



ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI PALERMO

AVVISO PUBBLICO, AI SENSI DELL'ART. 193, COMMA 4 DEL D. LGS. 36/2023 E SS.MM.II. DI AVVENUTA RICEZIONE DI PROPOSTA DI PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO DA PARTE DI E.S.C.O. PER L'ATTUAZIONE DI INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (ERP) DI PROPRIETÀ DELL'I.A.C.P. DI PALERMO MEDIANTE RICORSO ALLA MISURA PNRR REPOWEREU MISSIONE 7- INVESTIMENTO 17 E/O CONTO TERMICO 3.0.

OGGETTO: PROPOSTA PFTE PER INTERVENTI DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO PRESENTATA DALLA E.S.C.O. “ COSTITUENDA A.T.I. COMPOSTA DA RAGUSANO SALVATORE (MANDATARIA ESCO CERTIFICATA) CON SEDE LEGALE A SAN GIUSEPPE JATO (PA), IN CONTRADA TRAVERSA SNC- P.IVA 04320500822 E GMP COSTRUZIONI S.A.S DI PETRUSO GIUSEPPE & C. (MANDANTE) CON SEDE LEGALE IN BORGETTO(PA) VIA CROCIFISSO, 21 P.IVA 05848900824 PER L'IMPORTO COMPLESSIVO DI € 13.064.634,69 E IDENTIFICATA, DA QUESTA AMMINISTRAZIONE, COME “ INIZIATIVA 8” COMPRENDEnte I SEGUENTI LOTTI DI PROPRIETA' DI QUESTO IACP DI PALERMO:

LOTTO 284 CARINI- VIA A. DA MESSINA - 100ALLOGGI-;

LOTTO 287 CARINI VIA ROCCO CHINNICI- 30 ALLOGGI;

LOTTO 294 CARINI- VIA A. DA MESSINA – 20 ALLOGGI;

LOTTO 299 CARINI- VIA A. DA MESSINA – 60 ALLOGGI;

PREMESSO :

- Che l'art. 1 commi 513-519 della Legge 30 dicembre 2024, n. 207 recante “ Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2025 e bilancio pluriennale per il triennio 2025-2027” (Legge di Bilancio 2025) detta le disposizioni per l'attuazione dell'Investimento 17- Strumento finanziario per l'efficientamento dell'edilizia pubblica, anche residenziale (ERP) e delle abitazioni di famiglie a basso reddito e vulnerabili della Missione 7 -REPOWEREU del Pnrr stanziando 1.381 milioni di euro, finanziati dal Fondo Next Generation EU Italia ed individuando tra i soggetti beneficiari anche gli IACP;
- che l'obiettivo della misura prevista dall'Investimento 17 della Missione 7 del PNRR è quello di sostenere le ristrutturazioni a beneficio delle famiglie

vulnerabili e a basso reddito e di alleviare la povertà energetica mediante un investimento pubblico in un dispositivo (nella fattispecie uno strumento finanziario per il contrasto della povertà energetica) volto ad incentivare gli investimenti privati e migliorare l'accesso ai finanziamenti per le ristrutturazioni energetiche dell'edilizia residenziale pubblica e sociale;

- che il decreto 9.4.2025 del Ministero per gli Affari Europei, il PNRR e le politiche di coesione, di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze, pubblicato il 22 maggio 2025 ha individuato le **ENERGY SERVICE COMPANY (ESCO)**, in possesso della certificazione in corso di validità secondo la norma UNI CEI 11352, le uniche destinatarie del sostegno finanziario concesso in relazione ai progetti di investimento ritenuti ammissibili, nonche' 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 con Determinazione Dirigenziale n.180 del 10/02/2026 e' stato approvato ai sensi dell'art. 1 dell'Allegato I.7 del D. Lgs. n. 36/2023, il Quadro Esigenziale relativo a “ Interventi di efficientamento energetico su edifici di Edilizia residenziale Pubblica “ finalizzato all'inserimento nei documenti programmatori dell'Ente, in particolare nel rispetto dell'art. 193, comma 4, del D.Lgs.n. 36/2023 e ss.mm.ii.;
- che il PPP e' considerato uno strumento strategico per la trasmissione 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.

VISTO:

- 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 puo' 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, elaborati 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 delle 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 da notizia nella sezione Amministrazione Trasparente del proprio sito istituzionale della presentazione della proposta e provvede altresì ad indicare un termine non*

inferiore ai 60 giorni commisurato alla complessità del progetto, per la presentazione da parte degli altri operatori economici, in qualità di proponenti, di proposte relative al medesimo intervento, redatte rispetto alle disposizioni del comma 3”;

DATO ATTO CHE:

- con Determina Dirigenziale n. 180/2026 del 10/02/2026 questo Istituto nella qualità di Ente Concedente, ha approvato il “*Quadro Esigenziale relativo ad interventi di efficientamento energetico su edifici di edilizia residenziale pubblica finalizzato all'inserimento nei documenti programmatori dell'Ente*”;

SI RENDE NOTO CHE :

- Questo Iacp di Palermo ha ricevuto n. 1 proposta di PPP redatta ai sensi dell'art. 193, comma 3, del Codice dei contratti avente per oggetto l'efficientamento energetico di n. 4 lotti ERP di proprietà di questo Istituto ricorrendo alla Misura PNRR M.7_I.17 e/o conto termico 3.0;
- la suddetta proposta di PPP e' stata presentata dalla ESCO “**COSTITUENDA A.T.I. COMPOSTA DA RAGUSANO SALVATORE (MANDATARIA ESCO CERTIFICATA) CON SEDE LEGALE A SAN GIUSEPPE JATO (PA), IN CONTRADA TRAVERSA SNC- P.IVA 04320500822 E GMP COSTRUZIONI SAS DI PETRUSO GIUSEPPE & C. (MANDANTE) CON SEDE LEGALE IN BORGETTO(PA) VIA CROCIFISSO,21 P.IVA 05848900824, PER L'IMPORTO COMPLESSIVO DI € 13.064.634,69 IDENTIFICATA DA QUESTA AMMINISTRAZIONE COME “ INIZIATIVA 8” COMPRENDEnte I SEGUENTI LOTTI DI PROPRIETA' DI QUESTO IACP DI PALERMO:**
 - **LOTTO 284 CARINI- VIA A. DA MESSINA – 100 ALLOGGI;**
 - **LOTTO 287 CARINI VIA ROCCO CHINNICI- 30 ALLOGGI;**
 - **LOTTO 294 CARINI- VIA A. DA MESSINA – 20 ALLOGGI;**
 - **LOTTO 299 CARINI- VIA A. DA MESSINA – 60 ALLOGGI;**

1. FINALITA' DELL'AVVISO

- L'Istituto Case Popolari della provincia di Palermo con il presente Avviso intende assolvere gli obblighi di trasparenza e concorrenza prescritti dall'art. 193 comma 4 del Codice dei Contratti, 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 sopracitato.
- In ottemperanza all'art. 193, comma 4 del Codice, eventuali 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 sopsensivamente 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 alla procedura verranno attuate secondo quanto disposto dall'art. 193 del Codice.
- In particolare, scaduto il termine dei 60 giorni, per la presentazione delle ulteriori proposte, l'Ente concedente esaminerà e selezionerà le proposte ricevute con la finalità di individuare quelle maggiormente corrispondenti agli obiettivi del proprio Quadro Esigenziale, ove necessario anche in forma comparativa, sulla base dei criteri che tengano conto della fattibilità delle

stesse e della rispondenza dei progetti e dei relativi piani economici-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 chiedere 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 ampissima discrezionalità amministrativa, tale da non poter essere resa coercibile nel giudizio amministrativo di legittimità(Cons. di 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 dei 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. di Stato, V31 agosto 2015 n. 4035); che lo scopo finale dell'intera procedura, interdipendente dalla fase prodromica di individuazione del promotore e l'aggiudicazione della concessione in base al criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa (Cons. di 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 trarre le tempistiche connesse all'accesso alla Misura PNRR M.7_I.17;
- completezza dell'eventuale recupero edilizio dell'involucro ivi compresi aggetti (balconi, cornicioni, sbalzi, ecc.) e parapetti;
- 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 e degli utenti. Pertanto, sarà adottato un criterio preferenziale nei confronti delle proposte progettuali che riusciranno a garantire tale obiettivo. In subordine, maggiore 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 e la 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 e/o conto termico 3.0.

Lo Iacp di Palermo si riserva 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 e 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 sopracitato, 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 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 conto termico 3.0.;
- 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. 165/2001.

Le Esco proponenti potranno partecipare in forma singola oppure aggregata quali: consorzi, contratti di rete, o Associazioni Temporanee di 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'ATI.

I requisiti specifici di capacità tecnica e professionale e di capacità economico-finanziaria, per le eventuali fasi seguenti 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 sopracitato, 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 (ed 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 voltaici 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 la 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 ed 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 Tipodi rendimento energetico o di prestazione energetica (Energy Performance Contract) per gli edifici pubblici";
- **Il Piano Economico Finanziario asseverato**, contenete l'importo delle spese sostenute per la predisposizione della proposta, comprensivo anche dei diritti sulle opere e sull'ingegno. Si da 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 dell'investimento e dovrà essere puntualmente esplicitata la modalità di finanziamento, di eventuale utilizzo di incentivi e agevolazioni, allegandolo 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 10 giugno 2026 a mezzo pec al seguente indirizzo: progetti.lavori@pec.iacp.pa.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 allegnerà copia conforme all'originale della relativa procura);
- avere ad oggetto esclusivamente l'intervento sopra citato.

- Non saranno prese in considerazione le proposte:
- presentate in modalità differenti da quelle sopraindicate;
- incomplete o carenti dei contenuti indicati ai precedenti paragrafi.

6. MODALITA' DI FINANZIAMENTO

La realizzazione degli interventi avverrà interamente a carico delle 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 compresi il Conto Termico 3.0.) fino a copertura del costo complessivo;
 - prestito non superiore al 35% del costo degli interventi erogato da Banche Convenzionate;
 - risorse proprie ovvero finanziamenti concessi dal sistema bancario anche in complementarietà 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 dei dati personali e' l'Istituto medesimo, rappresentato dal legale rappresentante pro-tempore con sede in via Q. Sella n. 18 -90139 Palermo tel 0916011111 mail: info@iacp.pa.it

Il Responsabile per la protezione dei dati e' DIESSE GROUP SRL contattabile al seguente indirizzo: info@diessegroup.com

8. PUBBLICITA' DEL PRESENTE AVVISO

Il presente avviso e' consultabile sul sito internet dello Iacp di Palermo iacp.pa.it/novita/avviso-alle-esco alla sezione Amministrazione Trasparente.

Il Direttore Generale

Dott. Giuseppe Chiarelli