
RELAZIONE SINTETICA SULLA PROPOSTA RICEVUTA

1. PREMESSA

Il 30 luglio 2025 Arezzo Casa S.P.A. ha pubblicato un Avviso informativo di preliminari dichiarazioni d'intenti relative all'attivazione del meccanismo previsto dall'art. 193 c.2 e seg. Del D. Lgs. 36/20023, aventi ad oggetto la realizzazione di interventi di efficientamento energetico su immobili di edilizia residenziale pubblica da essa stessa gestiti. L'avviso di cui all'art. 193 commi 2 del D. Lgs. N. 36/2023, come modificato dal D. Lgs. 209/2024, rientra nella strategia di attuazione prevista dalla programmazione PNRR Italia, Repower EU, in particolare dalla Missione 7 – Investimento 17, così come precisata dal decreto legislativo del 22/05/2025.

Quest'ultima disposizione stabilisce che gli Enti aventi diritto che intendono richiedere i contributi previsti dalla Missione del PNRR citata, presentino al GSE il dossier progettuale fornito loro dalle ESCo che intendono presentare le loro proposte per la formazione dei partenariati pubblici privati previsti per l'attuazione della misura. A seguito delle decisioni del GSE, le ESCo avanzeranno la proposta definitiva di partenariato che seguirà l'iter previsto dal vigente Codice dei contratti pubblici.

Arezzo Casa S.P.A. con l'Avviso:

1. si è resa disponibile a valutare l'attivazione della procedura di finanza di progetto
2. ha redatto un elenco di edifici che abbisognano di efficientamento energetico e che risultano conformi alle richieste del Decreto efficientamento energetico – ERP
3. ha pubblicato le dichiarazioni d'intenti ricevute e i documenti richiesti relativi agli edifici ritenuti meritevoli di inserimento nella predetta misura, nonché l'elenco degli edifici ai fini della trasparenza.

In data 04/09/2025 La società Olla Home Solution S.R.L. ha trasmesso a Arezzo Casa S.P.A. una proposta prevista dal comma 3 dell'articolo 193 del D.lgs. 36/2023 redatta in coerenza al combinato disposto dell'articolo 6 comma 8 bis e dell'art. 6-bis dell'ALL. I.7 al D.LGS. 36/2023 e comprensiva dei seguenti elaborati e documenti a corredo:

A) Dichiarazione sostitutiva requisiti generali

B) PFTE redatto in coerenza all'art. 6-bis dell'ALL. I.7 al D.LGS. 36/2023 composto da:

- elaborato a) Relazione generale e tecnica preliminare
- elaborato e) Computo metrico estimativo preliminare delle opere
- elaborato f) Cronoprogramma generale e preliminare
- elaborato l) Quadro economico preliminare di spesa

C) Bozza di convenzione e relativi allegati

D) Piano economico e finanziario asseverato e relazione illustrativa

E) Matrice dei rischi

F) Documento di specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione

G) Diagnosi energetiche

H) Attestati di prestazione energetica pre e post interventi

2. OGGETTO DELLA PROPOSTA RICEVUTA

Secondo quanto previsto dall'Avviso informativo, l'operatore economico ha selezionato dodici edifici tra quelli indicati nella relazione allegata all'Avviso per l'affidamento in concessione dei servizi manutentivi e di gestione degli impianti, delle attività di progettazione e realizzazione degli interventi di efficienza energetica. L'operatore prevede su tutti gli edifici di rispettare pienamente le disposizioni contenute nel decreto legislativo prima citato con un miglioramento dell'efficienza energetica di oltre il 30%.

In generale sugli edifici dell'elenco proposto dall'operatore economico verranno rispettate le condizioni imposte dalla Misura con:

- centralizzazione degli impianti ove non centralizzati;
 - miglioramento dell'efficienza energetica superiore al 30%;
 - valore complessivo dell'intervento tra 10 e 30 milioni di euro.
-

Per quanto riguarda il finanziamento delle opere da realizzare è previsto il ricorso, oltre alle risorse ex Missione 7, Investimento 17 del PNRR, anche quelle del Conto Termico 3.0 in fase di pubblicazione. L'investimento complessivo è pari a € 12.062.046,67 oltre IVA.

A seguire l'elenco degli edifici contenuti nella proposta.

n°	Arezzo Casa spa	Comune	Alloggi
1	Via degli Accolti, 41-49	Arezzo	36
2	Via Enea Gaci, 2-4-6	Castiglion Fiorentino	18
3	Via G. di Vittorio, 25-27	Foiano	12
4	Via Mazzini 1-3-5	Marciano della Chiana	12
5	Via Lioni 6/8	Monte San Savino	12
6	Via Puccini, 5-7-9	Terranuova B.ni	18
7	Via del Castellare, 3-5	Bibbiena	12
8	Via del Bonastro, 5-6	Lucignano	12
9	Via F. di Giulio, 1-15-35-19	Pieve Santo Stefano	49
10	Piazza Libertà, 6-7	Poppi	12
11	Viale Caduti di Montelungo, 59-63	Pratovecchio Stia	6
12	Via della Ferriera	Pratovecchio Stia	10
TOT.			209

3. OPERE PREVISTE

La progettazione degli interventi è stata realizzata tenendo conto delle informazioni dedotte dalle diagnosi energetiche eseguite su ciascun immobile.

La tabella seguente riporta il dettaglio degli interventi proposti in relazione ad ognuno dei 12 immobili.

IMMOBILI	COMUNE	INTERVENTI
Via degli Accolti, 41-49	Arezzo	ISOLAMENTO STRUTTURE OPACHE ORIZZONTALI: COPERTURA (ESTERNO) - ISOLAMENTO STRUTTURE OPACHE ORIZZONTALI: PAVIMENTI (INTERNO) - ISOLAMENTO STRUTTURE OPACHE ORIZZONTALI: PAVIMENTI (ESTERNO) - ISOLAMENTO STRUTTURE OPACHE VERTICALI: PARETI (ESTERNO) - Sostituzione di chiusure trasparenti comprensive di infissi delimitanti il volume climatizzato - zone climatiche D, E, F - Installazione di sistemi di schermatura e/o ombreggiamento di chiusure trasparenti con esposizione da ESE a O, fissi o mobili - Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti di climatizzazione invernale utilizzando pompe di calore elettriche o a gas, anche geotermiche (con potenza termica utile nominale fino a 2000 Kw) – FOTOVOLTAICO E BATTERIE

Via Enea Gaci, 2-4-6	Castiglion Fiorentino	ISOLAMENTO STRUTTURE OPACHE ORIZZONTALI: COPERTURA (ESTERNO) - ISOLAMENTO STRUTTURE OPACHE ORIZZONTALI: PAVIMENTI (INTERNO) - ISOLAMENTO STRUTTURE OPACHE ORIZZONTALI: PAVIMENTI (ESTERNO) - ISOLAMENTO STRUTTURE OPACHE VERTICALI: PARETI (ESTERNO) - Sostituzione di chiusure trasparenti comprensive di infissi delimitanti il volume climatizzato - zone climatiche D, E, F - Installazione di sistemi di schermatura e/o ombreggiamento di chiusure trasparenti con esposizione da ESE a O, fissi o mobili - Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti di climatizzazione invernale utilizzanti pompe di calore elettriche o a gas, anche geotermiche (con potenza termica utile nominale fino a 2000 Kw) – FOTOVOLTAICO E BATTERIE - Sostituzione di scaldacqua elettrici con scaldacqua a pompa di calore A+
Via G. di Vittorio, 25/27	Foiano	ISOLAMENTO STRUTTURE OPACHE ORIZZONTALI: COPERTURA (ESTERNO) - ISOLAMENTO STRUTTURE OPACHE ORIZZONTALI: PAVIMENTI (INTERNO) - ISOLAMENTO STRUTTURE OPACHE ORIZZONTALI: PAVIMENTI (ESTERNO) - ISOLAMENTO STRUTTURE OPACHE VERTICALI: PARETI (ESTERNO) - Sostituzione di chiusure trasparenti comprensive di infissi delimitanti il volume climatizzato - zone climatiche D, E, F - Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti di climatizzazione invernale utilizzanti pompe di calore elettriche o a gas, anche geotermiche (con potenza termica utile nominale fino a 2000 Kw) – FOTOVOLTAICO E BATTERIE - Sostituzione di scaldacqua elettrici con scaldacqua a pompa di calore A+
Via Mazzini, 1-3-5	Marciano della Chiana	ISOLAMENTO STRUTTURE OPACHE ORIZZONTALI: COPERTURA (ESTERNO) – ISOLAMENTO STRUTTURE OPACHE ORIZZONTALI: PAVIMENTI (ESTERNO) - ISOLAMENTO STRUTTURE OPACHE VERTICALI: PARETI (ESTERNO) - Sostituzione di chiusure trasparenti comprensive di infissi delimitanti il volume climatizzato - zone climatiche D, E, F - Installazione di sistemi di schermatura e/o ombreggiamento di chiusure trasparenti con esposizione da ESE a O, fissi o mobili - Installazione di collettori solari termici, anche abbinati a sistemi di solar cooling
Via Lioni, 6-8	Monte San Savino	ISOLAMENTO STRUTTURE OPACHE ORIZZONTALI: COPERTURA (ESTERNO) – ISOLAMENTO STRUTTURE OPACHE ORIZZONTALI: PAVIMENTI (ESTERNO) - ISOLAMENTO STRUTTURE OPACHE VERTICALI: PARETI (ESTERNO) - Sostituzione di chiusure trasparenti comprensive di infissi delimitanti il volume climatizzato - zone climatiche D, E, F - Installazione di sistemi di schermatura e/o ombreggiamento di chiusure trasparenti con esposizione da ESE a O, fissi o mobili - Installazione di collettori solari termici, anche abbinati a sistemi di solar cooling

Via Puccini, 5-7-9	Terranuova Bracciolini	ISOLAMENTO STRUTTURE OPACHE ORIZZONTALI: COPERTURA (ESTERNO) - ISOLAMENTO STRUTTURE OPACHE ORIZZONTALI: PAVIMENTI (INTERNO) - ISOLAMENTO STRUTTURE OPACHE ORIZZONTALI: PAVIMENTI (ESTERNO) - ISOLAMENTO STRUTTURE OPACHE VERTICALI: PARETI (ESTERNO) - Sostituzione di chiusure trasparenti comprehensive di infissi delimitanti il volume climatizzato - zone climatiche D, E, F - Installazione di sistemi di schermatura e/o ombreggiamento di chiusure trasparenti con esposizione da ESE a O, fissi o mobili - Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti di climatizzazione invernale utilizzanti pompe di calore elettriche o a gas, anche geotermiche (con potenza termica utile nominale fino a 2000 Kw) – FOTOVOLTAICO E BATTERIE - Sostituzione di scaldacqua elettrici con scaldacqua a pompa di calore A+
Via del Castellare, 3-5	Bibbiena	ISOLAMENTO STRUTTURE OPACHE ORIZZONTALI: COPERTURA (ESTERNO) - ISOLAMENTO STRUTTURE OPACHE ORIZZONTALI: PAVIMENTI (INTERNO) - ISOLAMENTO STRUTTURE OPACHE ORIZZONTALI: PAVIMENTI (ESTERNO) - ISOLAMENTO STRUTTURE OPACHE VERTICALI: PARETI (ESTERNO) - Sostituzione di chiusure trasparenti comprehensive di infissi delimitanti il volume climatizzato - zone climatiche D, E, F - Installazione di sistemi di schermatura e/o ombreggiamento di chiusure trasparenti con esposizione da ESE a O, fissi o mobili - Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti di climatizzazione invernale utilizzanti pompe di calore elettriche o a gas, anche geotermiche (con potenza termica utile nominale fino a 2000 Kw) – FOTOVOLTAICO E BATTERIE - Sostituzione di scaldacqua elettrici con scaldacqua a pompa di calore A+
Via del Bonastro, 5-6	Lucignano	ISOLAMENTO STRUTTURE OPACHE ORIZZONTALI: COPERTURA (ESTERNO) - ISOLAMENTO STRUTTURE OPACHE ORIZZONTALI: PAVIMENTI (INTERNO) - ISOLAMENTO STRUTTURE OPACHE ORIZZONTALI: PAVIMENTI (ESTERNO) - ISOLAMENTO STRUTTURE OPACHE VERTICALI: PARETI (ESTERNO) - Sostituzione di chiusure trasparenti comprehensive di infissi delimitanti il volume climatizzato - zone climatiche D, E, F – Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti di climatizzazione invernale utilizzanti pompe di calore elettriche o a gas, anche geotermiche (con potenza termica utile nominale fino a 2000 Kw) – FOTOVOLTAICO E BATTERIE - Sostituzione di scaldacqua elettrici con scaldacqua a pompa di calore A+

<p>Loc. La Madonnuccia - Via F.Di Giulio, 1-15-35-19</p>	<p>Pieve Santo Stefano</p>	<p>ISOLAMENTO STRUTTURE OPACHE ORIZZONTALI: COPERTURA (ESTERNO) - ISOLAMENTO STRUTTURE OPACHE ORIZZONTALI: PAVIMENTI (ESTERNO) - ISOLAMENTO STRUTTURE OPACHE VERTICALI: PARETI (ESTERNO) - Sostituzione di chiusure trasparenti comprensive di infissi delimitanti il volume climatizzato - zone climatiche D, E, F – Installazione di sistemi di schermatura e/o ombreggiamento di chiusure trasparenti con esposizione da ESE a O, fissi o mobili – Installazione di collettori solari termici, anche abbinati a sistemi di solar cooling</p>
<p>Piazza della Libertà, 6-7</p>	<p>Poppi</p>	<p>ISOLAMENTO STRUTTURE OPACHE ORIZZONTALI: COPERTURA (ESTERNO) - ISOLAMENTO STRUTTURE OPACHE ORIZZONTALI: PAVIMENTI (INTERNO) - ISOLAMENTO STRUTTURE OPACHE ORIZZONTALI: PAVIMENTI (ESTERNO) - ISOLAMENTO STRUTTURE OPACHE VERTICALI: PARETI (ESTERNO) - Sostituzione di chiusure trasparenti comprensive di infissi delimitanti il volume climatizzato - zone climatiche D, E, F - Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti di climatizzazione invernale utilizzando pompe di calore elettriche o a gas, anche geotermiche (con potenza termica utile nominale fino a 2000 Kw) – FOTOVOLTAICO E BATTERIE - Sostituzione di scaldacqua elettrici con scaldacqua a pompa di calore A+</p>
<p>Viale Caduti di Montelungo, 59-63</p>	<p>Pratovecchio Stia</p>	<p>ISOLAMENTO STRUTTURE OPACHE ORIZZONTALI: COPERTURA (ESTERNO) - ISOLAMENTO STRUTTURE OPACHE ORIZZONTALI: PAVIMENTI (INTERNO) – ISOLAMENTO STRUTTURE OPACHE VERTICALI: PARETI (ESTERNO) - Sostituzione di chiusure trasparenti comprensive di infissi delimitanti il volume climatizzato - zone climatiche D, E, F - Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti di climatizzazione invernale utilizzando pompe di calore elettriche o a gas, anche geotermiche (con potenza termica utile nominale fino a 2000 Kw) – FOTOVOLTAICO E BATTERIE - Sostituzione di scaldacqua elettrici con scaldacqua a pompa di calore A+</p>
<p>Via Della Ferriera, 19</p>	<p>Pratovecchio Stia</p>	<p>ISOLAMENTO STRUTTURE OPACHE ORIZZONTALI: COPERTURA (ESTERNO) - ISOLAMENTO STRUTTURE OPACHE ORIZZONTALI: PAVIMENTI (INTERNO) - ISOLAMENTO STRUTTURE OPACHE ORIZZONTALI: PAVIMENTI (ESTERNO) - ISOLAMENTO STRUTTURE OPACHE VERTICALI: PARETI (ESTERNO) - Sostituzione di chiusure trasparenti comprensive di infissi delimitanti il volume climatizzato - zone climatiche D, E, F - Installazione di collettori solari termici, anche abbinati a sistemi di solar cooling</p>

4. CANONE DI RISPARMIO ENERGETICO

L'intervento di fatto produce un risparmio energetico e, in particolare, l'Operatore Economico identifica un valore di risparmio garantito post operam.

La proposta prevede un canone omnicomprensivo in qualità di corrispettivo per il contratto EPC.

Il maggiore risparmio energetico conseguito rispetto alla quota garantita sarà condiviso tra Ente e proponente, viceversa il minor risparmio rappresenterà un onere per la proponente stessa.

L'Operatore Economico, nell'ambito del Servizio Prestazione Energetica, dovrà eseguire, per tutta la durata del contratto, la gestione e la conduzione degli impianti nonché la manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti, secondo quanto sarà precisato nel Capitolato Tecnico, assumendo anche la funzione di terzo responsabile, ai sensi del D.P.R. n. 74/2013 e s.m.i.
