

**RIQUALIFICAZIONE ED EFFICIENTAMENTO ENERGETICO
DI EDIFICI PUBBLICI**

AVVISO PUBBLICO INFORMATIVO DI SOLLECITAZIONE DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE AI SENSI DELL'ART. 193, COMMA 16, D.LGS. 36/2023 E SS.MM.II., FINALIZZATE ALLA PREDISPOSIZIONE DA PARTE DI SOGGETTI PRIVATI DI PROPOSTE DI PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO, SECONDO LA PROCEDURA DEL PROJECT FINANCING PER LA RIQUALIFICAZIONE E L' EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DEGLI EDIFICI PUBBLICI

Con la pubblicazione del presente Avviso di Manifestazione di Interesse, il Comune di Turate (CO), intende espletare un'indagine finalizzata alla verifica della sussistenza di eventuali operatori economici in possesso di adeguata qualificazione, interessati a presentare proposte di Project Financing ai sensi dell'art. 193 del D.Lgs. n. 36/2023, per la riqualificazione con relativo efficientamento energetico di edifici pubblici.

Il Responsabile Unico del Progetto, ai sensi dell'art. 193 del D.Lgs. 31/03/2023, n. 36 (nel seguito anche "D.Lgs. 36/2023" o "Codice"),

Visto:

- L'art. 193, comma 16, del vigente Codice a norma del quale "L'ente concedente può, mediante avviso pubblico, sollecitare i privati a farsi promotori di iniziative volte a realizzare in concessione, mediante finanza di progetto, interventi inclusi negli strumenti di programmazione del partenariato pubblico- privato, di cui all'articolo 175, comma 1, tramite la presentazione, entro un termine non inferiore a sessanta giorni, di proposte redatte nel rispetto delle disposizioni del comma 3. Gli operatori economici interessati a rispondere all'avviso possono richiedere all'ente concedente di fornire integrazioni documentali per una migliore formulazione delle proposte. Le eventuali integrazioni documentali predisposte dall'ente concedente sono trasmesse all'operatore economico e sono rese disponibili a tutti gli interessati tramite pubblicazione nella sezione "Amministrazione trasparente" del proprio sito istituzionale";
- L'art. 193, comma 3, del vigente Codice, secondo cui ".....(omissis)Ciascuna proposta contiene un progetto di fattibilità, redatto in coerenza con l'articolo 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. Gli investitori istituzionali di cui all'articolo 32, comma 3, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122, nonché i soggetti di cui all'articolo 2, numero 3), del regolamento (UE) 2015/1017 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 25 giugno 2015 e gli altri operatori economici interessati, possono formulare le proposte di cui al primo periodo salvo

la necessità, nella successiva gara per l'affidamento dei lavori o dei servizi, di associarsi o consorziarsi con altri operatori economici in possesso dei requisiti richiesti dal bando, qualora gli stessi ne siano privi. Gli investitori istituzionali e gli altri operatori economici interessati, in sede di gara, possono soddisfare la richiesta dei requisiti di carattere economico, finanziario, tecnico e professionale avvalendosi, anche integralmente, delle capacità di altri soggetti.

- Gli investitori istituzionali e gli altri operatori economici interessati possono altresì impegnarsi a subappaltare a norma di legge, le prestazioni oggetto del contratto di concessione a imprese in possesso dei requisiti richiesti dal bando, a condizione che il nominativo del subappaltatore sia comunicato, con il suo consenso, all'ente concedente entro la scadenza del termine per la presentazione dell'offerta.

Nel contesto italiano, la base normativa per l'affidamento e la gestione degli impianti di illuminazione pubblica si fonda principalmente su due pilastri legislativi:

1) Codice dei contratti pubblici (D. Lgs. 36/2023) Disciplina le modalità di affidamento dei contratti pubblici, comprese le concessioni di servizi. La gestione e la manutenzione degli impianti di illuminazione pubblica rientra in tale ambito, in quanto si tratta di un servizio pubblico locale a rilevanza economica il cui affidamento comporta il trasferimento del rischio operativo al concessionario.

Il nuovo Codice dei contratti stabilisce le procedure per l'affidamento delle concessioni, evidenziando la necessità di garantire trasparenza e libera concorrenza, anche nel caso in cui il valore dell'affidamento sia inferiore alla soglia comunitaria.

2) Norme relative all'efficientamento degli edifici pubblici:

- Legge 9 gennaio 1991, n. 10 ("Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale ... risparmio energetico e sviluppo fonti rinnovabili"), legge quadro che ha posto la base per il risparmio energetico nel settore edilizio.
- D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412 regolamento di attuazione della legge n. 10/1991, per la progettazione, installazione e esercizio degli impianti termici negli edifici.
- Decreto Interministeriale 26 giugno 2015 "Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici" applicabile anche agli edifici pubblici.
- Decreto Legislativo 4 giugno 2013, n. 63, in attuazione della direttiva europea 2010/31/UE sugli edifici a energia quasi zero (nZEB).
- Decreto Legislativo 102/2014, recepimento della direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica; include misure per l'efficientamento del patrimonio edilizio pubblico.
- Decreto Legge 48/2020, norme relative all'energia e ambiente: tra le altre cose, una strategia nazionale per la riqualificazione energetica degli edifici, compresi quelli pubblici, con obiettivi al 2030, 2040, 2050.
- Il D.Lgs. 102/2014 prevede che la strategia nazionale comprenda interventi di riqualificazione energetica degli edifici pubblici.
- Il DM 26 giugno 2015 fissa requisiti minimi per edifici pubblici e privati, in termini di prestazione energetica.
- La nuova direttiva europea Direttiva (UE) 2023/... (EPBD 4) ("Case Green"), che l'Italia è chiamata a recepire, introduce che per gli edifici pubblici nuovi e superfici coperte sopra determinate soglie siano installati impianti solari entro scadenze precise.

Premesso che:

- L'Amministrazione, nell'ambito delle proprie politiche di sostenibilità ambientale e in coerenza con gli obiettivi fissati dal Piano Nazionale Integrato per l'Energia e il Clima (PNIEC), dal Decreto Legislativo n. 102/2014 e successive modificazioni, nonché dal Decreto Interministeriale 26 giugno 2015 sui requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici, intende promuovere interventi di riqualificazione ed efficientamento energetico del patrimonio edilizio comunale.
- L'Amministrazione, in attuazione dei principi di economicità, efficacia e trasparenza dell'azione amministrativa, intende acquisire **manifestazioni di interesse** da parte di operatori economici qualificati al fine di valutare soluzioni tecniche e gestionali innovative finalizzate alla riduzione dei consumi energetici, all'ottimizzazione dei costi di gestione e alla valorizzazione sostenibile del patrimonio pubblico.
- Il Comune di Turate, insieme ai Comuni di Saronno, Caronno Pertusella e Gerenzano, partecipa attivamente al progetto di territoriale denominato "**Smart Land Saronnese**", progetto che rappresenta un'iniziativa strategica volta a promuovere lo sviluppo economico, sociale e tecnologico dell'area, favorendo la collaborazione tra i diversi enti locali e l'ottimizzazione delle risorse territoriali.
- L'Amministrazione è seguita, per le attività di sviluppo strategico e progettuale, da Smart Land Saronnese srl in qualità di advisor.
- Gli obiettivi principali che l'Ente intende conseguire attraverso il presente avviso sono:
 - Riduzione dei consumi energetici e delle emissioni climalteranti del patrimonio edilizio pubblico;
 - Miglioramento della classe energetica degli edifici comunali almeno fino alla **classe B** o - superiore, ove tecnicamente ed economicamente sostenibile;
 - Incremento dell'autoproduzione energetica da fonti rinnovabili e per l'attivazione di configurazioni per l'autoconsumo diffuso;
 - Riduzione dei costi di esercizio relativi a illuminazione, riscaldamento e raffrescamento e i quelli di gestione e manutenzione degli edifici;
 - Adeguamento alle normative vigenti in materia di efficienza energetica e sicurezza degli impianti.

Considerato che:

- il project financing, previsto dall'art. 193 del D. Lgs. 36/2023, rappresenta una soluzione utile, in quanto consente agli enti locali di realizzare opere e servizi di pubblica utilità con il coinvolgimento di capitali privati, garantendo efficienza gestionale, contenimento della spesa pubblica e trasferimento del rischio operativo;
- con delibera di G. C. n. 93 del 5.08.2025, l'Amministrazione comunale ha espresso la volontà di:
 - dare mandato al Responsabile del Settore Lavori Pubblici di adottare tutti gli atti necessari e conseguenti all'approvazione del presente provvedimento ivi inclusa la ricerca di idonea società di Supporto al R.U.P. per l'attività di assistenza tecnico-amministrativa durante tutto l'iter procedurale;

- dare mandato all’Ufficio Lavori Pubblici comunale di predisporre e pubblicare un avviso pubblico esplorativo per la raccolta di manifestazioni di interesse finalizzate alla presentazione di proposte di partenariato pubblico-privato (Project Financing), ai sensi dell’art. 193 del D.Lgs. 36/2023, per l’affidamento in concessione del servizio di riqualificazione ed efficientamento degli edifici pubblici;
- nominare Responsabile Unico del Procedimento (R.U.P.) ai sensi dell’art. 15 del D.Lgs. 36/2023 l’Arch. Federica Donati, Responsabile del Settore Lavori Pubblici;

1. OGGETTO E FINALITA’ DELL’AVVISO

Il presente Avviso è finalizzato a sollecitare la presentazione di proposte di Project Financing da parte di operatori economici potenzialmente interessati ed in possesso di adeguata qualificazione per gli interventi in oggetto, che devono contenere, **a pena di irricevibilità**, la documentazione prevista dall’art. 193, comma 3, del D.Lgs. 36/2023, redatta con le caratteristiche e contenuti minimi indicati nei successivi punti del presente Avviso.

La presente manifestazione di interesse sarà pubblicata nella sezione “Amministrazione Trasparente” del sito istituzionale del Comune per un periodo di sessanta (60) giorni consecutivi, al fine di garantire la massima partecipazione e trasparenza del procedimento.

Le Proposte saranno valutate per individuare il soggetto promotore per l’affidamento in concessione, da attivarsi con procedura art. 193, del D.Lgs. n. 36/2023, devono avere per oggetto la progettazione e la realizzazione di un intervento di riqualificazione ed efficientamento degli edifici di proprietà del Comune di Turate e la successiva gestione e manutenzione.

Si precisa che la progettazione e l’esecuzione dei lavori è soggetta alle autorizzazioni e titoli edili previsti dalle norme in vigore per la tipologia di impianto da realizzare e per la tipologia di vincoli presenti sulle aree di interesse.

In esito alla valutazione delle manifestazioni di interesse candidate, sarà avviata l’istruttoria finalizzata alla selezione della proposta:

- a cui assegnare la dichiarazione di pubblico interesse;
- al cui titolare attribuire la qualifica di Proponente;

secondo l’iter individuato dall’art. 193, commi 4, 5 e 6, del Codice, nonché al conseguente aggiornamento del programma triennale degli acquisti di servizi e forniture ai sensi dell’art. 193, comma 7, del Codice.

2. EDIFICI OGGETTO DI INTERESSE

2a) Oggetto del progetto e della prestazione di base sono i seguenti edifici:

- Elenco degli edifici:

- (1) Edificio Fagnana, via Fagnana 26
- (2) Scuola dell'Infanzia S.G.B. "Cottolengo", via Libertà 35
- (3) Palazzo Tinelli, via Tinelli 8
- (4) Scuola Primaria, Via Giuseppe Garibaldi 39
- (5) Scuola Secondaria di Primo Grado, Via IV Novembre 8
- (6) Palazzo Pollini - Municipio, Via Vittorio Emanuele, 2 (edificio storico soggetto a vincolo da parte della Soprintendenza)
- (7) Centro Sportivo S. Maria, via Santa Maria 66 (edificio al momento non in uso e senza quantificazione dei consumi in quanto le utenze erano intestate da soggetto gestore)

Per ciascun edificio saranno allegati:

- Planimetrie e dati dimensionali di base;
- Riepilogo fatture energia elettrica anni 2022-2025
- Riepilogo fatture gas 2022-2025

3. REQUISITI DEGLI INTERESSATI PROPONENTI

Con riferimento al presente Avviso, potranno presentare preliminari manifestazioni di interesse, finalizzate alla predisposizione delle relative proposte di finanza di progetto, società, operatori economici attivi nel settore della riqualificazione ed efficientamento di edifici pubblici:

- La società deve essere certificata ai sensi della norma UNI CEI 11352 e, pertanto, qualificata come Società di Servizi Energetici (ESCo)
- della certificazione in corso di validità secondo la norma UNI EN ISO 9001; UNI EN ISO 14001; UNI EN ISO 45001; UNI EN ISO 50001; UNI EN ISO 39001; dell'iscrizione nel registro della camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura;
- nonché dei requisiti di ordine generale previsti dagli artt. 94, 95 ,97 e 98 del Codice e che non siano incorsi nella condizione di cui all'art. 53, comma 16-ter, del D.Lgs. n. 165/2001.
- I requisiti specifici di capacità tecnica e professionale e di capacità economico-finanziaria, richiesti all'art. 4 del presente avviso.

4. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA CANDIDATURA

La presentazione della preliminare manifestazione di interesse dovrà avvenire esclusivamente tramite PEC all'indirizzo comune.turate@pec.provincia.como.it a cura degli operatori economici interessati conformemente a quanto disposto dall'art. 193, comma 3, del D.Lgs. 36/2023.

Ciascuna proposta dovrà contenere:

A. Un **progetto di fattibilità** redatto in coerenza con l'art. 6-bis dell'Allegato I.7 del Codice:

- Per la parte Investimenti:
 - a) *relazione generale*;
 - b) *relazione tecnica relativa al contesto territoriale nel quale l'opera è inserita, contenente anche una descrizione dell'opera medesima; la relazione è altresì corredata dagli*

- approfondimenti richiesti dal RUP in funzione della natura e dell'ubicazione dell'intervento;*
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.
- Per la parte servizi:
 - a) una relazione tecnico-illustrativa, che identifica gli elementi tecnici, economici e finanziari dell'investimento e specifica i costi del servizio in rapporto alle sue componenti, come identificate nel presente documento al paragrafo 2a, delle caratteristiche del servizio e della gestione, nonché agli elementi evidenziati nel piano economico finanziario della proposta;
 - b) il cronoprogramma di attuazione dei servizi di manutenzione e gestione;

B. Una **bozza di convenzione** a disciplina del rapporto tra concedente e concessionario da strutturare sulla base del contratto-tipo per interventi in Partenariato Pubblico Privato stilato dalla Ragioneria Generale dello Stato adattando tale schema alle indicazioni del presente avviso ed alla proposta che verrà candidata.

C. Il **Piano economico Finanziario Asseverato** redatto secondo:

- ✓ Le linee guida per la redazione del piano economico-finanziario nelle procedure di partenariato pubblico-privato: aggiornamento in base al nuovo codice e alla prassi recente pubblicato dal Consiglio Nazione dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.
- ✓ Le linee guida ANAC n. 9 aggiornate; aventi ad oggetto «Monitoraggio delle amministrazioni aggiudicatrici sull'attività dell'operatore economico nei contratti di partenariato pubblico privato» Il piano economico-finanziario comprende l'importo delle spese sostenute per la predisposizione della proposta, comprensivo anche dei diritti sulle opere dell'ingegno.
- ✓ Nella predisposizione del piano economico-finanziario dovrà essere inserita una quota pari al 2% del valore complessivo dell'investimento previsto, da riconoscersi all'Amministrazione Comunale per le attività di consulenza, supporto tecnico-amministrativo e predisposizione delle azioni necessarie allo sviluppo della presente procedura.

D. L'indicazione del candidato con **l'elencazione dei requisiti**.

E. **Le richieste di sopralluogo** possono essere inoltrate dai soggetti interessati all'indirizzo PEC del Comune di Turate entro la data di scadenza del presente avviso; si specifica che, per l'immobile denominato 'Centro Sportivo S. Maria', il sopralluogo è obbligatorio, in quanto i dati sui consumi attualmente in possesso dell'Ente non sono recenti (risalgono a cinque anni fa) e non sono da ritenersi aggiornati.

Data la peculiarità e complessità degli edifici oggetto di intervento, si consiglia la presa visione di tutti gli stabili.

Con il presente Avviso non è indetta alcuna procedura di affidamento e, pertanto, non sono previste graduatorie, attribuzioni di punteggio o altre classificazioni di merito.

Nei confronti dei partecipanti non verranno erogati rimborsi o pagamenti da parte del Comune di Turate.

Si precisa in ogni caso, che la presentazione di una manifestazione di interesse non determina alcun onere in capo all'interessato di avanzare una successiva proposta e parimenti non fa sorgere in capo al proponente alcun diritto a compensi o indennizzi per eventuali oneri sostenuti in relazione alle proposte eventualmente presentate.

Ai fini della valutazione preventiva delle candidature oggetto della presente procedura saranno valutati alcuni criteri di ordine generale:

- la solidità economica del soggetto candidato (presentare gli ultimi 3 bilanci approvati);
- l'esperienza specifica in materia di gestioni concessorie (almeno 2 concessioni attive o gestite) per servizi analoghi a quelli oggetto di questa procedura per un totale di almeno 5.000 punti luce gestiti;

Si precisa l'Ente concedente procederà all'individuazione comparativa di una o più proposte sulla base dei seguenti criteri stabiliti dal D.Lgs. 36/2023, come modificato dal correttivo appalti, e in particolare quelli previsti al comma 5, ovvero:

1. **Fattibilità della proposta**, tenuto conto:
 - della completezza e adeguatezza del progetto presentato;
 - della sostenibilità tecnico-operativa dell'intervento;
 - della coerenza con il quadro normativo e regolamentare vigente.
2. **Corrispondenza del progetto ai fabbisogni dell'ente concedente**, con riferimento a:
 - priorità strategiche dell'ente;
 - rispondenza ai bisogni pubblici individuati;
 - utilità e impatto dell'intervento per il territorio o la collettività di riferimento.
3. **Coerenza e sostenibilità del piano economico-finanziario**, in particolare per quanto riguarda:
 - l'equilibrio economico dell'operazione;
 - l'adeguatezza delle previsioni finanziarie rispetto agli obiettivi progettuali;
 - la chiarezza delle fonti di finanziamento e della ripartizione dei rischi.

In considerazione delle tempistiche connesse all'iter di acquisizione e valutazione delle eventuali proposte di finanza di progetto, nonché dei tempi necessari all'espletamento delle relative procedure di gara, **il Comune si riserva di non dare corso alla valutazione delle proposte eventualmente ricevute oltre il termine del 22/02/2026 (la valutazione delle proposte dovrà essere completata entro un termine massimo di 45 giorni dalla data di pubblicazione)**, e ciò senza che gli operatori economici partecipanti possano vantare alcuna pretesa di sorta.

Si informano preventivamente tutti i partecipanti alla presente manifestazione di interesse che, per poter accedere alla seconda fase della procedura, sarà necessario effettuare l'iscrizione alla piattaforma telematica di e-procurement "Sintel", gestita da ARIA S.p.A. (Azienda Regionale per l'Innovazione e gli Acquisti).

Pertanto, si invita sin da ora chi non fosse già registrato ad attivarsi per tempo, al fine di garantire la piena operatività nei tempi previsti dalla procedura.

Per ulteriori informazioni sull'iscrizione e sull'utilizzo della piattaforma, è possibile consultare il sito ufficiale di Sintel: <https://www.ariaspa.it/wps/portal/Aria/Sintel>

5. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi dell'art. 13 D.Lgs. 196/2003 e del Regolamento (UE) 679/2016, si informa che le finalità di cui sono destinati i dati raccolti ineriscono strettamente e soltanto allo svolgimento della procedura di cui trattasi.

Titolare del trattamento è il Comune di Turate e il Responsabile per la Protezione dei Dati personali della stazione appaltante è contattabile all'indirizzo email:

Il presente Avviso resterà pubblicato sul sito web del Comune di Turate nella sezione “Amministrazione trasparente” – Bandi di gara e contratti - Atti, documenti e collegamenti riferiti ad ogni singola procedura - Dettaglio atti e documenti pubblicati in Trasparenza riferiti ad ogni singola procedura.

Il Responsabile del Settore Lavori Pubblici e R.U.P.

Arch. Barbara Ferrari