

AVVISO INFORMATIVO

DI AVVENUTA RICEZIONE DA PARTE DI ESCO DI PRELIMINARI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE RELATIVE ALL'ATTIVAZIONE DEL MECCANISMO PREVISTO DALL'ART. 193, COMMA 2 E SEG. d.Lgs 36/2023 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 – DISPONIBILITA' DI SPES A VALUTARE L'ATTIVAZIONE DELLA PROCEDURA DI FINANZA DI PROGETTO – REDAZIONE DI ELENCO DI EDIFICI GESTITI DA SPES CHE ABBISOGNANO DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO E CHE RISULTANO CONFORMI ALLE RICHIESTE DEL DPCM ATTUATIVO PUBBLICATO IN DATA 22 MAGGIO 2025 - CONSEGUENTE PUBBLICAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI PRELIMINARI DI INTERESSE RICEVUTE E DEI DOCUMENTI RICHIESTI RELATIVI AGLI EDIFICI RITENUTI MERITEVOLI DI INSERIMENTO NELLA PREDETTA MISURA NONCHE' DELL'ELENCO DEGLI EDIFICI AI FINI DELLA TRASPARENZA E PER METTERE IN CONDIZIONE TUTTI GLI OPERATORI AVENTI I REQUISITI DI FORMULARE PROPOSTE AI SENSI DEL COMMA 3 E SEG. DELL'ART. 193 D.LGS. 36/2023 - COMUNICAZIONE DA PARTE DI SPES DEI REQUISITI VINCOLANTI CHE SODDISFANO IL PRELIMINARE INTERESSE PUBBLICO DELL'ENTE CONCEDENTE

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 nei condomini 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 1,331 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 che sarà 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.

Oggetto dell'Avviso Informativo

La **Società Pistoiese di Edilizia Sociale S.c.r.l.**, in breve Spes, nel corso degli scorsi mesi ha ricevuto n. 4 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.

Pertanto, unitamente alla presente, ai sensi dell'art. 193, comma 2 e seg., D.Lgs. 36/2023, viene pubblicata nella sezione "Amministrazione Trasparente – Bandi e Contratti" del sito istituzionale della Società, la documentazione in prosequo elencata al fine di agevolare ed indirizzare la presentazione, da parte di tutti gli operatori economici interessati, di proposte di Partenariato Pubblico-Privato in linea con gli obiettivi di interesse pubblico di Spes e dei propri Comuni soci:

- 1) un elenco, suddiviso in 2 sezioni funzionali, dei fabbricati gestiti da Spes e di proprietà dei Comuni soci, in relazione ai quali, l'Ufficio tecnico della Società ritiene che possano essere valutati progetti aventi ad oggetto le finalità indicate nella Legge di Bilancio e nel Decreto Attuativo in attuazione dell'Investimento 17, della Missione 7, del Capitolo REPowerEU;

2) i dati e le informazioni richieste dai 4 operatori economici che hanno presentato la citata manifestazione preliminare di interesse ai sensi del comma 2, dell'art. 193, del D.Lgs. 36/2023, per quanto nelle disponibilità di Spes, al fine di consentire ad essi ed a tutti gli operatori economici interessati di presentare, in qualità di promotori, proposte ex art. 193, comma 3 e seg. D.Lgs. 36/2023 relative agli interventi previsti dal sopracitato art. 1, comma 513, della Legge n. 207/2024 (Legge di Bilancio 2025) così come reso esecutivo dal Decreto attuativo emanato il 22 maggio 2025.

Con il presente Avviso informativo, oltre ad adempiere a quanto previsto dal comma 2, dell'art. 193, D.Lgs. 36/2023, per le motivazioni sopra espresse, Spes si dichiara disponibile a ricevere proposte per ogni "sezione funzionale" dell'Elenco fabbricati pubblicati di cui al precedente punto 1) e comunica agli operatori economici che vorranno assumere la qualifica di promotore che, oltre a riservarsi ogni valutazione nel prosieguo della procedura, anche quella di non dar corso ad essa per qualsiasi motivazione, non prenderà in ogni caso in considerazione e, quindi, **non provvederà all'ammissione alle successive fasi di valutazione ai sensi del comma 5, dell'art. 193, del D.Lgs. n. 36/2023, i progetti che non rispondano, come requisiti minimi vincolanti, alle indefettibili indicazioni di interesse pubblico previste al paragrafo rubricato "Requisiti vincolanti delle proposte"**.

Si precisa che Spes valuterà proposte di Partenariato Pubblico-Privato volte all'efficientamento energetico e, ove necessario, al miglioramento puntuale di edifici ERP, mediante finanziamento attraverso le risorse disponibili di cui all'investimento PNRR – Missione 7, Investimento 17 – RePowerEU, nonché tramite altri strumenti cumulabili e/o equivalenti (es. Conto Termico 2.0, Conto Termico 3.0, Contratto E.P.C.), con recupero dell'investimento in forma esclusivamente non onerosa per la Stazione Appaltante.

Ambito di applicazione degli interventi

La tipologia di interventi ammissibili e finanziabili nell'ambito dell'Investimento PNRR – Missione 7, Investimento 17 – RePowerEU, è riportata all'Allegato 1 del Decreto Attuativo, rubricato "*INTERVENTI AMMISSIBILI (articolo 3, comma 1, lettera b)*", a cui si rimanda, che così recita:

"Gli interventi di efficientamento energetico ammissibili al sostegno finanziario previsti dal presente decreto sono i seguenti:

- a. isolamento termico di superfici opache delimitanti il volume climatizzato;*
- b. sostituzione di chiusure trasparenti comprensive di infissi delimitanti il volume climatizzato;*
- c. installazione di sistemi di schermatura e/o ombreggiamento e/o sistemi di filtrazione solare esterni per chiusure trasparenti con esposizione da Est-sud-est a Ovest, fissi o mobili, non trasportabili;*
- d. sostituzione di sistemi per l'illuminazione d'interni e delle pertinenze esterne degli edifici esistenti con sistemi efficienti di illuminazione;*

- e. *installazione di tecnologie di gestione e controllo automatico (building automation) degli impianti termici ed elettrici degli edifici con classe di efficienza B o superiore, come definita dalla norma UNI EN ISO 52120-1 e successive modifiche o integrazioni, ivi compresa l'installazione di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore;*
- f. *installazione di impianti solari fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo, presso l'edificio, nelle relative pertinenze, o in aree nella disponibilità del soggetto beneficiario sottese alla medesima cabina primaria a condizione che l'intervento sia realizzato congiuntamente alla sostituzione di impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti di climatizzazione invernale dotati di pompe di calore elettriche.*
- g. *sostituzione di impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti di climatizzazione invernale, anche combinati per la produzione di acqua calda sanitaria, dotati di pompe di calore, elettriche, utilizzando energia aerotermica, geotermica o idrotermica, unitamente all'installazione di sistemi di contabilizzazione del calore per gli impianti con potenza termica utile superiore di 200 kW;*
- h. *installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria e/o ad integrazione dell'impianto di climatizzazione invernale, anche abbinati a sistemi di solar cooling, per la produzione di energia termica per processi produttivi o immissione in reti di teleriscaldamento e teleraffreddamento. Nel caso di superfici del campo solare superiori a 100 m² è richiesta l'installazione di sistemi di contabilizzazione del calore;*
- i. *interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con l'allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficienti, anche se contestualmente funzionali alla climatizzazione estiva;*
- j. *sostituzione funzionale o sostituzione totale o parziale, di impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti di climatizzazione invernale utilizzando unità di microgenerazione alimentati da fonti rinnovabili.*

Requisiti vincolanti delle proposte

In ottica di semplificare e velocizzare le fasi di valutazione dei progetti, anche in vista dei termini finali di chiusura (fissata ad oggi per il mese di Aprile 2026) dello Sportello del G.S.E. per l'accesso dei contributi pubblici di cui all'Investimento PNRR – Missione 7, Investimento 17 – RePowerEU, si informano gli operatori economici che le proposte da presentare dovranno possedere inderogabilmente, pena l'inammissibilità delle proposte presentate alle successive fasi di valutazione così come previsto dal comma 5, art. 193, del D.Lgs. n. 36/2023, i seguenti requisiti minimi vincolanti di interesse pubblico:

1. Non onerosità per la società pubblica

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 da parte delle ESCo, pertanto, dovranno riguardare fabbricati inseriti nell'Elenco allegato, così come suddiviso per sezioni funzionali, 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 Spes e/o dei Comuni Soci.

2. Inclusione obbligatoria di interventi puntuali di manutenzione

Le proposte dovranno obbligatoriamente comprendere interventi puntuali di manutenzione necessari e/o funzionali al completo ripristino manutentivo degli immobili stessi, anche ove non direttamente finanziabili, garantendo la totale copertura finanziaria da parte del promotore.

Nello specifico, dovranno essere compresi anche gli interventi di manutenzione del fabbricato, non oggetto di risparmio energetico e non descritti dal sopracitato art. 1 del Decreto Attuativo, che vadano a completare l'intero intervento quali: rifacimento di balconi, gronde, ripristini di c.a. in genere, lavorazioni su ambienti non riscaldati come cantine, pavimentazioni esterne, ecc., riservandosi Spes ogni valutazione in ordine a progetti che si presentino incompleti, anche quella di integrare il progetto sotto questo profilo.

L'obiettivo ultimo deve essere quello di rendere completo e funzionale l'intervento di efficientamento energetico con quello di manutenzione straordinaria e ripristino a regola d'arte dell'edificio stesso.

3. Condivisione dei risparmi e contenimento della durata del contratto

Le condizioni contrattuali dell'eventuale contratto di E.P.C. dovranno prevedere una durata contenuta 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 considerati prioritari, 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 Erp) e di minimizzare la durata del contratto di E.P.C. con il Soggetto Gestore Spes.

4. Inclusione nel PEF di costi per collaudo e monitoraggio

Al fine di garantire il corretto monitoraggio e controllo sia dei lavori eseguiti dalle ESCo sia della permanenza nel tempo dell'equilibrio economico-finanziario, il PEF allegato alla proposte e debitamente asseverato da soggetti abilitati, dovrà includere, a pena di inammissibilità della proposta:

- per la fase lavori, costi per collaudo tecnico-amministrativo, affidato a tecnici individuati e incaricati dalla Società, per una percentuale non inferiore all'1% del progetto, salva successiva valutazione;
- per la fase gestione, costi per la commissione di monitoraggio degli andamenti e la salvaguardia degli equilibri economico-finanziari del Partenariato Pubblico-Privato, per una percentuale non inferiore all'0,3% del progetto, salva successiva valutazione.

Documentazione richiesta

Le ESCo, ai fini della presentazione della proposta di Partenariato Pubblico-Privato, dovranno presentare, a pena di inammissibilità, la documentazione minima obbligatoria prevista dal comma 3, dell'art. 193, del D.Lgs. n. 36/2023 ed in particolare:

- Progetto di fattibilità tecnico-economica redatto in coerenza con l'art. 6-bis dell'Allegato I.7 al D.Lgs. n. 36/2023;
- La bozza di convenzione del contratto in una delle forme di Partenariato Pubblico-Privato previste dagli art. 174 e seguenti del D.Lgs. n. 36/2023;
- Il Piano economico-finanziario asseverato in formato *excel* e la correlata Relazione illustrativa contenente le specifiche tecniche di costruzione del Pef, nonché in maniera dettagliata le spese sostenute per la predisposizione della proposta, comprensivo anche dei relativi diritti sulle opere dell'ingegno;
- Relazione tecnico-illustrativa della proposta di Partenariato Pubblico-Privato contenente la specifica delle caratteristiche del servizio e della gestione e l'indicazione dei requisiti del promotore;

Inoltre, ai fini dell'ammissibilità degli interventi previsti nella proposta di Partenariato Pubblico-Privato all'Investimento PNRR – Missione 7, Investimento 17 – RePowerEU, la proposta stessa dovrà essere obbligatoriamente corredata dalla documentazione minima prevista dal Bando stesso nonché dalle “*Linee guida per la redazione del Progetto di fattibilità tecnico economica degli interventi di efficientamento energetico di edifici di Edilizia Residenziale Pubblica*” emanate dal G.S.E. nel mese di Giugno 2025, al fine di avanzare la richiesta di una preliminare validazione tramite il Portale G.S.E.

Indicazione sui termini e modalità di presentazione

Avuto riguardo alle tempistiche previste dal DPCM, così come specificate nelle Linee operative pubblicate dal 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>, in considerazione della successiva fase di

trasparenza obbligatoria di 60 giorni (nella quale, comunque, potranno essere presentare altre proposte concorrenti da parte degli operatori economici interessati), così come prevista dal comma 4, dell'art. 193, D.Lgs. 36/2023, si informano gli operatori economici che qualora la proposta o le proposte pervengano oltre il giorno **4 settembre 2025**, Spes non potrà garantire l'attivazione della procedura in considerazione delle tempistiche minime imposte dall'art. 193 del Codice dei Contratti Pubblici in relazione alle successive fasi procedurali.

Resta inteso che Spes si riserva di dare notizia nella Sezione Trasparente del proprio sito istituzionale, ai sensi del comma 4 dell'art. 193 D.Lgs 36/2023, della presentazione anche della prima proposta giunta, se rispondente all'interesse pubblico, come specificato nell'incipit di detto comma.

Si svolgerà conseguentemente la procedura prevista dai comma 4 e seg. dell'art. 193 del D.Lgs 36/2023, salva la necessità che, nel frattempo, i fabbricati di cui all'elenco sopra indicato siano stati inseriti dai Comuni soci, proprietari degli stessi, negli strumenti di programmazione del partenariato pubblico privato di cui all'art. 175, comma 1 del D.Lgs. 36/2023.

Con riferimento alla presentazione delle proposte si informano gli operatori economici che le stesse dovranno pervenire tramite PEC all'indirizzo spes@pec.spesweb.it con oggetto: "**Proposta PPP ex art. 193, c.3 – Efficientamento ERP – RePowerEU**", comprensive di tutti gli allegati indicati al paragrafo rubricato "*Documentazione richiesta*".

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. Il presente Avviso informativa ha contenuto metodologico e, pertanto, non ha valore vincolante né costituisce avvio formale di procedura di affidamento.

Con la pubblicazione del presente Avviso Informativo, a seguito della ricezione delle 4 manifestazioni preliminari d'interesse ricevute, Spes dichiara la sussistenza di un preliminare interesse pubblico, come autorizzata dalla Conferenza Permanente dei Comuni del LODE Pistoiese nella riunione del 17 giugno 2025, all'efficientamento energetico degli edifici di cui all'elenco sopra indicato ed allegato, sulla base delle finalità e con gli strumenti e risorse indicate nella Legge di Bilancio 2025 e nel Decreto Attuativo in attuazione dell'Investimento 17, della Missione 7, del Capitolo REPowerEU, che deve intendersi come una mancanza di preclusioni ad esplorare la possibilità che la proposta o le proposte che giungeranno possano essere di pubblico interesse.

Informazioni e contatti

Di seguito si riportano i contatti di Spes per eventuali richieste di maggiori informazioni e/o prendere appuntamento per sopralluoghi tecnici.

SPES Scrl

Via del Villone, n. 4 – 51100 - Pistoia

Recapiti telefonici

Telefono: +39 057350421 – Fax: +39 057332644

Indirizzi e-mail

Email: info@spesweb.it – PEC: spes@pec.spesweb.it

Per informazioni generali, economico-finanziarie e di procedura amministrativa contattare la Direzione Generale, invece per informazioni tecniche contattare l'Ufficio Tecnico.

Pistoia, 4 luglio 2025