



**OGGETTO:** Avviso pubblico esplorativo per la presentazione di proposte di Project Financing, ex art. 193 comma 4 del D.Lgs. 36/2023 e ss.mm.ii., da parte di operatori economici, in qualità di proponenti, di forme di Partenariato Pubblico-Privato (PPP), per l'attuazione di interventi di riqualificazione energetica mediante le risorse di cui all'Art. 1 commi dal 513 al 519 della Legge 30 dicembre 2024, n. 207 (bilancio di previsione dello stato per l'anno finanziario 2025 e bilancio pluriennale per 11 triennio 2025-2027), del Conto Termico e/o di altre eventuali risorse.

**Premesso che:**

- l'IACP è un Ente pubblico non economico, dotato di personalità giuridica e di autonomia organizzativa, patrimoniale e contabile, ricompreso tra le Amministrazioni pubbliche previste dall'art.1 comma 2, del Decreto Legislativo 30 marzo 2001 n.165, che opera nel settore dell'edilizia sociale, in particolare in quella residenziale, provvedendo alla progettazione, realizzazione e gestione degli interventi;
- l'IACP opera su tutto il territorio della ex provincia di Caltanissetta, oggi Libero Consorzio Comunale, ed attua interventi di edilizia residenziale sovvenzionata mediante la costruzione ed il recupero di abitazioni e di immobili di pertinenza, anche attraverso programmi integrati e programmi di recupero urbano, utilizzando le risorse finanziarie proprie e/o provenienti per lo stesso scopo da altri soggetti pubblici;
- progetta programmi integrati e programmi di recupero urbano e/o esegue opere di edilizia e di urbanizzazione per conto di Enti pubblici; sviluppa attività collegate a programmi di edilizia residenziale pubblica sia per nuove costruzioni sia per il recupero del patrimonio immobiliare esistente;
- l'art. 1, dal comma 513 al 519 della Legge 30 dicembre 2024, n. 207 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;
- pertanto è nell'interesse di questa Amministrazione poter porre in essere gli strumenti ed i meccanismi per accedere a tali risorse per poter migliorare le prestazioni energetiche del patrimonio nonché per eseguire gli interventi conservativi sugli edifici con gravi criticità manutentive, secondo le regole poste dal D.M. attuativo di dette disposizioni;
- con D.M. del Ministero per gli Affari Europei, di concerto con Il Ministero delle Finanze, sono dettate le disposizioni attuative delle norme di cui sopra, la tipologia degli investimenti eleggibili, nonché le modalità, i procedimenti ed i termini per la loro attuazione;
- il presente avviso pubblico è finalizzato alla presentazione di proposte di Project Financing, ai sensi dell'art. 193 comma 4 del d.lgs. n. 36/2023, per l'attuazione di interventi di riqualificazione energetica mediante le risorse di cui all'Art. 1 commi dal 513 al 519 della Legge 30 dicembre 2024, n. 207 (bilancio di previsione dello stato per l'anno finanziario 2025 e bilancio pluriennale per il triennio 2025- 2027)", del Conto Termico o di altre eventuali risorse".

Quindi di seguito vengono definite le linee di indirizzo funzionali ad illustrare agli operatori economici, in condizioni di massima trasparenza, imparzialità e concorrenza, le modalità di redazione delle proposte:

1. Conformità alle norme previste dall'art. 1, commi 513/519 L. 207/2024 e Decreto Interministeriale;
2. Le proposte dovranno pervenire da ESCo (Energy Service Company) certificate ai sensi della norma UNI 11352;
3. Le proposte avranno i contenuti descritti all'art. 193 comma 3 del d. lgs. 36/2023:  
*"Ciascuna proposta contiene un progetto di fattibilità, redatto in coerenza con l'art. 6-bis dell'allegato 1.7., una bozza di convenzione, il piano economico finanziario asseverate, 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 sulle opere dell'ingegno";*
4. Dovrà essere presentata, unitamente ai documenti indicati dalla norma, matrice dei rischi che evidenzia l'allocazione del rischio operativo in capo all'operatore privato;
5. Dovrà essere garantito il rispetto del principio di non arrecare un danno significativo agli obiettivi ambientali, ai sensi dell'articolo 17 del regolamento (UE) 2020/852 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 18 giugno 2020;
6. Le misure di sostegno finanziario previste non saranno cumulabili, in relazione ai medesimi costi ammissibili, con altri contributi, credito di imposta o agevolazioni, comunque denominati, a valere su risorse dell'Unione europea. In caso di cumulo con altre agevolazioni, finanziate con risorse diverse, il cumulo è ammesso a condizione che lo stesso non porti al superamento del costo sostenuto;
7. Dovrà essere conseguita una riduzione dei consumi pari ad almeno il 30%;
8. Ciascun operatore potrà presentare una proposta, tra quelle indicate, purché consistente in un programma di investimenti finalizzato al miglioramento dell'efficienza energetica di valore complessivo non inferiore a 10 milioni di Euro e non superiore a 30 milioni di Euro;
9. L'attuazione degli interventi dovrà essere finanziata esclusivamente dai finanziamenti derivanti dalla misura del PNRR M7 Investimento 17 Repower - regolamento (UE) 2023/435 del 27 febbraio 2023, dagli incentivi previsti dal Conto Termico 3.0 e/o da altre eventuali risorse senza contributi aggiuntivi da parte dell'Ente Concedente;
10. Per tutti i progetti di investimento che ricorrono a finanziamenti sulla Dotazione CDP o ricorrono ad altre fonti di finanziamento, sarà richiesta la presentazione della valutazione di merito creditizio rilasciata da soggetto autorizzato all'esercizio dell'attività bancaria di cui all'articolo 13 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n.385;
11. Nel caso dovessero pervenire più proposte e, qualora le stesse dovessero riguardare i medesimi lotti di intervento, questo Istituto individuerà, in forma comparativa, sulla base della fattibilità delle proposte e della corrispondenza dei progetti e dei relativi piani economici e finanziari ai fabbisogni aziendali, quelle da sottoporre alla procedura ai sensi del comma 6 dell'art. 193 del D.Lgs. 36/2023. Tale fase di valutazione sarà connotata da ampia discrezionalità amministrativa, essendo volta al solo perseguimento del pubblico interesse e non costituirà in alcun modo una procedura di gara. A titolo indicativo i fabbisogni dell'amministrazione saranno valutati sulla base dei seguenti criteri comparativi:
  - ✓ Caratteristiche della ESCo proponente sulla base dei progetti già portati a termine con successo valutati in relazione all'importo ed alla qualità degli interventi;
  - ✓ Qualità del progetto di efficientamento valutato in relazione al risparmio energetico annuo oltre al 30% minimo ed alla classificazione NZEB degli edifici post efficientamento, al maggior numero di alloggi oggetto di riqualificazione energetica ed alle soluzioni da adottare in presenza di edifici con la massima criticità manutentiva;
  - ✓ Qualità del PFTE proposto sulla base del livello di dettaglio dell'analisi dello stato di fatto degli edifici oggetto d'intervento, del grado di completezza, delle modalità di esecuzione

e dell'organicità del progetto, della rispondenza ai C.A.M. e ai criteri DSNH, della sicurezza dei lavoratori, degli abitanti e degli immobili circostanti e della riduzione dei disagi nell'area di intervento;

- ✓ PEF (Canone a carico dell'Amministrazione e durata del partenariato): sarà valutato in relazione alla capacità di indebitamento dell'Ente e sulla disponibilità di risorse sul bilancio pluriennale.

Per quanto sopra esposto questo IACP invita ogni operatore economico interessato a formulare all'Amministrazione una proposta di partenariato pubblico privato (PPP) nelle forme di cui all'art. 193 del D.Lgs. n. 36/2023 e ss. mm. e ii, con diritto di prelazione in favore del "promotore" ovvero del "proponente" con i contenuti e le modalità descritte in premessa.

Si precisa che l'avviso stesso non assume alcuna valenza vincolante per l'Istituto.

Pertanto, a fronte della presentazione nei termini di cui al presente avviso della proposta, l'Istituto assumerà le determinazioni di propria competenza anche finalizzate alla valutazione di pubblico interesse della proposta, riservandosi pertanto la facoltà di non dar seguito alle ulteriori attività senza che ciò determini l'insorgenza di alcun diritto (a qualsiasi titolo anche patrimoniale o risarcitorio) in capo all'operatore economico.

### **OGGETTO DELL'AVVISO PUBBLICO**

Il presente Avviso Pubblico costituisce una mera indagine esplorativa volta a verificare la sussistenza dell'interesse alla presentazione da parte di ulteriori operatori economici, in qualità di proponenti, di proposte redatte ai sensi dell'art. 193 comma 3 del Codice dei contratti pubblici, aventi ad oggetto l'attuazione di interventi di riqualificazione energetica mediante le risorse di cui all'Art. 1 commi dal 513 al 519 della Legge 30 dicembre 2024, n. 207 (bilancio di previsione dello stato per l'anno finanziario 2025 e bilancio pluriennale per 11 triennio 2025-2027), del Conto Termico e/o di altre eventuali risorse.

Pertanto, i contributi forniti sono prestati gratuitamente, senza diritto a rimborsi spese, né determinano alcun diritto dei partecipanti nella successiva procedura di affidamento.

Trattasi di una operazione economica che rientra tra i contratti di partenariato pubblico privato disciplinati dall'art. 174 del Codice dei contratti pubblici, nei quali "Il rischio operativo connesso alla realizzazione dei lavori o alla gestione dei servizi è allocato in capo al soggetto privato" e che, pertanto, secondo la decisione EUROSTAT, dovrà essere contabilizzata off balance.

### **UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI INTERVENTI**

Immobili ricadenti nel territorio della ex provincia di Caltanissetta (vedasi elenco allegato).

- ✓ Lotto Zona Nord-Centro;
- ✓ Lotto Zona Sud.

### **CONTENUTI DELLE PROPOSTE**

Ai fini della presentazione delle proprie proposte gli operatori economici interessati dovranno trasmettere all'Ente concedente la seguente documentazione:

1. il progetto di fattibilità tecnico economica predisposto ai sensi dell'art. 6bis dell'Allegato I.7 del Codice dei contratti pubblici, composto almeno dai seguenti elaborati:
  - a) relazione generale;
  - b) relazione tecnica relativa al contesto territoriale nel quale l'opera è inserita, contenente anche una descrizione dell'opera medesima;
  - c) relazione preliminare di sostenibilità dell'opera;
  - d) elaborati grafici tipologici delle opere (planimetrie, prospetti e sezioni tipo);

- e) computo metrico estimativo preliminare dell'opera, coerente con gli elaborati grafici tipologici di cui alla lettera d);
- f) cronoprogramma;
- 2. il piano economico finanziario asseverato;
- 3. la bozza di convenzione;
- 4. una relazione sulle caratteristiche del servizio e della gestione;
- 5. l'indicazione dei requisiti del proponente.

### **SOGGETTI CHE POSSONO PRESENTARE LA PROPOSTA**

Possono presentare proposte in risposta al presente Avviso ESCo certificate ai sensi della norma UNI 11352 o altri Operatori Economici in forma associata con ESCo. Ai fini della presentazione della proposta, l'Operatore Economico 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.

Non potranno partecipare le ESCo:

- a. in stato di liquidazione volontaria o sottoposte a procedure concorsuali con finalità liquidatorie;
- b. i cui legali rappresentanti o amministratori siano stati condannati, con sentenza definitiva o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile o sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale, per reati che costituiscono motivo di esclusione di un operatore economico dalla partecipazione a una procedura di appalto o concessione ai sensi della normativa in materia di contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture vigente alla data di presentazione della domanda;
- c. nei cui confronti sia stata applicata la sanzione interdittiva di cui all'articolo 9, comma 2, lettera d), del decreto legislativo 8 giugno 2001, n. 231 e successive modifiche e integrazioni o altra sanzione che comporti il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- d. che abbiano ricevuto e non rimborsato o depositato in un conto bloccato gli aiuti individuati quali illegali o incompatibili dalla Commissione europea;
- e. che si trovino in altre condizioni previste dalla legge come causa di incapacità a beneficiare di agevolazioni pubbliche o comunque a ciò ostative.

I requisiti necessari per l'affidamento del Partenariato saranno disciplinati nel dettaglio dal Disciplinare di Gara, ove indetta, e la configurazione giuridica del Proponente potrà essere modificata e integrata ai sensi dell'art. 193, comma 4, del D.Lgs. 36/2023.

### **MODALITÀ E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE**

I soggetti interessati dovranno far pervenire le proprie proposte entro e non oltre le ore **13,00** del giorno **14 ottobre 2025**, al seguente indirizzo pec: [info@pec.iacp.cl.it](mailto:info@pec.iacp.cl.it). La documentazione di cui si compone la proposta dovrà essere compilata in formato PDF e sottoscritta con firma digitale dal rappresentante legale oppure da un procuratore. In tal caso dovrà essere allegata anche copia conforme all'originale della relativa procura. Il piano economico finanziario asseverato dovrà essere trasmesso anche in formato excel editabile con visibilità delle formule.

### **SUCCESSIVE FASI DELLA PROCEDURA DI AFFIDAMENTO**

Le successive fasi della procedura di affidamento ai sensi dell'art. 193 del Codice dei contratti pubblici sono così distinte.

#### **Valutazione delle proposte presentate**

L'Ente concedente, per il tramite di apposita commissione, procede alla valutazione delle proposte presentate e individua in forma comparativa, sulla base della fattibilità della proposta, della

corrispondenza dei progetti e dei relativi piani economico-finanziari ai fabbisogni della collettività una o più proposte da sottoporre alla successiva procedura di valutazione.

Verranno prese in considerazione maggiormente le soluzioni progettuali che prevedano, oltre alla riqualificazione energetica, idonei interventi volti a migliorare e riqualificare gli immobili, intese come dimensioni trasversali dell'efficienza (Adeguamento sismico; Antincendio; Smaltimento amianto; Abbattimento barriere architettoniche, Acustica, Prestazioni energetiche, Sostenibilità ambientale ect.)

All'esito di questa fase verrà stilata una graduatoria della proposta ritenuta più meritevole, ovvero maggiormente aderente alle aspettative e agli obiettivi dell'Ente concedente.

L'Ente concedente si riserva, in ogni caso, la facoltà di non procedere alle ulteriori fasi previste all'art. 193 del Codice dei contratti pubblici qualora nessuna proposta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto e alle finalità perseguite dall'Ente concedente medesimo.

#### *Procedura di valutazione ai sensi dell'art. 193, comma 6 del Codice dei contratti pubblici*

L'Ente concedente comunica ai soggetti che hanno presentato candidatura, la proposta ritenuta maggiormente compatibile con le esigenze pubbliche, ne dà notizia sul proprio sito istituzionale e invita, se necessario, il proponente selezionato ad apportare al progetto di fattibilità, al piano economico-finanziario e allo schema di convenzione le modifiche necessarie per la successiva approvazione.

Durante tale fase l'Ente concedente si riserva la facoltà di indire a una conferenza di servizi preliminare ai sensi dell'articolo 14, comma 3, della legge 7 agosto 1990, n. 241 per il progetto risultato maggiormente compatibile con le esigenze pubbliche. Se il proponente non apporta le modifiche e integrazioni richieste per recepire le indicazioni dell'Ente concedente entro il termine dalla stessa indicato, la proposta è respinta con provvedimento motivato. Entro sessanta giorni, differibili fino a novanta giorni per comprovate esigenze istruttorie, l'Ente concedente conclude, con provvedimento motivato, la procedura di valutazione. Il provvedimento è pubblicato sul sito istituzionale ed è comunicato ai soggetti interessati.

#### *Approvazione della proposta ai sensi dell'art. 193, comma 7 del Codice dei contratti pubblici*

Il progetto di fattibilità tecnica ed economica selezionato sarà integrato, se necessario in funzione dell'oggetto dell'intervento, con gli ulteriori elaborati richiesti dall'articolo 6 dell'Allegato I.7 del Codice dei contratti pubblici anche ai fini della relativa sottoposizione al procedimento di approvazione ai sensi dell'articolo 38 del medesimo Codice dei contratti pubblici. Il progetto di fattibilità tecnica ed economica, una volta approvato, sarà inserito tra gli strumenti di programmazione dell'Ente concedente.

#### *Procedura di gara ai sensi dell'art. 193, commi 8, 9, 10, 11, 12 del Codice dei contratti pubblici*

Il progetto di fattibilità tecnica ed economica approvato, unitamente agli altri elaborati della proposta, inclusa una sintesi del piano economico finanziario, saranno posti a base di gara per l'affidamento dell'intervento in esame nei tempi previsti dalla programmazione. Il criterio di aggiudicazione sarà l'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto tra qualità e prezzo. I concorrenti, in possesso dei requisiti soggettivi previsti dal bando, presenteranno un'offerta contenente il piano economico finanziario asseverato, la specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione, le varianti migliorative al progetto di fattibilità tecnico economica e le eventuali modifiche allo schema di convenzione posti a base di gara, secondo gli indicatori previsti nel bando. Le offerte saranno corredate delle garanzie di cui all'articolo 106 del

Codice dei contratti pubblici. L'ente concedente-stazione appaltante redigerà una graduatoria e nominerà aggiudicatario il soggetto che presenterà la migliore offerta. Se il promotore ovvero il proponente non risultasse aggiudicatario, potrà esercitare, entro quindici giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione, il diritto di prelazione nei termini previsti dal comma 12 e divenire aggiudicatario se dichiarerà di impegnarsi ad adempiere alle obbligazioni contrattuali alle medesime condizioni offerte dall'aggiudicatario.

### **CHIARIMENTI E COMUNICAZIONI**

Eventuali chiarimenti in merito alle modalità di presentazione delle proposte potranno essere richiesti dagli operatori interessati al Responsabile unico del progetto entro e non oltre 45 giorni naturali e consecutivi a partire dalla data di pubblicazione del presente avviso mediante e-mail al seguente indirizzo di posta elettronica: [info@pec.iacp.cl.it](mailto:info@pec.iacp.cl.it).

Le richieste di chiarimenti devono essere formulate esclusivamente in lingua italiana. Non saranno fornite risposte ai quesiti pervenuti successivamente al termine indicato ovvero con modalità diverse da quella sopra indicata. Le risposte ai chiarimenti verranno pubblicate sul sito istituzionale dell'Ente concedente: <http://www.mit.gov.it> - Sezione "Amministrazione Trasparente – Bandi di gara e contratti, entro 5 giorni naturali e consecutivi dalla data fissata quale termine per la presentazione delle proposte, di cui sopra specificata.

Il Responsabile Unico del Progetto è Il Direttore Generale, Arch. Antonino Mameli.

### **TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

I dati raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito della presente procedura, in conformità alle disposizioni di cui al Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016, relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati e che abroga la direttiva 95/46/CE (regolamento generale sulla protezione dei dati).

### **PUBBLICITÀ**

Il presente Avviso Pubblico sarà pubblicato sul sito istituzionale della Ente concedente: <http://www.iacp.cl.it> - Sezione "Amministrazione Trasparente – Bandi di gara e contratti.

Si allega:

- Elenco dei fabbricati costituenti i lotti oggetto di interventi e relativa situazione manutentiva;
  - ✓ Lotto Zona Nord-Centro;
  - ✓ Lotto Zona Sud.

Ulteriore documentazione, ove presente, utile alla formulazione delle proposte di intervento, potrà essere messa a disposizione dal Servizio Progettazioni ed Investimenti di questo IACP, ai seguenti contatti:

- |                            |                  |                                                                           |
|----------------------------|------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| - arch. Pierluigi Campione | tel. 0934 500738 | email: <a href="mailto:p.campione@iacp.cl.it">p.campione@iacp.cl.it</a>   |
| - arch. Maria Rita Carelli | tel. 0934 500754 | email: <a href="mailto:m.r.carelli@iacp.cl.it">m.r.carelli@iacp.cl.it</a> |



IL DIRETTORE GENERALE  
arch. Antonino Mameli