



# Istituto Autonomo Case Popolari

Comprensorio di Acireale

Riconosciuto Ente Morale con R.D. 19-07-1924, N.1245



Regione  
Siciliana

## **Proposta di Partenariato Pubblico Privato, ai sensi dell'art. 193, comma 4, del D.Lgs. n. 36/2023 e ss.mm.ii., per l'efficientamento energetico del patrimonio immobiliare di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) di proprietà dello I.A.C.P. di Acireale, attraverso il ricorso alla Misura PNRR REPowerEU Missione 7 - Investimento 17**

***Esame proposta, ai sensi dell'art. 193, comma 6, del Codice, presentata dal promotore TWO SMART Building - E.S.Co, con sede a Tremestieri Etneo, Via Trinacria n. 11,, per i seguenti n.3 edifici ERP siti in:***

- ✓ via Settembrini 100 e Via Strada Franca, Giarre (CT), 93 alloggi
- ✓ via Romagna snc, Giarre (CT), n. 65 alloggi,
- ✓ via Salvatore Privitera, Acireale (CT) n. 48 alloggi,

### **RELAZIONE ISTRUTTORIA**

#### **Premesso che:**

- con la Legge 30 dicembre 2024, n. 207 - Legge di bilancio 2025 - sono stati stanziati 1.381 milioni di euro per l'anno 2025 a valere sulla misura **PNRR Missione 7 REPowerEU - Investimento 17** - Strumento finanziario per l'efficientamento dell'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP), finanziata dal Fondo Next Generation EU Italia;
- con Decreto del 9 aprile 2025 del Ministro per gli Affari Europei, le Politiche di Coesione e il PNRR, di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze, pubblicato il 22 maggio 2025, 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 determinano un miglioramento minimo dell'efficienza energetica non inferiore al 30%;
- nello specifico, la realizzazione dei progetti è riservata alle **ESCo (Energy Service Company)**, che possono presentare richiesta, entro i termini stabiliti dal PNRR e dalle regole operative attuative del citato Decreto, attraverso piattaforma informatica resa disponibile dal GSE (Gestore dei Servizi Energetici) in qualità di Soggetto attuatore della Misura;
- questo Istituto è proprietario nell'ambito comprensoriale di appartenenza all'interno della

Provincia di Catania di edifici coerenti con le prerogative della Misura e che, pertanto, è interessato alla realizzazione di interventi, allo stato non inclusi nella programmazione del partenariato pubblico privato di cui all'art. 175, comma 1, del Codice, per i quali le ESCo avrebbero potuto, qualora interessati, ricorrere al suddetto strumento previsto dal D.Lgs. n. 36/2023 e ss.mm.ii., per poter usufruire dei fondi di cui all'Investimento 17 - Missione 7 REPowerEU del PNRR;

- con Determinazione Dirigenziale n. 11 del 14/01/2026 questo Istituto, n.q. di Ente proprietario/concedente, ha approvato il *“Quadro esigenziale relativo agli interventi di efficientamento energetico su edifici di edilizia residenziale pubblica finalizzato all'inserimento nei documenti programmatori dell'Istituto”*, in particolare nel rispetto dell'art. 193, comma 4 e segg., del D.Lgs. n. 36/2023 e ss.mm.ii., a seguito della presentazione di eventuali proposte di PPP di iniziativa privata;

#### **Constatato che:**

- l'art. 193 del D.Lgs. 31/03/2023, n. 36 e ss.mm.ii. prevede:
  - ✓ comma 1: *“l'affidamento in concessione di lavori o servizi mediante finanza di progetto può 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, elaborate 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 sulle 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 **dà notizia nella sezione «Amministrazione trasparente» del proprio sito istituzionale della presentazione della proposta** e provvede, altresì, ad indicare un termine, non inferiore a **sessanta giorni**, commisurato alla complessità del progetto, per la presentazione da parte di altri operatori economici, in qualità di **proponenti**, di proposte relative al medesimo intervento, redatte nel rispetto delle disposizioni del comma 3”*;
  - ✓ comma 5: *“entro quarantacinque giorni dalla scadenza del termine di cui al comma 4, l'ente concedente, ....., individua in forma comparativa, sulla base di criteri che tengano conto della fattibilità delle proposte e della corrispondenza dei progetti e dei relativi piani economici e finanziari ai fabbisogni dell'ente concedente, una o più proposte, presentate ai sensi del comma 3 o del comma 4, da sottoporre alla procedura di valutazione di cui al comma 6”*;
  - ✓ comma 6: *“l'ente concedente **comunica** ai soggetti interessati la proposta o le proposte*

- individuate ai sensi del comma 5, **ne dà notizia** sul proprio sito istituzionale e **invita**, se necessario, il promotore e i proponenti ad apportare al progetto di fattibilità, al piano economico-finanziario e allo schema di convenzione le modifiche necessarie per la loro approvazione. .... Se il promotore o i proponenti non apportano le modifiche e le integrazioni richieste per recepire le indicazioni dell'ente concedente entro il termine dallo stesso indicato, le proposte sono respinte 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, che, in caso di pluralità di proposte ammesse, si svolge in forma comparativa. Il provvedimento è pubblicato sul sito istituzionale dell'ente ed è comunicato ai soggetti interessati”;*
- ✓ comma 7: *“il progetto di fattibilità **selezionato** ai sensi del comma 6 è **integrato**, se necessario in funzione dell'oggetto dell'intervento, con gli ulteriori elaborati richiesti dall'art. 6 dell'allegato I.7 anche ai fini della relativa sottoposizione al procedimento di approvazione ai sensi dell'art. 38. **Il progetto di fattibilità tecnica ed economica ....., una volta approvato, è inserito tra gli strumenti di programmazione dell'ente concedente”**;*
  - ✓ comma 8: *“all'esito dell'approvazione, il progetto di fattibilità tecnica ed economica ..... unitamente agli altri elaborati della proposta, inclusa una sintesi del piano economico finanziario, sono posti a base di gara nei tempi previsti dalla programmazione. ... Il criterio di aggiudicazione è l'OEPV individuata sulla base del miglior rapporto tra qualità e prezzo”;*
  - ✓ comma 9: *“la configurazione giuridica del promotore ovvero del proponente può essere modificata e integrata sino alla data di scadenza della presentazione delle offerte. Nel bando l'ente concedente dispone che il promotore ovvero il proponente **può esercitare il diritto di prelazione, nei termini previsti dal comma 12”**;*
  - ✓ comma 10: *“i concorrenti, compreso il promotore e il proponente, in possesso dei requisiti soggettivi previsti dal bando, **presentano 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 sono corredate delle garanzie di cui all'art. 106”**;*
  - ✓ comma 15: *“il soggetto aggiudicatario **presta la garanzia di cui all'art. 117. Dalla data di inizio dell'esercizio del servizio da parte del concessionario è dovuta una cauzione, rinnovabile annualmente, a garanzia delle penali relative al mancato o inesatto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali relativi alla gestione dell'opera, da prestarsi nella misura del 10% del costo annuo operativo di esercizio e con le modalità di cui all'art. 117 .....**”;*

#### **Dato atto che:**

- 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 amplissima discrezionalità amministrativa, tale da non potere essere resa coercibile nel giudizio amministrativo di legittimità (Cons. 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 di 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. Stato, V, 31 agosto 2015, n. 4035); che lo scopo finale dell'intera procedura, interdipendente dalla fase prodromica di individuazione del promotore, è l'aggiudicazione della concessione in base al criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa (Cons. 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;

**Accertato che:**

- questo Ente ha ricevuto n. 1 proposta di PPP dell'importo complessivo di € 20.800.000,00 (*importo desunto dalla documentazione pervenuta*) redatta ai sensi dell'art. 193, comma 3, del Codice, avente per oggetto l'efficientamento energetico di n. 3 edifici ERP siti in:
  - ✓ via Settembrini 100 e Via Strada Franca, Giarre (CT), 93 alloggi
  - ✓ via Romagna snc, Giarre (CT), n. 65 alloggi,
  - ✓ via Salvatore Privitera, Acireale (CT) n. 48 alloggi;
- in data 14/01/2026 è stato reso noto l'avviso di avvenuta ricezione della suddetta Proposta di Partenariato Pubblico Privato, al fine di assolvere gli obblighi di trasparenza e concorrenza prescritti dall'art. 193, comma 4, del Codice nelle procedure di finanza di progetto, assicurando a tutti gli operatori economici, con natura di ESCo, la possibilità di presentare ulteriori proposte di PPP relativamente al medesimo intervento, assegnando giorni 60 per la presentazione, cioè entro il termine del 16/03/2026;
- sono scaduti i termini di 60 giorni assegnati per la presentazione di ulteriori proposte da parte di altri operatori economici e che non ne sono pervenute altre;
- pertanto, è stata individuata come unica proposta da sottoporre a valutazione ai sensi del 6° comma dell'art. 193 del Codice quella presentata da parte di TWO Smart Building s.r.l. – E.S.Co, con la quale in data 18/03/2026 è stata avviata la fase valutativa, anche coerentemente a quanto previsto all'art. 2 dell'Avviso del 15/09/2025, previa apposita comunicazione ed invito alla modifica/integrazione documentale. Contestualmente si è proceduto alla pubblicazione di apposito avviso sul sito istituzionale dell'Istituto, sia nella home page e che nella sezione «Amministrazione Trasparente»;
- la fase valutativa si dovrà concludere con un provvedimento motivato assunto a cura dell'Ente concedente, il quale potrà esprimersi in senso positivo o negativo sulla percorribilità della proposta esaminata, che sarà pubblicato sul sito istituzionale dell'Ente e comunicato al soggetto interessato;
- il progetto di fattibilità selezionato ai sensi del comma 6 dell'art. 193 del Codice, una volta approvato, sarà inserito tra gli strumenti di 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;

**Visti, all'uopo:**

- la nota del 02/01/2026, pervenuta via pec ed acquisita al protocollo dell'Istituto il 02/01/2026 e registrata al n. 6, con la quale TWO Smart Building s.r.l. – E.S.Co, ha trasmesso la proposta di PPP in parola;
- la richiesta di chiarimenti e di integrazioni del 18/03/2025, prot. n. 1146;
- la nota del 10/04/2026, pervenuta via pec ed acquisita al protocollo dell'Istituto il 13/04/2026 e registrata al n. 1510, con la quale F.E.R. s.r.l. - E.S.Co ha fornito i chiarimenti e trasmesso le integrazioni richieste;
- la documentazione costituente la proposta di PPP è quella di seguito elencata:
  - ✓ **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 con **Attestazione di Prestazione Energetica ante e post operam** e **Diagnosi Energetica**, con **bozza di convenzione** e con la **specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione**, i cui elaborati progettuali sono:

Scheda illustrativa del contenuto del Progetto di Investimento comprensivo del piano progettuale degli interventi
Piano Progettuale degli interventi di cui all'Allegato 1 D.P.C.M. 9-4-2025
Relazione tecnica generale
Relazione tecnica specialistica Via Settembrini e Via Strada Franca
Relazione tecnica specialistica Via Romagna
Relazione tecnica specialistica Via Sacerdote Salvatore Privitera
Relazione di sostenibilità dell'opera
Elaborati grafici
Relazione CAM - Criteri Ambientali Minimi
Computo metrico estimativo delle opere
Elenco prezzi ed analisi prezzi
Incidenza manodopera
Quadro economico di progetto
Piano di sicurezza e coordinamento
Cronoprogramma delle opere e dei servizi
Capitolato tecnico e prestazionale con specifiche sulle caratteristiche dei servizi e della gestione
Piano di manutenzione con matrice dei rischi
Asseverazione del principio DNSH
Dichiarazione sull'entità e la tipologia del sostegno finanziario richiesto in relazione agli interventi proposti con specifica degli stessi
Dichiarazione Asseverata, di cui all'art. 6 punto 2 comma e) del D.P.C.M. 9-4-2025, rilasciata da tecnico abilitato ai sensi degli art. 47, 75 e 76 del D.P. 2000 n. 445, coredata da APE convenzionale ante e post operam
Dichiarazione Asseverata, di cui all'art. 6 punto 2 comma f) del D.P.C.M. 9-4-2025, rilasciata da tecnico abilitato ai sensi degli artt. 47, 75 e 76 del D.P. 2000 n. 445
Bozza di convenzione
Dichiarazione delle spese sostenute per la predisposizione della proposta
Piano economico finanziato asseverato
Schema contratt+C4:C30o EPC

**Preso atto, dalla proposta di PPP presentata, integrata e modificata, che** gli interventi progettati riguardano la riqualificazione energetica dei complessi residenziali di proprietà di questo Istituto ubicati via Settembrini 100 e Via Strada Franca, Giarre (CT), 93 alloggi, via Romagna snc, Giarre (CT), n. 65 alloggi, via Salvatore Privitera, Acireale (CT) n. 48 alloggi;

Il progetto ha posto in evidenza le criticità dell'attuale stato di fatto ed i conseguenti interventi di miglioramento necessari che si riassumono a seguire:

- posa in opera di cappotto termico continuo quale isolamento esterno delle pareti verticali, costituito da pannelli isolanti in EPS grafitato espanso. intervento consentirà di ridurre sensibilmente le dispersioni termiche attraverso le murature perimetrali, correggere i ponti termici e uniformare le temperature superficiali interne. Ciò determinerà un miglioramento del

comfort abitativo e la prevenzione di fenomeni di condensa e muffe, con conseguenti benefici anche per la salubrità degli ambienti;

- posa in opera di isolamento del tetto (intervento previsto in Via Romagna) o sottotetto (intervento previsto in Via Strada Franca, Via Settembrini 100 e Via Privitera 7) con posa di pannelli in polistirene estruso (XPS) ad alta densità. La soluzione scelta è idonea a sopportare i carichi statici e dinamici previsti (impianto fotovoltaico in copertura, transiti per manutenzione, azioni del vento). Questo intervento è particolarmente rilevante in quanto il tetto rappresenta uno degli elementi con maggiore incidenza sulle dispersioni termiche complessive dell'edificio;
- sostituzione delle chiusure trasparenti con nuovi serramenti, più prestanti ed efficienti, e chiusure oscuranti. Contestualmente è prevista la sostituzione degli avvolgibili esistenti con nuovi elementi ad alte prestazioni e la coibentazione dei cassonetti, così da correggere i ponti termici e migliorare l'ermeticità del sistema finestra. Tali interventi permetteranno una drastica riduzione delle perdite energetiche, oltre a un netto miglioramento del comfort acustico e microclimatico interno;
- sostituzione del generatore di calore per riscaldamento e raffrescamento con pompe di calore idronica aria-acqua reversibile che alimentano la rete di distribuzione aerea. Il sistema, ad alta efficienza e con regolazione a modulazione climatica, consentirà una drastica riduzione dei consumi di energia primaria, portando l'edificio a soddisfare gli standard di prestazione NZEB (Nearly Zero Energy Building) grazie al massiccio ricorso a fonti rinnovabili;
- installazione di sistemi di building automation. Ogni unità immobiliare sarà dotata di sistemi di ripartizione dei consumi e di termoregolazione in ambiente, che consentiranno ai residenti di gestire autonomamente la temperatura e di pagare in proporzione ai consumi reali, secondo i criteri di equità stabiliti dal D.Lgs. 102/2014 (UNI 10200);
- installazione impianto fotovoltaico condominiale e relativo accumulo, il tutto centralizzato, dimensionato per alimentare le utenze elettriche comuni e supportare il fabbisogno elettrico della centrale termica a pompa di calore, riducendo i costi di gestione del riscaldamento.

L'insieme di queste azioni volte a minimizzare i consumi energetici permetterà da un lato di rendere le spese energetiche dei singoli alloggi economicamente meno gravose per gli utenti e dall'altro di tendere al miglioramento del comfort ambientale e delle condizioni di vivibilità.

L'analisi aggregata degli APE ANTE operam, estesa all'intero complesso di Via Strada Franca e Via Settembrini 100, classifica uniformemente gli edifici in Classe Energetica "F", con indici di prestazione energetica globale non rinnovabile pari a circa 88,68 kWh/m<sup>2</sup>·anno [EP<sub>gl,nren</sub> ante], in particolare:

*Per i fabbricati denominati "Edifici Zona Sud":*

- Blocco 1: 88,3516 kWh/m<sup>2</sup>·anno;
- Blocco 2: 94,2796 kWh/m<sup>2</sup>·anno;
- Blocco 3: 114,0960 kWh/m<sup>2</sup>·anno;
- Blocco 4: 101,8148 kWh/m<sup>2</sup>·anno;

*Per i fabbricati denominati "Edifici Zona Nord":*

- Blocco 5: 81,5022 kWh/m<sup>2</sup>·anno;
- Blocco 6: 76,0181 kWh/m<sup>2</sup>·anno;
- Blocco 7: 82,1755 kWh/m<sup>2</sup>·anno;
- Blocco 8: 87,2375 kWh/m<sup>2</sup>·anno;
- Blocco 9: 75,1340 kWh/m<sup>2</sup>·anno;

- Blocco 10: 86,1742 kWh/m<sup>2</sup>·anno;

A seguito degli interventi previsti, come si evince dai certificati APE POST, i valori in media per il complesso di Via Settembrini e di Via Strada Franca si ridurranno rispettivamente a circa 0,059 kWh/m<sup>2</sup>·anno [EP<sub>gl,nren</sub> post] con classe energetica “A4”, in particolare:

*Per i fabbricati denominati “Edifici Zona Sud”:*

- Blocco 1: 0,02 kWh/m<sup>2</sup>·anno;
- Blocco 2: 0,04 kWh/m<sup>2</sup>·anno;
- Blocco 3: 0 kWh/m<sup>2</sup>·anno;
- Blocco 4: 0 kWh/m<sup>2</sup>·anno;

*Per i fabbricati denominati “Edifici Zona Nord”:*

- Blocco 5: 0 kWh/m<sup>2</sup>·anno;
- Blocco 6: 0 kWh/m<sup>2</sup>·anno;
- Blocco 7: 0 kWh/m<sup>2</sup>·anno;
- Blocco 8: 0,2428 kWh/m<sup>2</sup>·anno;
- Blocco 9: 0 kWh/m<sup>2</sup>·anno;
- Blocco 10: 0,2908 kWh/m<sup>2</sup>·anno

Le elaborazioni condotte mediante gli APE post intervento dimostrano il pieno conseguimento degli obiettivi di efficientamento richiesti dalla misura PNRR – M7 I.17, con una riduzione dei consumi di energia primaria non rinnovabile superiore al 30%, nel caso in esame superiori al 90%, per ciascun edificio e il passaggio a classi energetiche elevate.

L'intervento di efficientamento energetico realizzato sugli edifici siti in Via Romagna snc, Giarre (CT), è stato sviluppato applicando la medesima metodologia e tipologia di opere descritte in precedenza. L'analisi aggregata degli APE ANTE operam, estesa all'intero complesso di Via Romagna snc, classifica uniformemente gli edifici in Classe Energetica “F” e indice di prestazione energetica globale non rinnovabile [EP<sub>gl,nren</sub> ante] pari a 75.35 kWh/m<sup>2</sup>·anno. Le elaborazioni condotte mediante gli APE POST intervento dimostrano una riduzione dei consumi di energia primaria non rinnovabile superiore al 30% per ciascun edificio e il passaggio a classi energetiche “A4”.

Dal confronto tra gli Attestati di Prestazione Energetica (APE), redatti nelle fasi ANTE e POST riqualificazione si evidenzia una riduzione dei consumi di energia primaria non rinnovabile superiore al 30 %, pari a circa il 98%, nonché una riduzione degli indici di prestazione energetica globale non rinnovabile [EP<sub>gl,nren</sub>]. I dati conseguiti, e allegati, sono:

*EP<sub>gl,nren</sub> ante:*

- Palazzina 1: 75,5602 kWh/m<sup>2</sup>·anno;
- Palazzina 2: 75,9121 kWh/m<sup>2</sup>·anno;
- Palazzina 3: 71,0706 kWh/m<sup>2</sup>·anno;
- Palazzina 4: 71,6405 kWh/m<sup>2</sup>·anno;
- Palazzina 5: 79,9504 kWh/m<sup>2</sup>·anno;
- Palazzina 6: 83,9538 kWh/m<sup>2</sup>·anno;

*EP<sub>gl,nren</sub> post:*

- Palazzina 1: 0,25 kWh/m<sup>2</sup>·anno;
- Palazzina 2: 0,24 kWh/m<sup>2</sup>·anno;
- Palazzina 3: 0,15 kWh/m<sup>2</sup>·anno;
- Palazzina 4: 0,15 kWh/m<sup>2</sup>·anno;

- Palazzina 5: 0,00 kWh/m<sup>2</sup>-anno;
- Palazzina 6: 0,00 kWh/m<sup>2</sup>-anno;

Anche per i fabbricati di Via Sacerdote Salvatore Privitera 7 di Acireale (CT), l'intervento di efficientamento energetico rispetta i criteri dell'Avviso Pubblico M7 I.17, il quale richiede un miglioramento non inferiore al 30% (riduzione dell'indice EP<sub>gl,nren</sub>).

L'analisi aggregata degli APE ANTE operam, estesa all'intero complesso di Via Privitera 7, classifica uniformemente gli edifici in Classe Energetica "F" e indice EP<sub>gl,nren</sub> ante aggregato di 89,18 kWh/m<sup>2</sup>-anno. Le elaborazioni condotte mediante gli APE POST intervento mostrano una riduzione dei consumi di energia primaria non rinnovabile superiore al 30% per ciascun edificio e il passaggio a classi energetiche "A4". L'intervento garantisce un abbattimento del 100% dell'indice EP<sub>gl,nren</sub> per l'intero complesso residenziale.

Tale risultato è stato accertato tramite la procedura metodologica già impiegata, basata sulla comparazione degli Attestati di Prestazione Energetica (APE) redatti nelle fasi ante e post riqualificazione, confermando la piena rispondenza ai requisiti di ammissibilità. I dati conseguiti e allegati sono i seguenti:

*EP<sub>gl,nren</sub> ante:*

- Palazzina A: 88,7537 kWh/m<sup>2</sup>-anno;
- Palazzina B: 92,4165 kWh/m<sup>2</sup>-anno;
- Palazzina C: 89,6776 kWh/m<sup>2</sup>-anno;
- Palazzina D: 87,3930 kWh/m<sup>2</sup>-anno;
- Palazzina E: 87,6973 kWh/m<sup>2</sup>-anno;

*EP<sub>gl,nren</sub> post:*

- Palazzina A: 0 kWh/m<sup>2</sup>-anno;
- Palazzina B: 0 kWh/m<sup>2</sup>-anno;
- Palazzina C: 0 kWh/m<sup>2</sup>-anno;
- Palazzina D: 0 kWh/m<sup>2</sup>-anno;
- Palazzina E: 0 kWh/m<sup>2</sup>-anno;

L'intervento, inoltre, garantisce le condizionalità e le specificità proprie dei finanziamenti PNRR, tra cui il rispetto del principio del DNSH (non arrecare un danno significativo) di cui al Regolamento (UE) 2020/852, oltre ad evidenziare la parità di genere e l'equità intergenerazionale.

Aggiungasi che l'intervento prevede l'applicazione di specifiche tecniche e clausole contrattuali contenute nei CAM (Criteri Ambientali Minimi) di cui al Decreto del Ministero della Transizione Ecologica (oggi Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica) del 23 giugno 2022, n. 256 e successive modifiche ed integrazioni.

Il valore dell'investimento è pari a **€ 20.800.000,00**, il cui QTE è il seguente:

QUADRO ECONOMICO PRE GARA				
SOMME A BASE D'APPALTO				
A) IMPORTO A BASE DI GARA			IMPORTO I.V.A.	TOTALI
1) Importo dei lavori (a misura)		11 357 888,56 €		
2) Importo manodopera conforme costi su Tabelle Ministero del Lavoro (scorporato da importo dei lavori, art. 41m c. 14, d.lgs. 36/2023)		2 644 185,04 €		
3) Oneri sicurezza non soggetti a ribasso d'asta (art. 41, c. 14, d.lgs. 36/2023)		807 002,92 €		
Sommano		14 809 076,52 €		
Totale spese indagini e analisi				
I.V.A. 10% sui lavori			1 480 907,65 €	
<b>Totale parziale quadro "A"</b>				<b>16 289 984,17 €</b>
<b>B.1) PROGETTAZIONE, D.L., COLLAUDO</b>				
<b>Progettazione, D.L., Collaudo compreso 4% Cassa Tabella Z-2, d.lgs. 36/2023 - d.M. 17/6/2016</b>				
1) progettazione di fattibilità tecnica ed economica (spese predisposizione proposta)		459 818,38 €		
2) progettazione architettonica esecutiva	579 711,60 €	1 035 887,75 €		
3) progettazione degli impianti	456 176,15 €			
4) direzione lavori + contabilità		819 837,84 €		
5) coordinamento sicurezza in fase di progettazione		181 256,03 €		
6) coordinamento sicurezza in fase di esecuzione		453 140,08 €		
8) collaudo tecnico-amministrativo		145 004,83 €		
9) Verifica e validazione progetto		253 758,44 €		
Sommano		3 348 703,36 €		
I.V.A. 22% sulle competenze tecniche			736 714,74 €	
<b>Totale parziale quadro "B.1"</b>				<b>4 085 418,09 €</b>
<b>B.2) COMPETENZE R.U.P., COMPENSI E CONSULENZE, APE E DIAGNOSI ENERGETICA</b>				
1) Compenso per il Collegio Consultivo Tecnico		100 000,00 €		
2) Incentivi per funzioni tecniche (R.U.P.), servizi e forniture a base d'asta (art. 45 d.lgs. 36/2023)		162 899,84 €		
3) APE e diagnosi energetica		39 527,08 €		
4) Imprevisti		45 604,01 €		
Sommano		348 030,93 €		
I.V.A. 22% sulle consulenze e diagnosi (1 - 2 - 3)			76 566,80 €	
<b>Totale parziale quadro "B.2"</b>				<b>424 597,73 €</b>
<b>TOTALE GENERALE PRE GARA</b>				<b>20 800 000,00 €</b>
DI CUI I.V.A.			2 294 189,19 €	

e potrà usufruire del sostegno finanziario previsto dalla Misura PNRR REPowerEU Missione 7 - Investimento 17 oltre, previa cumulabilità, degli incentivi del Conto Termico, e dell'apporto di capitali privati dello stesso operatore economico, come si è appurato dall'esame del PEF, riassunto nella tabella che segue:

COSTO TOTALE PROGETTO E FONTI DI FINANZIAMENTO	Imponibile	IVA €	Totale con IVA
Costo Totale Progetto	18.505.810,81 €	2.294.189,19 €	20.800.000,00 €
- Contributo M.7-I17 erogato dal GSE (65%)	- 7.197.472,64 €	- €	- 7.197.472,64 €
- Contributo Conto Termico 3.0 a beneficio del Concessionario	- 8.184.563,18 €	- €	- 8.184.563,18 €
Costo al netto dei contributi GSE - da finanziare in 20 anni	3.123.774,99 €	2.294.189,19 €	5.417.964,18 €
Costo al netto dei contributi GSE -Manutenzione straordinaria a 10 anni	154.000,00 €	15.400,00 €	169.400,00 €
<b>Costo Totale Progetto comprensivo di manutenzione impianti</b>	<b>3.277.774,99 €</b>	<b>2.309.589,19 €</b>	<b>5.587.364,18 €</b>

Sempre dal PEF si appura che i risparmi previsti sono quelli riportati nelle tabelle che seguono:

Energia Elettrica risparmiata (in kWh)	UdM	Via Settembrini 100 e Via Strada Franca	Via Romagna SNC	Via Sacerdote Salvatore Privitera 7	TOTALE
<b>Totale Consumi - ANTE</b>	<b>kWh</b>	<b>670.360</b>	<b>392.345</b>	<b>322.208</b>	<b>1.384.913,00</b>
<b>Totale Consumi - POST</b>	<b>kWh</b>	<b>451,10</b>	<b>670</b>	<b>0</b>	<b>1.121,10</b>
<b>Energia Risparmiata</b>	<b>kWh</b>	<b>669.908</b>	<b>391.685</b>	<b>322.208</b>	<b>1.383.801,00</b>
Energia Risparmiata %	%	>90%	98%	100%	99,92%

Prezzo unitario dell'Energia = €/kWh 0,30

Risparmio annuo (in €)	UdM	Via Settembrini 100 e Via Strada Franca	Via Romagna SNC	Via Sacerdote Salvatore Privitera 7	TOTALE
<b>Totale Consumi - ANTE</b>	<b>€</b>	<b>201.108,00 €</b>	<b>117.703,50 €</b>	<b>96.662,40 €</b>	<b>415.473,90 €</b>
<b>Totale Consumi - POST</b>	<b>€</b>	<b>135,33 €</b>	<b>201,00 €</b>	<b>- €</b>	<b>336,33 €</b>
<b>Risparmio sui consumi</b>	<b>€</b>	<b>200.972,40 €</b>	<b>117.505,50 €</b>	<b>96.662,40 €</b>	<b>415.140,30 €</b>
Risparmio %	%	>90%	98%	100%	99,92%

Da queste si presume di determinare un "risparmio annuo fittizio" per l'Istituto di € 415.140,30, atteso che esso sarà un "risparmio di fatto" per gli utenti/assegnatari, che si vedranno ridurre i consumi di oltre il 90%.

Per garantire nel tempo i suddetti risparmi è necessario che il concessionario provveda alla conduzione, gestione e manutenzione degli impianti, compreso l'eventuale monitoraggio, come previsto nel contratto di rendimento energetico e di prestazione energetica (EPC) allegato alla Proposta che, per la durata diciannovenne, comporta un esborso economico di € 3.730.681,51, oltre iva per € 99.529,54 ( I.V.A. sui costi operativi), per complessivi € 3.830.320,96, il tutto come riportato nella sottostante tabella:

COSTI D'ESERCIZIO		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	
Costi esercizio	Costi operativi	Consumi di materiali per la produzione	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		Servizi per la produzione	0,00	0,00	0,00	0,00	14.420,00	14.796,40	15.002,57	15.302,62	15.469,47	15.920,81	16.239,26	16.564,05	16.895,33	17.233,23	17.577,90	17.929,46	18.288,05	18.653,81	19.026,80	19.407,42	19.795,57	20.191,48	20.595,31
		Personale per la produzione	0,00	0,00	0,00	0,00	4.619,30	4.702,51	4.796,56	4.892,49	4.999,14	5.099,14	5.191,95	5.295,79	5.401,70	5.509,74	5.619,93	5.732,33	5.846,98	5.963,91	6.083,19	6.204,86	6.328,99	6.455,53	6.584,64
		Spese di immobilizzazione e generali	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Personale amministrativo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	Spese di immobilizzazione e generali	300,00	310,00	320,20	330,60	341,22	352,06	363,09	374,34	385,83	397,53	409,50	421,80	434,12	446,80	459,74	472,90	486,39	500,12	514,12	528,41	542,97	557,83	572,99	
	<b>Totale costi operativi (a)</b>	<b>300,00</b>	<b>310,00</b>	<b>320,20</b>	<b>330,60</b>	<b>19.039,30</b>	<b>19.502,91</b>	<b>19.802,57</b>	<b>20.099,11</b>	<b>20.392,61</b>	<b>21.020,95</b>	<b>21.441,80</b>	<b>21.867,79</b>	<b>22.298,03</b>	<b>22.732,27</b>	<b>23.170,13</b>	<b>23.611,60</b>	<b>24.056,91</b>	<b>24.506,06</b>	<b>24.959,00</b>	<b>25.415,74</b>	<b>25.876,26</b>	<b>26.340,59</b>	<b>26.808,76</b>	<b>27.280,74</b>
	Ammortamenti (spese annuali)	Ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
		Ammortamenti delle immobilizzazioni materiali	0,00	0,00	0,00	0,00	85.900,81	171.807,62	171.807,62	171.807,62	171.807,62	171.807,62	171.807,62	171.807,62	171.807,62	171.807,62	171.807,62	171.807,62	171.807,62	171.807,62	171.807,62	171.807,62	171.807,62	171.807,62	171.807,62
	<b>Totale ammortamenti (b)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>85.900,81</b>	<b>171.807,62</b>	<b>171.807,62</b>	<b>171.807,62</b>	<b>171.807,62</b>	<b>171.807,62</b>	<b>171.807,62</b>	<b>171.807,62</b>	<b>171.807,62</b>	<b>171.807,62</b>	<b>171.807,62</b>	<b>171.807,62</b>	<b>171.807,62</b>	<b>171.807,62</b>	<b>171.807,62</b>	<b>171.807,62</b>	<b>171.807,62</b>	<b>171.807,62</b>	<b>171.807,62</b>	<b>171.807,62</b>
Interessi e altri oneri finanziari	Interessi su mutui	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
	Interessi su acq. e altri oneri finanziari	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
	<b>Totale interessi e altri oneri finanziari (c)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
<b>Totale costi esercizio (d)</b>	<b>300,00</b>	<b>310,00</b>	<b>320,20</b>	<b>330,60</b>	<b>19.039,30</b>	<b>19.502,91</b>	<b>19.802,57</b>	<b>20.099,11</b>	<b>20.392,61</b>	<b>21.020,95</b>	<b>21.441,80</b>	<b>21.867,79</b>	<b>22.298,03</b>	<b>22.732,27</b>	<b>23.170,13</b>	<b>23.611,60</b>	<b>24.056,91</b>	<b>24.506,06</b>	<b>24.959,00</b>	<b>25.415,74</b>	<b>25.876,26</b>	<b>26.340,59</b>	<b>26.808,76</b>	<b>27.280,74</b>	

**Rilevato che:**

- l'investimento per l'importo complessivo di € 20.800.000,00 sarà anticipato dall'Operatore Economico aggiudicatario dell'affidamento in concessione mediante finanza di progetto di iniziativa privata per il quale, come previsto nel PEF, potrà usufruire del sostegno finanziario previsto dalla Misura PNRR REPowerEU Missione 7 - Investimento 17 oltre che dalla cumulabilità degli incentivi del Conto Termico per l'importo di € 15.382.035,82 mentre la differenza oltre ai servizi previsti nel contratto EPC verranno presi in carico dall' Operatore economico all'avvio dell'iniziativa ( 2026) e nei quattro anni successivi, fino al completamento dei lavori previsto nel 2029, nonché lo stesso Operatore economico provvederà, al raggiungimento del 10° anno dell'installazione degli impianti, alla manutenzione straordinaria pari ad € 169.400,00
- la corretta allocazione del rischio operativo-economico-finanziario, come ad esempio il non riuscire a recuperare gli investimenti effettuati o a coprire i costi sostenuti, è posta a totale carico del concessionario;
- la spesa sostenuta per la predisposizione della proposta ammonta a € 459.818,38, oltre oneri ed

iva, e sono comprese nella percentuale massima prevista dalla norma;

- l'aggiudicatario avrà l'obbligo, ai sensi dell'art. 194, comma 1, del Codice, di costituire una **società di scopo**;
- il contratto EPC andrà a regolare i rapporti tra l'Istituto ed il concessionario;
- l'importo complessivo dell'appalto - comprensivo dei lavori, dei servizi tecnici, degli oneri della sicurezza e del costo della manodopera - ammonta a **€ 18.505.810,81** oltre IVA e oneri assistenziali e previdenziali di legge se dovuti, come da sottostante tabella:

QUADRO ECONOMICO PRE GARA				
SOMME A BASE D'APPALTO				
A) IMPORTO A BASE DI GARA			IMPORTO I.V.A.	TOTALI
1) Importo dei lavori (a misura)		11 357 888,56 €		
2) Importo manodopera conforme costi su Tabelle Ministero del Lavoro (scorporato da importo dei lavori, art. 41m c. 14, d.lgs. 36/2023)		2 644 185,04 €		
3) Oneri sicurezza non soggetti a ribasso d'asta (art. 41, c. 14, d.lgs. 36/2023)		807 002,92 €		
Sommano		14 809 076,52 €		
Totale spese indagini e analisi				
I.V.A. 10% sui lavori			1 480 907,65 €	
<b>Totale parziale quadro "A"</b>				<b>16 289 984,17 €</b>
<b>B.1) PROGETTAZIONE, D.L., COLLAUDO</b>				
<b>Progettazione, D.L., Collaudo compreso 4% Cassa Tabella Z-2, d.lgs. 36/2023 - d.M. 17/6/2016</b>				
1) progettazione di fattibilità tecnica ed economica (spese predisposizione proposta)		459 818,38 €		
2) progettazione architettonica esecutiva	579 711,60 €	1 035 887,75 €		
3) progettazione degli impianti	456 176,15 €			
4) direzione lavori + contabilità		819 837,84 €		
5) coordinamento sicurezza in fase di progettazione		181 256,03 €		
6) coordinamento sicurezza in fase di esecuzione		453 140,08 €		
8) collaudo tecnico-amministrativo		145 004,83 €		
9) Verifica e validazione progetto		253 758,44 €		
Sommano		3 348 703,36 €		
I.V.A. 22% sulle competenze tecniche			736 714,74 €	
<b>Totale parziale quadro "B.1"</b>				<b>4 085 418,09 €</b>
<b>B.2) COMPETENZE R.U.P., COMPENSI E CONSULENZE, APE E DIAGNOSI ENERGETICA</b>				
1) Compenso per il Collegio Consultivo Tecnico		100 000,00 €		
2) Incentivi per funzioni tecniche (R.U.P.), servizi e forniture a base d'asta (art. 45 d.lgs. 36/2023)		162 899,84 €		
3) APE e diagnosi energetica		39 527,08 €		
4) Imprevisti		45 604,01 €		
Sommano		348 030,93 €		
I.V.A. 22% sulle consulenze e diagnosi (1 - 2 - 3)			76 566,80 €	
<b>Totale parziale quadro "B.2"</b>				<b>424 597,73 €</b>
<b>TOTALE GENERALE PRE GARA</b>				<b>20 800 000,00 €</b>
DI CUI I.V.A.			2 294 189,19 €	

- la stipula del contratto sarà sottoposta alla **condizione risolutiva** del mancato accoglimento, da parte del GSE, della richiesta di ammissione alla misura PNRR M7-I.17, infatti il bando di gara dovrà prevedere che l'aggiudicatario si obbligherà a presentare istanza al GSE per il conseguimento dei

benefici della Misura e:

- ✓ in caso di esito positivo si procederà alla stipula del contratto;
- ✓ in caso di esito negativo si procederà alla revoca dell'aggiudicazione e, ove del caso, degli atti di gara, senza che lo stesso possa pretendere indennizzi o risarcimenti di sorta e, pertanto, non si procederà alla stipula del contratto;
- con l'esame della proposta è stata valutata la fattibilità della stessa sotto il profilo costruttivo, urbanistico ed ambientale, nonché la qualità delle scelte progettuali, la funzionalità e la fruibilità delle opere, il costo di gestione e di manutenzione, la durata della concessione, il valore economico-finanziario del PEF ed il contenuto dello schema di contratto EPC;
- è stata verificata l'idoneità tecnica della proposta, intesa in termini di completezza, approfondimento, attendibilità ed affidabilità, tali da garantire la concreta realizzazione degli interventi ed è stata valutata la rispondenza al pubblico interesse;
- la proposta è adeguatamente elaborata e le scelte progettuali sono tecnicamente ammissibili per il livello di progettazione presentata e coerenti con le finalità dell'amministrazione;
- i prezzi applicati alle varie categorie di lavoro sono quelli del vigente prezzario regionale, mentre quelli ivi non previsti sono stati ricavati da apposite analisi che possono ritenersi congrue ed ammissibili;
- gli elaborati del PFTE appaiono sufficientemente dettagliati tali da garantire la normale gestione tecnico-amministrativa dell'appalto dei lavori;
- il PFTE una volta approvato con apposito provvedimento del Consiglio di Amministrazione, verrà inserito tra gli strumenti di programmazione dell'Istituto con conseguente riconoscimento della pubblica utilità e posto a base di gara ai sensi dell'art. 193 del D.Lgs. n. 36/2023, come modificato dal D.Lgs. n. 209/2024, recepito nella legislazione siciliana con la L.R. n. 12/2023;

Per quanto sopra, il sottoscritto Direttore Generale dell'I.A.C.P. di Acireale, esprime un giudizio favorevole sulla proposta di Partenariato Pubblico Privato presentata dal promotore TWO Building s.r.l. - E.S.Co, con sede a Tremestieri Etneo, Via Trinacria n. 11, per i seguenti n. 3 edifici ERP siti a Giarre ed Acireale in:

- via Settembrini 100 e Via Strada Franca, Giarre (CT), 93 alloggi
- via Romagna snc, Giarre (CT), n. 65 alloggi,
- via Salvatore Privitera, Acireale (CT) n. 48 alloggi.

La presente relazione istruttoria motivata con il relativo provvedimento saranno pubblicate sul sito istituzionale di questo Ente nella sezione «Amministrazione Trasparente».

f.to Il Direttore Generale  
(Avv. Maria Trovato)