

AVVISO INFORMATIVO

AVVISO DI AVVENUTA RICEZIONE DI PROPOSTE DI PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO AI SENSI DELL'ART. 193, COMMA 4, DEL D.LGS. 36/2023 E SS.MM.II 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 –

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 negli edifici 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 1,381 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 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.

PREMESSO CHE

Arezzo Casa S.p.A. è una società in house detenuta da tutti i Comuni della provincia di Arezzo alla quale è affidata la gestione del patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica;

Arezzo Casa S.p.A. 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.

In data 30/07/2025 Arezzo Casa S.p.A. ha pubblicato l'Avviso pubblico informale finalizzato a sollecitare preliminari dichiarazioni di intenti ai sensi dell'art. 193, comma 2 del Codice;

Con il citato Avviso Arezzo Casa SpA ha assegnato il termine del 4 settembre 2025 per presentare manifestazioni preliminari di interesse all'Ente concedente per la realizzazione di interventi anche non inclusi nella programmazione del Partenariato Pubblico-Privato; L'Ente concedente, per il tramite dell'Avviso sopra menzionato, ha ricevuto in data 4 Settembre 2025 n. 1 proposta redatta ai sensi dell'art. 193, comma 3, del Codice avente per oggetto l'efficientamento energetico degli edifici ERP ricorrendo alla Misura PNRR, come da relazione allegata.

Arezzo Casa SpA, quale Ente concedente, con delibera dell'11 settembre 2025 ha dichiarato il pubblico interesse della proposta;

Finalità dell'avviso

Con il presente Avviso, Arezzo Casa SpA 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 la possibilità di presentare all'Ente concedente ulteriori proposte di PPP relativamente agli interventi individuati da questa società.

In ottemperanza all'art. 193, comma 4, del Codice, eventuali ulteriori proposte sugli interventi individuati da Arezzo Casa S.p.a. potranno essere presentate entro e non oltre il termine di 60 giorni decorrenti dalla data di pubblicazione del presente Avviso. A tal fine si allega l'elenco degli edifici individuati da Arezzo Casa S.p.a. e la relativa documentazione, già pubblicati con il precedente 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 6, e ss. del Codice.

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 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 rispettare le tempistiche connesse all'accesso alla Misura PNRR M.7 – I. 17;
- maggior convenienza economica per l'Amministrazione, ottenibile attraverso:
 - la minimizzazione del canone annuale di manutenzione e conduzione impianti;
 - minor durata della concessione.

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

I progetti di fattibilità selezionati ai sensi del comma 6 dell'art. 193 del Codice, una volta approvati, saranno inseriti tra gli strumenti di programmazione dell'Ente concedente.

In esito all'approvazione, i progetti, unitamente agli altri elaborati delle singole proposte, inclusa una sintesi dei relativi piani economici-finanziari, saranno posti 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.

Arezzo Casa si riserva, 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 ai proponenti alcun diritto a compensi o indennizzi per gli eventuali oneri sostenuti.

Requisiti degli interessati/proponenti

Con riferimento al presente Avviso, potranno presentare ulteriori proposte nel rispetto delle disposizioni di cui al comma 3 dell'art. 193 del Codice - esclusivamente sui medesimi interventi oggetto della Relazione Allegata - le società ESCo in possesso: 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 e/o negli incentivi del Conto termico;

- 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.

Condizioni di partecipazione e migliorative di presentazione delle proposte

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 adeguata 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.

Indicazione sui termini e modalità di presentazione

Le proposte dovranno essere presentate entro e non oltre il giorno **15/11/2025** alle **ore 13.00**

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 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.

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.

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 di Arezzo Casa S.p.a.:

Arch. Daniela Frullano d.frullano@arezzocasa.net tel 0575 399317

Ing. Claudia Gabbrielli c.gabbrielli@arezzocasa.net tel 0575 399345

Arezzo, 16 Settembre 2025