

AVVISO INFORMATIVO

DI AVVENUTA RICEZIONE DI PRELIMINARI DICHIARAZIONI DI INTENTI RELATIVE ALL'ATTIVAZIONE DEL MECCANISMO PREVISTO DALL'ART. 193, COMMA 2 E SEG. D.LGS. 36/2023 AVENTI AD OGGETTO LA REALIZZAZIONE DI INTERVENTI DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO SU IMMOBILI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA MEDIANTE PPP AI FINI DELL'ACCESSO ALL'INVESTIMENTO PNRR MISSIONE 7 / INVESTIMENTO 17 / REPOWEREU – DISPONIBILITA' DI AREZZO CASA S.P.A. A VALUTARE L'ATTIVAZIONE DELLA PROCEDURA DI FINANZA DI PROGETTO –REDAZIONE DI ELENCO DI EDIFICI GESTITI DA AREZZO CASA S.P.A. CHE ABBISOGNANO DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO E CHE RISULTANO CONFORMI ALLE RICHIESTE DEL D.P.C.M. ATTUATIVO PUBBLICATO IN DATA 22 MAGGIO 2025 – CONSEQUENTE PUBBLICAZIONE DELLE DICHIARAZIONI DI INTENTI RICEVUTE E DEI DOCUMENTI RICHIESTI RELATIVI AGLI EDIFICI RITENUTI MERITEVOLI DI INSERIMENTO NELLA PREDETTA MISURA NONCHE' DELL'ELENCO DEGLI EDIFICI AI FINI DELLA TRASPARENZA E PER METTERE IN CONDIZIONE TUTTI GLI OPERATORI AVENTI I REQUISITI DI FORMULARE SUCCESSIVAMENTE PROPOSTE AI SENSI DEL COMMA 3 E SEG. DELL'ART. 193 D.LGS. 36/2023 - COMUNICAZIONE DA PARTE DI AREZZO CASA S.P.A. DELLE CONDIZIONI DI PARTECIPAZIONE E MIGLIORATIVE DI PRESENTAZIONE DELLE FUTURE PROPOSTE

Premessa

L'art. 1, comma 513, della Legge n. 207/2024 (Legge di Bilancio 2025) ha stabilito l'emanazione di un Decreto ministeriale per l'attuazione dell'Investimento 17, della Missione 7, "RePowerEU" del PNRR (c.d. Piano Casa Nazionale), destinato ad incentivare investimenti nei condomini abitati da famiglie a basso reddito e migliorare l'accesso ai finanziamenti per ristrutturazioni energetiche dell'edilizia residenziale pubblica che determinino un miglioramento minimo dell'efficienza energetica del 30%.

L'investimento prevede una delle 3 linee di intervento specificamente destinata alla riqualificazione energetica degli edifici di Edilizia Residenziale Pubblica a cui, insieme agli edifici di Edilizia Sociale, sono destinati i due terzi del plafond ammontante a 1,331 miliardi di Euro.

Il DPCM attuativo della richiamata norma della Legge di Bilancio 2025 è stato emanato il 22 maggio 2025 e prevede che il contributo pubblico sia destinato direttamente alle ESCo (Energy Service Company) e consiste in una sovvenzione del 65% del costo degli interventi ammissibili (quota GRANT) nonché, su richiesta delle stesse, in un prestito non superiore al 35% del costo degli interventi ammissibili erogato da banche convenzionate (Quota LOAN).

La realizzazione dei progetti è riservata alle ESCo, che sono le uniche destinatarie del sostegno finanziario concesso in relazione ai progetti di investimento ritenuti ammissibili.

Le stesse dovranno presentare, per conto dei beneficiari (Soggetto Gestore E.R.P. e/o Comuni proprietari) i progetti di investimento al Gestore dei Servizi Energetici (G.S.E.) tramite l'apposita piattaforma informatica che sarà resa disponibile. Il GSE valuterà i progetti candidati e selezionerà quelli agevolabili, determinando l'entità del sostegno finanziario concedibile.

Il GSE effettuerà controlli sui progetti approvati per verificare il miglioramento energetico minimo del 30% e richiederà gli Attestati di Prestazione Energetico (APE) relativi agli immobili oggetti di intervento.

Sulla base del Decreto attuativo (DPCM del 22.05.2025) sono finanziabili:

- 1) i progetti di investimento, realizzati tramite ESCo, su edifici di Edilizia Residenziale a totale proprietà pubblica già dotati di impianti centralizzati di climatizzazione o che ne saranno dotati dopo gli interventi di efficientamento energetico, che consentano di migliorare l'efficienza energetica almeno del 30%;
- 2) i progetti di investimento riguardanti edifici che non abbiano già beneficiato di sovvenzioni negli ultimi 5 anni e che abbiano un progetto di fattibilità tecnico-economica.

FASE 1 - Oggetto dell'Avviso Informativo per preliminare dichiarazione d'intenti

Arezzo Casa S.p.A. nel corso degli scorsi mesi ha ricevuto n. 2 preliminari manifestazioni di interesse ex art. 193, comma 2, del D.Lgs. 36/2023 ed ha intenzione di valutare l'opportunità di attivare la procedura di affidamento in concessione di lavori e/o servizi previsti da detto art. 193, inserito nel Titolo IV del Codice dei Contratti Pubblici, che disciplina la "Finanza di progetto", non assumendosi tuttavia nessun vincolo di aggiudicazione né di avvio di alcuna procedura.

Pertanto, unitamente alla presente, ai sensi dell'art. 193, comma 2 e seg., D.Lgs. 36/2023, viene pubblicata nella sezione "*Amministrazione Trasparente – Bandi e Contratti*" del sito istituzionale della Società, la documentazione in proseguo elencata al fine di agevolare ed indirizzare la presentazione, da parte di tutti gli operatori economici interessati, di proposte di Partenariato Pubblico-Privato in linea con gli obiettivi di interesse pubblico di Arezzo Casa S.p.A. e dei propri Comuni soci:

1) un elenco di quattordici fabbricati gestiti da questa Società e di proprietà dei Comuni soci, in relazione ai quali, l'Ufficio tecnico della Società ritiene che possano essere valutati progetti aventi ad oggetto le finalità indicate nella Legge di Bilancio e nel Decreto Attuativo in attuazione dell'Investimento 17, della Missione 7, del Capitolo REPowerEU;

2) i dati e le informazioni richieste dai 2 operatori economici che hanno presentato la citata manifestazione preliminare di interesse ai sensi del comma 2, dell'art. 193, del D.Lgs. 36/2023, per quanto nelle disponibilità di Arezzo Casa S.p.A., al fine di consentire ad essi ed a tutti gli operatori economici interessati di presentare, in qualità di promotori, proposte ex art. 193, comma 3 e seg. D.Lgs. 36/2023 relative agli interventi previsti dal sopracitato art. 1, comma 513, della Legge n. 207/2024 (Legge di Bilancio 2025) così come reso esecutivo dal Decreto attuativo emanato il 22 maggio 2025. In particolare, per ciascun fabbricato sono pubblicati i seguenti documenti:

1. Titoli Autorizzativi
2. Anagrafica
3. Elaborati Grafici
4. Visura catastali-planimetrie
5. Libretto-centrale termica

6. Costi di gestione-Consumi energetici

Con il presente Avviso informativo, oltre ad adempiere a quanto previsto dal comma 2, dell'art. 193, D.Lgs. 36/2023, per le motivazioni sopra espresse, Arezzo Casa S.p.A. si dichiara disponibile a ricevere e prendere in esame ulteriori preliminari dichiarazioni di intenti relative all'Elenco fabbricati pubblicati di cui al precedente punto 1) e comunica agli operatori economici che vorranno assumere la qualifica di promotore che, oltre a riservarsi ogni valutazione nel prosieguo della procedura, anche quella di non dar corso ad essa per qualsiasi motivazione, non prenderà in ogni caso in considerazione e, quindi, **non provvederà all'ammissione alle successive fasi di valutazione ai sensi del comma 5, dell'art. 193, del D.Lgs. n. 36/2023, i progetti che non rispondano, come requisiti minimi vincolanti, alle indefettibili indicazioni di interesse pubblico previste al paragrafo rubricato "Requisiti vincolanti delle proposte"**.

Al contrario, laddove l'operatore economico presenti proposte ai sensi del presente avviso, sarà tenuto a mantenersi vincolato alla stessa laddove Arezzo Casa ritenesse la proposta di proprio interesse ai fini dell'avvio di una procedura ex art. 193 d.lgs. 36/2023.

Si precisa che Arezzo Casa S.p.A. valuterà proposte di Partenariato Pubblico-Privato volte all'efficientamento energetico e, ove necessario, al miglioramento puntuale di edifici ERP, mediante finanziamento attraverso le risorse disponibili di cui all'investimento PNRR – Missione 7, Investimento 17 – RePowerEU, nonché tramite altri strumenti cumulabili e/o equivalenti (es. Conto Termico 2.0, Conto Termico 3.0, Contratto E.P.C.), con recupero dell'investimento in forma esclusivamente non onerosa per Arezzo Casa.

Ambito di applicazione degli interventi

La tipologia di interventi ammissibili e finanziabili nell'ambito dell'Investimento PNRR – Missione 7, Investimento 17 – RePowerEU, è riportata all'Allegato 1 del Decreto Attuativo, rubricato "INTERVENTI AMMISSIBILI (articolo 3, comma 1, lettera b)", a cui si rimanda, che così recita:

"Gli interventi di efficientamento energetico ammissibili al sostegno finanziario previsti dal presente decreto sono i seguenti:

- a. isolamento termico di superfici opache delimitanti il volume climatizzato;
- b. sostituzione di chiusure trasparenti comprensive di infissi delimitanti il volume climatizzato;
- c. installazione di sistemi di schermatura e/o ombreggiamento e/o sistemi di filtrazione solare esterni per chiusure trasparenti con esposizione da Est-sud-est a Ovest, fissi o mobili, non trasportabili;
- d. sostituzione di sistemi per l'illuminazione d'interni e delle pertinenze esterne degli edifici esistenti con sistemi efficienti di illuminazione;
- e. installazione di tecnologie di gestione e controllo automatico (building automation) degli impianti termici ed elettrici degli edifici con classe di efficienza B o superiore, come definita dalla norma UNI EN ISO 52120-1 e successive modifiche o integrazioni, ivi compresa l'installazione di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore;

- f. installazione di impianti solari fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo, presso l'edificio, nelle relative pertinenze, o in aree nella disponibilità del soggetto beneficiario sottese alla medesima cabina primaria a condizione che l'intervento sia realizzato congiuntamente alla sostituzione di impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti di climatizzazione invernale dotati di pompe di calore elettriche.
- g. sostituzione di impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti di climatizzazione invernale, anche combinati per la produzione di acqua calda sanitaria, dotati di pompe di calore, elettriche, utilizzando energia aerotermica, geotermica o idrotermica, unitamente all'installazione di sistemi di contabilizzazione del calore per gli impianti con potenza termica utile superiore di 200 kW;
- h. installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria e/o ad integrazione dell'impianto di climatizzazione invernale, anche abbinati a sistemi di solar cooling, per la produzione di energia termica per processi produttivi o immissione in reti di teleriscaldamento e teleraffreddamento. Nel caso di superfici del campo solare superiori a 100 m² è richiesta l'installazione di sistemi di contabilizzazione del calore;
- i. interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con l'allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficienti, anche se contestualmente funzionali alla climatizzazione estiva;
- j. sostituzione funzionale o sostituzione totale o parziale, di impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti di climatizzazione invernale utilizzando unità di microgenerazione alimentati da fonti rinnovabili".

Indicazione sui termini e modalità di presentazione per la preliminare manifestazione di intenti

Avuto riguardo alle tempistiche previste dal DPCM, così come specificate nelle Linee operative pubblicate dal G.S.E. e nei documenti informativi relativi agli incontri pubblici periodici di approfondimento pubblicati sul Sito istituzionale del G.S.E. e di FederCasa rintracciabili al link: <https://www.federcasa.it/attivita/misura-pnrr-m7-i17>, in considerazione della successiva fase di trasparenza obbligatoria di 60 giorni (nella quale, comunque, potranno essere presentate altre proposte concorrenti da parte degli operatori economici interessati), così come prevista dal comma 4, dell'art. 193, D.Lgs. 36/2023, si informano gli operatori economici che qualora la proposta o le proposte pervengano oltre il giorno **4 settembre 2025**, Arezzo Casa S.p.A. non potrà garantire l'attivazione della procedura in considerazione delle tempistiche minime imposte dall'art. 193 del Codice dei Contratti Pubblici in relazione alle successive fasi procedurali.

Resta inteso che Arezzo Casa S.p.A. si riserva di dare notizia nella Sezione Trasparente del proprio sito istituzionale, ai sensi del comma 4 dell'art. 193 D.Lgs. 36/2023, della presentazione anche della prima proposta giunta, se rispondente all'interesse pubblico l'interesse pubblico, come specificato nell'incipit di detto comma.

Si svolgerà conseguentemente la procedura prevista dai comma 4 e seg. dell'art. 193 del D.Lgs 36/2023, salva la necessità che, nel frattempo, i fabbricati di cui all'elenco sopra indicato siano stati inseriti dai Comuni soci, proprietari degli stessi, negli strumenti di programmazione del partenariato pubblico privato di cui all'art. 175, comma 1 del D.Lgs. 36/2023, con conseguente delibera di LODE.

Con riferimento alla presentazione delle proposte si informano gli operatori economici che le stesse dovranno pervenire tramite PEC all'indirizzo segreteria@pec.arezzocasa.net con oggetto: "Proposta PPP ex art. 193, c.3 – Efficientamento ERP – RePowerEU", comprensive di tutti gli allegati indicati al paragrafo rubricato "Documentazione richiesta". Saranno possibili invii plurimi laddove la documentazione non possa essere contenuta in unica pec.

FASE 2 - Condizioni di partecipazione e migliorative di presentazione delle future proposte ai sensi dell'art 193 c.4 del Dlgs 36/2023

In ottica di semplificare e velocizzare le fasi di valutazione dei progetti, anche in vista dei termini finali di chiusura (fissata ad oggi, per l'aggiudicazione, per il mese di Aprile 2026) dello Sportello del G.S.E. per l'accesso dei contributi pubblici di cui all'Investimento PNRR – Missione 7, Investimento 17 – RePowerEU, si informano gli operatori economici che le proposte da presentare (in questa fase, ma all'esito della presentazione della manifestazione di intenti) dovranno possedere inderogabilmente, pena l'inammissibilità delle proposte presentate alle successive fasi di valutazione così come previsto dal comma 5, art. 193, del D.Lgs. n. 36/2023, i seguenti requisiti minimi vincolanti di interesse pubblico:

1. Non onerosità per Arezzo Casa S.p.a.

Le proposte dovranno prevedere il completo autofinanziamento dell'intervento da parte del soggetto promotore attraverso il cumulo del Contributo pubblico di cui all'Investimento PNRR – Missione 7, Investimento 17 – RePowerEU con altre forme di contribuzione pubblica (es. Conto Termico 2.0, Conto Termico 3.0, ecc.) e/o privata (es. Contratto di E.P.C., ecc.) pur rispettando i limiti di cumulabilità imposti dal Decreto 22 maggio 2025 e meglio specificati nelle Linee operative G.S.E. e nei documenti informativi relativi agli incontri pubblici periodici di approfondimento pubblicati sul Sito istituzionale del G.S.E. e di FederCasa rintracciabili al link: <https://www.federcasa.it/attivita/misura-pnrr-m7-i17>.

Le proposte di Partenariato Pubblico-Privato presentate, pertanto, dovranno riguardare i fabbricati inseriti nell'Elenco allegato e dovranno essere a totale carico economico-finanziario (presente e futuro), nonché con previsione di oneri amministrativi e gestionali, presenti e futuri, dell'operatore economico, risultando escluso ogni tipo di apporto finanziario ed economico, di qualsiasi natura, forma o tipologia, da parte di Arezzo Casa S.p.A. e/o dei Comuni Soci.

Premesso che l'obiettivo ultimo deve essere quello di rendere completo e funzionale l'intervento di efficientamento energetico così come previsto dal sopra citato art. 1 del Decreto Attuativo, nella stesura della proposta dovrà essere valutata la necessità di integrare l'intervento con lavori di manutenzione straordinaria per una riqualificazione complessiva del fabbricato.

2. Condivisione dei risparmi e contenimento della durata del contratto

Le condizioni contrattuali dell'eventuale contratto di E.P.C. dovranno prevedere una durata contenuta e massimizzare la quota di risparmio energetico destinata agli utenti finali, il tutto con le finalità inderogabili

riportate nei precedenti punti riguardo all'integrale finanziamento economico-finanziario degli interventi (senza oneri a carico del soggetto gestore e dei Comuni Soci).

In altre parole, saranno prese in esame e valutate, in quanto maggiormente rispondenti alle esigenze di interesse pubblico, quelle proposte di Partenariato Pubblico-Privato che, pur garantendo il completo finanziamento economico-finanziario degli interventi, prevedano delle combinazioni che consentano, congiuntamente e/o singolarmente, di massimizzare la condivisione dei risparmi con l'utente finale (singolo assegnatario dell'alloggio e.r.p.) e di minimizzare la durata del contratto di E.P.C. con Arezzo Casa S.p.A.

Soggetti ammessi a presentare proposta

Potranno presentare proposte gli operatori economici, in forma singola o associata, di cui all'art. 65 del D.lgs. 36/2023, nonché i soggetti di cui all'art. 193, comma 1, secondo periodo dello stesso D.lgs. 36/2023.

Ai fini della presentazione della proposta, il proponente dovrà essere in possesso dei requisiti di ordine generale, di cui agli artt. 94 e 95 del Codice, per partecipare a procedure di affidamento di contratti pubblici. I requisiti necessari per l'affidamento della Concessione saranno disciplinati nel dettaglio dal Disciplinare di gara, ove indetta, e la configurazione giuridica del Promotore potrà essere modificata e integrata ai sensi dell'art. 193 co. 4 del D.Lgs. 36/2023.

Contenuti minimi della proposta

L'operatore economico, ai fini della presentazione della proposta di Partenariato Pubblico-Privato, dovrà presentare, a pena di inammissibilità, la documentazione minima obbligatoria prevista dal comma 3, dell'art. 193, del D.Lgs. n. 36/2023 ed in particolare:

- a) Dichiarazione sostitutiva requisiti generali
- b) Progetto di fattibilità tecnico-economica redatto in coerenza con l'art. 6-bis dell'Allegato I.7 al D.Lgs. n. 36/2023;
- c) La bozza di convenzione del contratto in una delle forme di Partenariato Pubblico-Privato previste dagli artt. 174 e seguenti del D.Lgs. n. 36/2023;
- d) Il Piano economico-finanziario asseverato in formato excel e la correlata Relazione illustrativa contenente le specifiche tecniche di costruzione del PEF nonché in maniera dettagliata le spese sostenute per la predisposizione della proposta, comprensivo anche dei relativi diritti sulle opere dell'ingegno nonché delle spese tecniche previste in relazione all'individuazione di tecnici individuati e incaricati dalla Società con particolare riferimento alla normativa in tema di onorari professionali per i servizi tecnici e di equo compenso. Il PEF dovrà contenere anche il prospetto economico che riporti il dettaglio e gli importi annuali previsti per le attività di manutenzione
- e) La matrice dei rischi con l'indicazione della tipologia di rischio per ogni fase dell'iniziativa, i possibili eventi ad essi connessi e correlati, la probabilità di accadimento, i possibili effetti, l'allocazione in

capo al Concessionario o al Concedente nonché il riferimento agli articoli dello Schema di Convenzione e i sistemi di mitigazione del rischio predisposti dal Concessionario.

- f) Relazione tecnico-illustrativa della proposta di Partenariato Pubblico-Privato contenente la specifica delle caratteristiche del servizio e della gestione e l'indicazione dei requisiti del promotore. In particolare la relazione dovrà contenere la descrizione del dettaglio del servizio, i risultati attesi anche in termini di riduzione dei consumi energetici (compatibilmente con la natura del servizio), l'utilizzo di soluzioni tecnologiche innovative; il programma di manutenzione che descriva, pianifichi e programmi, le attività di manutenzione al fine di mantenere nel tempo la funzionalità, le caratteristiche di qualità, l'efficienza e il valore economico.

;

Inoltre, ai fini dell'ammissibilità degli interventi previsti nella proposta di Partenariato Pubblico-Privato all'Investimento PNRR – Missione 7, Investimento 17 – RePowerEU, la proposta stessa dovrà essere obbligatoriamente corredata dalla documentazione minima prevista dal Bando stesso nonché dalle “Linee guida per la redazione del Progetto di fattibilità tecnico economica degli interventi di efficientamento energetico di edifici di Edilizia Residenziale Pubblica” emanate dal G.S.E. nel mese di Giugno 2025, al fine di avanzare la richiesta di una preliminare validazione tramite il Portale G.S.E.

Valutazione e successiva procedura – finalità dell'Avviso Informativo

Le proposte ammissibili potranno essere oggetto di successiva procedura a evidenza pubblica, con riconoscimento del diritto di prelazione a favore del promotore come previsto dall'art. 193 D.Lgs 36/2023.

Il presente Avviso informativo ha contenuto metodologico e, pertanto, non ha valore vincolante né costituisce avvio formale di procedura di affidamento.

Con la pubblicazione del presente Avviso Informativo, a seguito della ricezione delle 2 manifestazioni preliminari d'interesse ricevute, Arezzo Casa S.p.A. dichiara la sussistenza di un preliminare interesse pubblico, come da delibera n. 37 del 29 luglio 2025 del CdA della società, con successiva richiesta di convocazione di apposita seduta di LODE, all'efficientamento energetico degli edifici di cui all'elenco sopra indicato ed allegato, sulla base delle finalità e con gli strumenti e risorse indicate nella Legge di Bilancio 2025 e nel Decreto Attuativo in attuazione dell'Investimento 17, della Missione 7, del Capitolo REPowerEU, che deve intendersi come una mancanza di preclusioni ad esplorare la possibilità che la proposta o le proposte che giungeranno possano essere di pubblico interesse.

Informazioni e contatti

Richieste di chiarimenti concernenti l'Avviso, da parte degli Operatori, dovranno essere presentate in forma scritta tramite PEC. L'amministrazione pubblicherà le risposte nella sezione “Amministrazione Trasparente” entro 3 giorni lavorativi. Non verranno evase richieste di chiarimenti pervenute in modalità diversa da quella indicata.



Di seguito si riportano i contatti di Arezzo Casa S.p.A. per eventuali richieste di maggiori informazioni e/o prendere appuntamento per sopralluoghi tecnici.

AREZZO CASA S.P.A.

Via Margaritone, n. 6 – 52100 - Arezzo

Recapiti telefonici

Telefono: +39 0575399311 – Fax: +39 0575399310

Indirizzi e-mail

Email: info@arezzocasa.net – PEC: segreteria@pec.arezzocasa.net

Per informazioni generali, e di carattere tecnico contattare l'Ufficio Tecnico.

Arezzo, 30 luglio 2025