 - ✓ viale San Teodoro 4, cod. plesso CT256, progr. costrutt. 196/CT, 65 alloggi;
 - ✓ viale San Teodoro 3, cod. plesso CT259, progr. costrutt. 215/CT, 65 alloggi;
 - ✓ viale Grimaldi 10 C-N, cod. plesso CT251, progr. costrutt. 84/CT1, 126 alloggi.

1. Finalità dell’Avviso

L’Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Catania con il presente Avviso intende 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 all’Ente concedente ulteriori proposte di PPP relativamente al medesimo intervento sopra citato.

In ottemperanza all’art. 193, comma 4, del Codice, eventuali ulteriori proposte sul medesimo intervento potranno essere presentate entro e non oltre il termine di 60 giorni decorrenti dalla data di pubblicazione del presente Avviso.

Resta inteso che tutte le proposte pervenute su iniziativa privata sono sospensivamente condizionate alla positiva valutazione dei rispettivi progetti di fattibilità, schemi di convenzione e piani economici-finanziari, secondo la procedura dettata dall’art. 193, comma 5, e ss. del Codice.

2. Fasi della procedura

Le fasi successive della procedura verranno attuate secondo quanto disposto dall’art. 193 del Codice.

In particolare, scaduto il termine dei 60 giorni per la presentazione di ulteriori proposte, l’Ente concedente esaminerà e selezionerà le proposte ricevute con la finalità di individuare quelle maggiormente rispondenti agli obiettivi del proprio quadro esigenziale, ove necessario anche in forma comparativa, sulla base di criteri che tengano conto della fattibilità delle stesse e della rispondenza dei progetti e dei relativi piani economici e finanziari, da sottoporre successivamente alla procedura di valutazione di cui al comma 6 e ss. dell’art. 193 del Codice.

Nel corso della fase valutativa l’Ente concedente avrà facoltà di richiedere eventuali modifiche o



integrazioni ai documenti progettuali nonché di verificare l'assenza di carenze istruttorie che possano compromettere la completezza e la concreta realizzabilità dei progetti medesimi.

La fase di valutazione, ancorché procedimentalizzata, è connotata da ampia discrezionalità amministrativa, essendo volta al solo perseguimento del pubblico interesse e che non rappresenta una procedura di gara. *In tale ambito, la giurisprudenza ha ripetutamente riconosciuto: che la fase preliminare di individuazione del promotore, ancorché procedimentalizzata, è connotata da amplissima discrezionalità amministrativa, tale da non potere essere resa coercibile nel giudizio amministrativo di legittimità (Cons. Stato, III, 20 marzo 2014, n. 1365; III, 30 luglio 2013, n. 4026; 24 maggio 2013, n. 2838; V, 6 maggio 2013, n. 2418), essendo intesa non già alla scelta della migliore fra una pluralità di offerte sulla base di criteri tecnici ed economici preordinati, ma alla valutazione di un interesse pubblico che giustifichi, alla stregua della programmazione delle opere pubbliche, l'accoglimento della proposta formulata dall'aspirante promotore (Cons. Stato, V, 31 agosto 2015, n. 4035); che lo scopo finale dell'intera procedura, interdipendente dalla fase prodromica di individuazione del promotore, è l'aggiudicazione della concessione in base al criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa (Cons. Stato, V, 14 aprile 2015, n. 1872; VI, 5 marzo 2013, n. 1315; V, 31 gennaio 2023, n. 1065).*

La fase valutativa si concluderà con un provvedimento motivato assunto a cura dell'Ente concedente, il quale potrà esprimersi in senso positivo o negativo sulla percorribilità delle proposte esaminate. Nel caso in cui siano ammesse più proposte sul medesimo intervento, la valutazione si svolgerà in forma comparativa, assicurando una selezione trasparente e basata su criteri oggettivi.

La valutazione delle proposte avverrà in ogni caso dando preferenza agli interventi che maggiormente risponderanno ai criteri di seguito indicati:

- maggior grado di efficienza energetica conseguita dall'intervento proposto (comunque non inferiore al 30%);
- maggior livello di completezza ed esaustività della proposta al fine di traguardare le tempistiche connesse all'accesso alla Misura PNRR M.7_I.17;
- durata della concessione commisurata all'entità dell'investimento previsto da parte dell'operatore economico e comunque non superiore ai 20 anni e minor tempo nell'esecuzione delle lavorazioni scaturenti dal cronoprogramma;
- non comportare alcun onere economico a carico dello IACP proprietario o degli utenti. Pertanto, sarà adottato un criterio preferenziale nei confronti delle proposte progettuali che riusciranno a



garantire tale obiettivo. In subordine, maggior convenienza economica in termini di contenimento del contributo proposto a carico dell'Amministrazione.

Il provvedimento finale sarà pubblicato sul sito istituzionale dell'Ente e comunicato ai soggetti interessati.

Il progetto di fattibilità selezionato ai sensi del comma 6 dell'art. 193 del Codice, una volta approvato, sarà inserito tra gli strumenti di programmazione dell'Ente concedente.

In esito all'approvazione, il progetto, unitamente agli altri elaborati della proposta, inclusa una sintesi del PEF, sarà 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. Nel bando di gara sarà previsto che il promotore, ovvero il proponente, potrà esercitare il diritto di prelazione, nei termini previsti dal comma 12 dell'art. 193 del Codice.

Lo IACP di Catania si riserva la facoltà, a proprio insindacabile giudizio, di interrompere la procedura attivata in qualsiasi momento, qualora nessuna delle proposte risultasse idonea e rispondente alle finalità dell'Ente medesimo.

La presentazione delle proposte non fa sorgere in capo al promotore ed ai proponenti alcun diritto a compensi o indennizzi per gli eventuali oneri sostenuti.

3. Requisiti degli interessati/proponenti

Potranno presentare ulteriori proposte nel rispetto delle disposizioni di cui al comma 3 dell'art. 193 del Codice, esclusivamente sul medesimo intervento sopra citato, le società ESCo in possesso:

- della certificazione in corso di validità secondo la norma UNI CEI 11352;
- dell'iscrizione nel registro della camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura o nel registro delle commissioni provinciali per l'artigianato, o presso i competenti ordini professionali, per attività pertinenti a quelle che forniscono servizi energetici;
- dei requisiti necessari per realizzare un progetto di investimento rientrante nella Misura PNRR M.7_I.17;

nonché dei requisiti di ordine generale previsti dagli artt. 94, 95 e 98 del Codice e che non siano incorsi nella condizione di cui all'art. 53, comma 16-ter, del D.Lgs. n. 165/2001.

Le ESCo proponenti potranno partecipare in forma singola oppure aggregata: quali consorzi, contratti di rete o Associazione Temporanea d'Impresa, in possesso della certificazione in corso di validità secondo la norma UNI CEI 11352. Il requisito relativo a tale certificazione dovrà essere



posseduto dal consorzio o dal rappresentante del contratto di rete o dalla mandataria dell'A.T.I..

I requisiti specifici di capacità tecnica e professionale e di capacità economico-finanziaria, per le eventuali fasi conseguenti, saranno oggetto di successiva definizione.

4. Oggetto e contenuto delle proposte

Le proposte presentate dovranno avere ad oggetto, come detto, la realizzazione del medesimo intervento sopra citato, recanti le seguenti caratteristiche prescritte dal Decreto interministeriale del 22/05/2025:

- A.** rientranti tra quelli ammessi all'agevolazione di cui alla Misura PNRR M.7_I.17 (e ad altri incentivi ove compatibili e cumulabili) quali, a titolo esemplificativo:
- Isolamento termico di superfici opache
 - Sostituzione di chiusure trasparenti comprensive di infissi
 - Installazione di sistemi di schermatura e ombreggiamento
 - Sostituzione di sistemi di illuminazione con sistemi efficienti
 - Installazione di tecnologie di *building automation*
 - Installazione di impianti solari fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo
 - Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con pompe di calore
 - Installazione di impianti solari termici
 - Allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficienti
 - Installazione di unità di microgenerazione alimentate da fonti rinnovabili
- B.** che determinino un miglioramento dell'efficienza energetica non inferiore al 30% attraverso la realizzazione di uno o più degli interventi sopra individuati;
- C.** di valore compreso tra € 10.000.000,00 e € 30.000.000,00.

L'intervento dovrà, altresì, garantire le condizionalità e le specificità proprie dei finanziamenti PNRR tra cui il principio del DNSH di cui al Regolamento (UE) 2020/852. Pertanto, dovrà essere data evidenza, nella Relazione di sostenibilità, del rispetto dei principi e obblighi del PNRR in relazione alla sostenibilità dell'intervento, in particolare: il principio del non arrecare un danno significativo (DNSH), la parità di genere, l'equità intergenerazionale.

Ai sensi dell'art. 193, comma 3, del Codice, che si richiama integralmente, ciascuna proposta elaborata su iniziativa privata dovrà contenere:

- un **progetto di fattibilità**, redatto in coerenza al combinato disposto dell'art. 6, comma 8-bis, e



dell'art. 6-bis dell'allegato I.7 al Codice. Trattandosi di manutenzione straordinaria, la proposta dovrà contenere gli elementi minimi che permettano la valutazione tecnica della stessa;

- una **bozza di convenzione** coerente con le linee guida ANAC/MASE sui contratti di EPC/PPP. In particolare, per i contratti EPC coerente alle indicazioni di cui alla Delibera ANAC n. 349 del 17 luglio 2024 ad oggetto "Approvazione Contratto-tipo di rendimento energetico o di prestazione energetica (Energy Performance Contract) per gli edifici pubblici";
- il **Piano Economico-Finanziario** asseverato, contenente l'importo delle spese sostenute per la predisposizione della proposta, comprensivo anche dei diritti sulle opere e sull'ingegno. Si dà atto che il progetto richiederà probabilmente, ai sensi dell'art. 194 del Codice, che venga costituita una *società di scopo*. Il valore stimato della concessione sarà definito dalla somma dei potenziali ricavi per garantire il rientro dall'investimento e dovrà essere puntualmente esplicitata la modalità di finanziamento, di eventuale utilizzo di incentivi e agevolazioni, allegando lo schema di contratto, se già previsto, ovvero i mezzi con cui il proponente si dota della liquidità necessaria per la realizzazione dell'investimento;
- la **specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione**; questo documento dovrà avere ad oggetto, a titolo esemplificativo:
 - ✓ la gestione dei servizi per l'impianto termico;
 - ✓ la gestione dei servizi per l'impianto fotovoltaico;
 - ✓ la gestione della manutenzione ordinaria degli investimenti compiuti, separando quella dell'impianto termico e dell'impianto fotovoltaico dalle altre gestioni;
 - ✓ gli interventi di manutenzione straordinaria previsti per la durata del contratto in riferimento agli oggetti dell'investimento proposto;
- l'indicazione dei **requisiti del promotore/proponente**;
- l'**Attestazione di Prestazione Energetica ante e post operam** e/o una **Diagnosi Energetica** dei fabbricati oggetto della proposta.

5. Modalità di presentazione delle proposte

Gli operatori economici interessati potranno presentare proposte **entro le ore 12:00 del 27/12/2025**, a mezzo PEC al seguente indirizzo: protocollo.iacpct@legalmail.it.

La presentazione delle proposte a cura delle ESCo interessate dovrà:

- essere redatta su carta intestata dell'operatore economico e firmata dal suo legale

rappresentante (oppure da un suo procuratore munito della relativa procura. In tal caso, l'operatore economico alleggerà copia conforme all'originale della procura);

- avere ad oggetto esclusivamente l'intervento sopra citato.

Non saranno prese in considerazione le proposte:

- presentate in modalità differenti da quelle sopra indicate;
- incomplete e/o carenti dei contenuti indicati ai precedenti paragrafi.

6. Modalità di finanziamento

La realizzazione degli interventi avverrà interamente a carico della ESCo, mediante:

- sovvenzione in misura pari al 65% del costo degli interventi tramite la Misura PNRR M.7_I.17;
- per la quota parte del valore della proposta che non beneficia della succitata sovvenzione, la ESCo potrà ricorrere a:
 - ✓ altri contributi, crediti di imposta o agevolazioni (ivi compreso il Conto Termico) fino a copertura del costo complessivo, ovvero
 - ✓ prestito non superiore al 35% del costo degli interventi erogato da Banche Convenzionate;
 - ✓ risorse proprie ovvero finanziamenti concessi dal sistema bancario, anche in complementarità al suddetto prestito.

L'operatore economico, dunque, autofinanziando l'esecuzione degli interventi si assumerà per intero il rischio di non ricevere un corrispettivo laddove le condizioni per beneficiare dei finanziamenti non siano soddisfatte.

Le proposte dovranno prevedere una fase di gestione successiva alla realizzazione degli interventi (a titolo esemplificativo: gestione, conduzione e manutenzione impianti), secondo il modello del PPP e/o del contratto EPC.

7. Trattamento dei dati personali

Ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. n. 196/2003 e del Regolamento (UE) 679/2016, si informa che le finalità di cui sono destinati i dati raccolti ineriscono strettamente e soltanto allo svolgimento della procedura di cui trattasi.

Titolare del trattamento, nonché responsabile, è il dott. arch. Salvatore Lentini, Responsabile del Procedimento nonché Responsabile del Progetto, ex art. 15 del D.Lgs. n. 36/2023 e ss.mm.ii..

8. Pubblicità

Il presente Avviso sarà pubblicato sul sito istituzionale di questo Ente nella sezione «Amministrazione Trasparente».

Catania, 28/10/2025

Il Direttore dell'Area Tecnica

Dott. Arch. Salvatore Lentini