



ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI PALERMO

DETERMINA DIRIGENZIALE

OGGETTO: Determina a contrarre per affidamento servizi tecnici: Attività di verifica del PFTE presentato dalla ESCO “ **EMMECCI SPA BENEFIT CON SEDE LEGALE IN GANGI (PA), CONTRADA ACQUANUOVA SNC P.IVA 05648090826 PER L'IMPORTO COMPLESSIVO DI € 11.247.677,30 e per lavori € 8.164.047,42 E IDENTIFICATA, DA QUESTA AMMINISTRAZIONE, COME “ INIZIATIVA 4” COMPRENDEnte I SEGUENTI LOTTI DI PROPRIETA' DI QUESTO IACP DI PALERMO:**

Lotto 205 Palermo Largo Ispica- 32 alloggi;

Lotto 3009 Palermo via Mozambico n. 21- 104 alloggi ;

Lotto 3033 Palermo Villa Turrisi-14 alloggi;

relativa alla Misura PNRR REPOWER EU Missione7-Investimento 17 – e/o Conto termico 3.0
“Efficientamento energetico dell’edilizia residenziale pubblica”.

La copertura di spesa troverà capienza tra le somme a disposizione nel Quadro Economico dell'intervento e sarà a carico della Esco proponente.

Premesso:

- che l’Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Palermo è proprietario e gestore di un patrimonio immobiliare di edilizia residenziale pubblica (ERP), che necessita, in gran parte, di interventi di riqualificazione energetica, anche in attuazione degli obiettivi di sostenibilità ambientale e di riduzione dei consumi energetici;
- che l’Ente espleta anche la funzione di gestione del patrimonio immobiliare di Edilizia Residenziale Pubblica e sociale al fine di garantire il soddisfacimento delle esigenze abitative delle famiglie, con l’espletamento di servizi primari agli assegnatari degli alloggi, attraverso l’attuazione degli interventi di manutenzione e recupero degli immobili;
- che la Legge 30 dicembre 2024, n. 207 (art.1, commi da 513 a 519), Legge di Bilancio per l'anno 2025, ha dato avvio al piano da 1.381 milioni di euro per l'efficientamento energetico dell'edilizia pubblica e delle abitazioni di famiglie a basso reddito e vulnerabili;
- che la Missione 7 - REPowerEU del PNRR (Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza), investimento 17 è finalizzata a sostenere la ristrutturazione delle abitazioni delle famiglie a basso reddito e vulnerabili attraverso un investimento pubblico con uno strumento finanziario anti- povertà energetica, che è stato esteso anche all'edilizia residenziale pubblica;
- che, accanto a questa misura, gli operatori economici potranno tenere in considerazione anche quella del Conto Termico, che prevede un meccanismo di incentivazione con accesso agevolato e l'ampliamento della platea dei beneficiari, della tipologia di interventi e delle spese ammissibili, con il GSE quale soggetto responsabile della gestione degli incentivi;

- che l'Ente, prima di procedere all'emanazione di un avviso pubblico, ha definito l'elenco degli immobili di proprietà esclusiva, su cui eseguire l'intervento. compresi su tutti i comuni della Provincia di Palermo e nel capoluogo di Palermo;
- che detti immobili, alcuni dei quali dotati di impianti di riscaldamento centralizzati, ma non allacciati a reti di teleriscaldamento, necessitano di opere di manutenzione straordinaria rilevanti, tenuto conto della loro vetustà complessiva e dell'evoluzione della normativa tecnica in termini di miglioramento delle prestazioni energetiche;
- che sono finanziabili progetti di investimento, di importo compreso tra 10 e 30 milioni di euro, che garantiscano per ciascun edificio (o singolo corpo scala) di ERP coinvolto un miglioramento minimo dell'efficienza energetica $\geq 30\%$ dell'indice EPgl,nren;
- che devono essere rispettate le condizioni di ammissibilità di cui al D.M. 9 aprile 2025 e alle Regole Operative (livello di progettazione \geq progetto di fattibilità tecnico-economica, assenza di sovvenzioni negli ultimi 5 anni sugli edifici interessati, ecc.);
- che sono ammissibili i seguenti interventi: isolamento termico di superfici opache (coperture, pavimenti, pareti); sostituzione di chiusure trasparenti comprensive di infissi; installazione di sistemi di schermatura/ombreggiamento/filtrazione solare esterni; sostituzione di sistemi di illuminazione interni ed esterni con soluzioni efficienti; installazione di sistemi di building automation, termoregolazione e contabilizzazione; installazione di impianti solari fotovoltaici con sistemi di accumulo (congiuntamente a pompe di calore elettriche); sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con pompe di calore; installazione di impianti solari termici per ACS e climatizzazione (anche solar cooling); allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficienti; sostituzione di impianti con unità di microgenerazione alimentate da fonti rinnovabili; sostituzione di impianti con generatori a biomassa; sostituzione di impianti con sistemi ibridi a pompa di calore; demolizione e ricostruzione degli edifici, con ampliamento massimo del 25% della volumetria, nel rispetto dei requisiti NEZB;
- che, per i predetti immobili, di proprietà esclusiva dell'Ente, è possibile realizzare lavori di efficientamento energetico, così come richiesto dagli incentivi della misura PNRR M7 Investimento 17 Repower - regolamento (UE) 2023/435.

Considerato:

- che, con nota protocollo n. 1900/2026 dell'11 febbraio 2026 questo Iacp di Palermo, ha pubblicato sul proprio sito istituzionale, un avviso pubblico, finalizzato alla raccolta di manifestazioni di interesse da parte di ESCo (Energy Service Company) qualificate e in possesso della certificazione UNI CEI 11352;
- lo stesso avviso e' da intendersi quale avviso pubblico volto alla presentazione di proposte di partenariato ai sensi dell'art. 193, comma 16, del D.Lgs. 36/2023;
- che e' stato presentato un PFTE, (identificato da questa amministrazione come Iniziativa 3) da parte di E.S.C.O. **EMMECCI SPA BENEFIT CON SEDE LEGALE IN GANGI (PA), CONTRADA ACQUANUOVA SNC P.IVA 05648090826 PER L'IMPORTO COMPLESSIVO DI € 11.247.677,30 e per lavori € 8.164.047,42 E IDENTIFICATA, DA QUESTA AMMINISTRAZIONE, COME “ INIZIATIVA 4” COMPRENDEnte I SEGUENTI LOTTI DI PROPRIETA' DI QUESTO IACP DI PALERMO:**
 - **Lotto 205 Palermo Largo Ispica- 32 alloggi;**
 - **Lotto 3009 Palermo via Mozambico n. 21- 104 alloggi ;**
 - **Lotto 3033 Palermo Villa Turrisi-14 alloggi;**
- che per la prosecuzione della gestione interna del suddetto procedimento è stato nominato con determina dirigenziale n. 825/2026 del 07/05/2026 Responsabile Unico del Progetto (R.U.P.), l'arch. Mario Palumbo, ai sensi dell'art. 15 del Decreto Legislativo 31 marzo 2023, n. 36 e Allegato I.2, rubricato “Attività del RUP”;
- che a seguito dell' istruttoria tecnica, economico-finanziaria e giuridico-amministrativa ai sensi dell'art. 193, commi 4, 5 e 6, del D.Lgs. 36/2023, nella proposta ricevuta, l'Ente ha riconosciuto la sussistenza del pubblico interesse alla realizzazione dell'intervento e, mediante ricorso allo

strumento del partenariato pubblico-privato, la sostenibilità economico-finanziaria dell'operazione con il trasferimento dei rischi operativi in capo al soggetto privato, la coerenza con gli obiettivi del PNRR e la capacità del modello proposto di garantire il conseguimento dei risultati di efficientamento energetico richiesti dalla normativa di riferimento;

- che il PFTE costituisce il livello progettuale a supporto della proposta di PPP e prevede un
- quadro economico dell'intervento di un importo complessivo di € 11.247.677,30 di cui lavori per € 8.164.047,42;
- che ai sensi dell'art. 42 del D. Lgs.36/2023 e ss.ii.mm..." il progetto deve essere sottoposto a verifica preventiva ai fini della sua validazione;
- che l'allegato I7, relativo alle attività di verifica del PFTE, stabilisce che l'attività di verifica per i PFTE sui lavori di importi superiori alla soglia comunitaria e/o maggiore tra i 5-20 milioni, e'
- obbligatorio affidare la verifica a organismi di ispezione accreditati(esterni) in possesso di specifici requisiti di qualità (NORMA UNI CEI EN ISO IEC 17020 o ISO 9001:2015);
- Che con nota Prot. n. 6754 del 12/05/2026 e' stato richiesto un preventivo di spesa per l'espletamento del servizio di verifica del progetto di che trattasi, alla società Fidelis SRLS via Francesco Crispi n. 234 Palermo;
- che la stessa società ha inviato con pec prot. 27903/2026 del 13/05/2026 una offerta economica per un importo pari ad €38.779,23 escluso iva ed oneri di legge;
- che questa amministrazione con determina dirigenziale prot. 903/206 del 18/05/2026 ha espresso volontà a contrarre con la suddetta società;
- che in data 22/05/2026 con pec prot. 30269 del 22/05/2026 la società Fidelis srl ha rinunciato all'attività professionale di verifica di progetto;
- che pertanto con nota prot. 7499/2026 e' stato richiesto un preventivo di spesa per il servizio di verifica del progetto in oggetto all'ing. Cascio Giovanni;
- che il suddetto professionista ha inviato una nota prot. 30271/2026 del 22/05/2026 in cui ha comunicato la sua mancata disponibilità in quanto e' in corso di rapporti di lavoro, seppur in appalti diversi, con la ditta Emmecci spa e pertanto rischierebbe di essere in conflitto di interesse;
- che con nota prot.7490/2026 del 25/05/2026e' stata invitata, la Società Q-Aid a formulare un preventivo di spesa per il servizio di verifica del suddetto progetto;
- che la società Q- Aid ha inviato, con nota prot. 30586/2026, la sua offerta economica NR.QI/024/26 pari ad € 45.000,00 oltre iva così modulata:
- € 5.000,00oltre iva per la verifica preliminare del progetto di fattibilità tecnico-economica finalizzato alla presentazione della proposta di finanzia di progetto e all'istanza GSE;
- € 40.000,00 oltre iva esclusivamente in caso di assegnazione del contributo GSE per il completamento della verifica degli elaborati progettuali del PFTE;
- in caso di mancata assegnazione del contributo GSE nessun ulteriore importo sarà dovuto oltre alla quota relativa alla verifica preliminare pari ad € 5.000,00 oltre iva;

la spesa trova copertura finanziaria nell'ambito del quadro economico dell'intervento e rimane a carico della Esco proponente.

RITENUTO:

- di procedere all'affidamento del servizio ai sensi dell'art. 50, comma 1, del D.Lgs. 36/2023, mediante affidamento diretto, in quanto il costo di verifica del progetto e' inferiore all'importo di 140.000,00€;
- che la determina a contrarre prot. prot. 903/2026 del 18/05/2026 deve essere annullata e sostituita con il presente atto;

Visti :

- La Misura M7-I.17 "Efficientamento energetico dell'edilizia residenziale pubblica" del PNRR;
- il D.M. 9 aprile 2025 e le Regole Operative M7-I.17;
- il D.Lgs. 36/2023;
- La pec prot. 30269 del 22/05/2026 di rinuncia alla propria disponibilità ad eseguire il servizio da

- parte della Società Fidelis srl;
- la nota prot. 30271/2026 del 22/05/2026 di mancata disponibilità da parte dell'ing. Cascio Giovanni;
 - la Pec prot. 30586/2026 del 25/05/2026 di offerta formulata dalla Società Q-Aid srl;

IL DIRETTORE GENERALE

VISTI:

- Il Decreto Legislativo n. 165 del 30 Marzo 2001 e s.m.i.;
- La Delibera Commissariale n. 33 del 25 novembre 2009;
- La Delibera Commissariale n. 51 del 29/12/2016 di modifica di Regolamento di Contabilità;
- La Delibera Commissariale n. 2 del 15/01/2026 di approvazione del bilancio previsionale 2026/2028;
- Il D.D.G.n. 53 del 20/01/2026 assunto al nostro protocollo con n. 3227-DIGin data 21/01/2026 con il quale l'Assessore delle Infrastrutture e della Mobilità, Dipartimento delle Infrastrutture, della Mobilità e dei Trasporti Area 1 di Diretta collaborazione al Dirigente Generale ha approvato il bilancio di previsione 202/2028;
- La Delibera Commissariale n. 28 del 28 Aprile 2026 con la quale è stato rinnovato al Dott. Giuseppe Chiarelli l'incarico di Direttore Generale e della dirigenza ad interim del Servizio Amministrativo ed Economico contabile e del Servizio Tecnico per il periodo del 02 maggio 2026 al 01 maggio 2027;
- Il Decreto n. 06/Serv. 1° S.G. Di costituzione del Consiglio di Amministrazione stesso, trasmesso dall'Assessorato delle Infrastrutture e della Mobilità – Segreteria tecnica con nota prot. n. 529 Gab. Del 19/01/2026 e assunto al nostro prot. al n. 2746-DIG in pari data.
- La D.D. n. 621 del 27/03/2025 di assegnazione incarico della posizione organizzativa, relativa alla U.O. 11, all'arch. Antonino Calabrese;

DETERMINA

- di approvare le premesse quali parte integrante e sostanziale del presente atto;
- di avviare la procedura per l'affidamento del servizio di verifica del Progetto di Fattibilità Tecnico-Economica (PFTE) relativo all'intervento ““ INIZIATIVA 4” DELL'IMPORTO COMPLESSIVO DI € 11.247.677,30 e per lavori pari ad € 8.164.047,42 COMPRENDENTE I SEGUENTI LOTTI DI PROPRIETA' DI QUESTO IACP DI PALERMO:
- **Lotto 205 Palermo Largo Ispica- 32 alloggi;**
- **Lotto 3009 Palermo via Mozambico n. 21- 104 alloggi ;**
- **Lotto 3033 Palermo Villa Turrisi-14 alloggi;**
- **di affidare il servizio di verifica del progetto in oggetto alla società Q-Aid con sede legale in piazza della Repubblica, 19 Milano P.Iva 10134120962- indirizzo pec:q-aidinspection@legalmail.it;**
- di stabilire che l'importo stimato del servizio è pari a € 45.000 oltre IVA ;
- di annullare la determina dirigenziale a contrarre n. prot. 903/2026 del 18/05/2026 e di sostituirla con il presente atto;
- di procedere all'affidamento mediante affidamento diretto ai sensi dell'art. 50 del D.Lgs. 36/2023;
- **di dare atto che la spesa trova copertura nel Quadro Economico di Spesa a carico della Esco proponente;**
- di demandare al RUP tutti gli adempimenti conseguenti alla presente determinazione;
- di disporre la pubblicazione del presente atto secondo la normativa vigente in materia di trasparenza.

Il Direttore Generale
Dott. Giuseppe Chiarelli

