



azienda regionale per l'edilizia abitativa  
azienda regionale pro s'edilizia abitativa

Direzione Generale  
Servizio Edilizia Regionale, Flussi informativi e contrattualistica

**RELAZIONE SINTETICA DEL RUP e**  
**VERBALE DI VALIDAZIONE**  
**PROPOSTA DI PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO**  
(art. 42 D.Lgs 36/23)

**INVESTIMENTO 17 - MISSIONE 7 REPowerEU DEL PNRR**

**Efficientamento energetico del patrimonio immobiliare di edilizia residenziale  
pubblica di proprietà di A.R.E.A. nell'ambito territoriale di Sassari**

**Proposta di**

**SESCOTEC SRL, C.F. e P.IVA 02706280902,**  
**con sede legale in BONNANARO (SS) CAP 07043, via P. SOLINAS, 11**

---

AREA Sardegna ha sollecitato il mercato alla presentazione di proposte progettuali finalizzate al miglioramento dell'efficientamento energetico di edifici di propria proprietà rispondenti ai dettami del bando di finanziamento PNRR M7 Investimento 17 (ai sensi dell'art. 5 del Decreto 9 aprile 2025), da parte di Esco abilitate e conformi ai requisiti. Infatti, lo schema contrattuale cui fa ricorso la misura Investimento 17 missione 7 è quello del Partenariato Pubblico Privato (PPP), i cui contratti vengono affidati tramite procedura di gara di cui al D.lgs. 36/2023, Titolo II, Parte II, Libro IV (concessioni) in project financing.

Dato un preliminare interesse circoscritto alle provincie di Cagliari, Sassari e Carbonia, gli edifici selezionati sono attinenti all'avvio di una possibile procedura per singola area in rispondenza alla soglia minima di investimento di 10mln prevista dal bando.

A chiusura del periodo di candidatura previsto entro il 15 ottobre 2025, sono pervenute 6 proposte progettuali da parte di 5 soggetti differenti (una di esse ha presentato due proposte per lotti di edifici distinti). È stata quindi istituita la cabina di Regia con la Determinazione del Direttore Generale di AREA n. 4501 del 29/10/2025 per il proseguimento delle fasi successive di valutazione ed affidamento.

Al fine di procedere con la valutazione delle proposte, AREA ha incaricato un operatore economico specializzato (Sinloc) di supportarla nelle seguenti attività:

- analisi e verifica degli aspetti di fattibilità tecnica e convenienza economica e della corretta allocazione dei rischi tra le parti di ognuna delle proposte di project financing in oggetto, in conformità a quanto previsto nelle Linee Guida ANAC n.9;
- valutazione comparata delle proposte su procedura concorrente, al fine di determinare quella più conveniente e di maggiore interesse pubblico.

Sono quindi state selezionate n.3 proposte soddisfacenti al preliminare interesse pubblico sotteso, tra cui è

ricompresa la proposta elaborata per l'ambito di Sassari dall'operatore economico SESCOTEC SRL, C.F. e P.IVA 02706280902, con sede legale in BONNANARO (SS) CAP 07043, via P. SOLINAS, 11.

Tale selezione è stata formalizzata con la Determinazione del Direttore Generale di AREA n. 29 del 14/01/2026.

Il sottoscritto Ing. Giulio Barca è stato nominato RUP per la proposta progettuale in partenariato pubblico privato inerente l'ambito territoriale di Sassari con Det. del Direttore Generale di AREA n. 474 del 11/02/2026.

Come disposto all'art. 193 comma 6 del Codice dei contratti, è stata richiesta l'integrazione dei contenuti della proposta al fine di allinearla con quelli minimi previsti, di renderla perfettamente aderente agli interessi dell'amministrazione e di sottoporla al procedimento di approvazione ai sensi dell'art. 38 del Codice stesso. A tal proposito, oltre alla Sinloc che ha continuato a svolgere il supporto economico-giuridico, è stato contrattualizzato l'operatore Normatempo Italia s.r.l. (Organismo di Ispezione di Tipo "A" ai sensi della norma UNI 17020, come previsto dall'art. 34 comma 2 lett.a) dell'Allegato I.7 del medesimo D.Lgs. n. 36/2023) per effettuare la verifica del PFTE facente parte della proposta, secondo la consueta modalità del contraddittorio tra le parti. Tale subprocedimento si è concluso con l'emissione del verbale finale di verifica identificato con cod. VL 26-11244 trasmesso a mezzo pec in data 07/04/2026 e allegato alla presente.

Sulla scorta delle valutazioni finali emerse, si relaziona quanto segue.

Le finalità strategiche dell'intervento sono riassumibili in:

1. Efficientamento energetico e riqualificazione impiantistica, con ottenimento della classe "Nzeb (Nearly Zero Energy Building)" per gli edifici oggetto di intervento;
2. Vantaggi economici per la Stazione Appaltante;
3. Supporto alla Stazione appaltante;
4. Sostenibilità ambientale;
5. Requisiti imposti dal PNRR;
6. Gestione del cantiere;
7. Sicurezza;
8. Qualità.

La proposta presentata presenta, sotto il profilo economico - finanziario, le seguenti caratteristiche, desumibili dal PEF asseverato:

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| Valore totale dell'investimento: | € 28.201.827,29 |
| Costo netto dell'investimento:   | € 27.039.941,00 |

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| Contributo PNRR M7 I17:       | € 10.783.635,00 |
| Contributo Conto Termico 3.0: | € 16.256.306,00 |
| Totale contributi pubblici:   | € 27.039.941,00 |

|               |              |
|---------------|--------------|
| Canone annuo: | € 60.000,00; |
|---------------|--------------|

|                                     |                 |
|-------------------------------------|-----------------|
| Durata periodo fatturazione canone: | 5 anni;         |
| Canone complessivo corrisposto:     | € 300.000,00;   |
| Valore totale della concessione:    | € 27.339.941,00 |

Data inizio lavori (esclusa progettazione esecutiva): febbraio 2027

Data fine lavori: dicembre 2028

Il canone è relativo alla prestazione energetica da garantire e alla manutenzione di quanto realizzato con l'intervento ricomprende nello specifico la manutenzione ordinaria (c.d. manutenzione preventiva e monitoraggio/controllo) e la manutenzione straordinaria/correttiva (c.d. ripristino funzionale).

La proposta prevede inoltre tutti i servizi amministrativi, per la gestione della concessione (es. HR, ICT, etc.).

In essa si prevedono risparmi energetici minimi garantiti in energia primaria pari al 65% dei valori iniziale con un valore effettivo calcolato pari al 86 %.

Le metodologie di calcolo utilizzate dal Proponente ed i risultati attesi devono essere considerati quali stime e dunque passibili di variazioni nella fase di progettazione esecutiva, anche alla luce del fatto che, lo stesso Proponente, prevede di eseguire diagnosi energetiche effettuate da soggetti certificati da terze parti ai sensi delle norme UNI 11339 o UNI 11352, strumento da ritenere idoneo alla definizione esecutiva dei migliori interventi di efficientamento energetico.

In ogni caso lo stesso proponente, garantisce il raggiungimento degli obiettivi, e l'eventuale mancato raggiungimento delle dichiarate percentuali di risparmio energetico si annovera, comunque, tra i rischi operativi del proponente, caratteristici della concessione di lavori e servizi in partenariato pubblico privato.

La durata della Concessione sarebbe pari a 7 anni (di cui i primi 24 mesi relativi al periodo di realizzazione degli interventi).

Dal punto di vista tecnico/progettuale il PFTE, dopo una attenta analisi dello stato attuale degli edifici e degli impianti propone essenzialmente interventi sugli edifici di proprietà di AREA consistenti in:

1. Correzione dei ponti termici con isolanti ad alte prestazioni
2. Isolamento termico di superfici opache verticali delimitanti il volume climatizzato
3. Isolamento termico della superficie opaca orizzontale delimitanti il volume climatizzato
4. Sostituzione di chiusure trasparenti comprensive di infissi delimitanti il volume climatizzato
5. Installazione impianto solare fotovoltaico
6. Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti di climatizzazione invernale ed estiva altamente efficienti
7. Sostituzione di sistemi per l'illuminazione d'interni e delle pertinenze esterne degli edifici esistenti con sistemi efficienti di illuminazione
8. Implementazione di tecnologie di gestione e controllo automatico (building automation) degli impianti

termici ed elettrici degli edifici

9. Sostituzione di sistemi obsoleti per la produzione di acqua calda sanitaria con sistemi a pompa di calore
10. Ottenimento caratteristiche Nzeb per tutti gli edifici.

Il Quadro Economico proposto riporta gli elementi necessari alla definizione degli aspetti economici della commessa, gli importi riguardanti gli investimenti, gli oneri della sicurezza, i costi relativi alla predisposizione della proposta nonché le spese tecniche relative alla fase di progettazione esecutiva e DL degli interventi di adeguamento/modifica degli impianti esistenti.

Di seguito il quadro economico proposto che, in misura coerente col Piano Economico Finanziario PEF, riporta, oltre ai costi lordi di progetto, anche quelli netti diretti che l'operatore economico dichiara di sostenere.

| PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICO-ECONOMICA (PFTE) COMPLETO<br>PER LA PROPOSTA DI PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO PER L'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DEL<br>PATRIMONIO IMMOBILIARE DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DI PROPRIETÀ DI AREA, PER GLI IMMOBILI DELL'ELENCO ALLEGATO<br>ALL'AVVISO PUBBLICO E UBICATI NEI COMUNI DI SASSARI, PORTO TORRES, SORSO, OZIERI E LUOGOSANTO. CON I CONTRIBUTI DELLA<br>MISSIONE 7, COMPONENTE 1, INVESTIMENTO 17 DEL PNRR E CONTO TERMICO 3.0 |                 |                 |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|--|
| QUOTA INVESTIMENTI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                 |                 |  |
| Lavori (Categoria Lavori - Categoria Progettazione)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | PROGETTO        | OFFERTA         |  |
| OG1 - E20                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 10.456.950,00 € | 9.991.638,92 €  |  |
| OG 9-11 - IA 04                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 4.168.443,00 €  | 3.982.956,53 €  |  |
| OS 28 - IA 02                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 6.385.666,00 €  | 6.101.518,03 €  |  |
| OS 30 - IA 03                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 2.145.421,00 €  | 2.049.954,52 €  |  |
| Sommano                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 23.156.480,00 € | 22.126.068,00 € |  |
| Oneri della sicurezza (Allegato XV § 4 D.Lgs. 81/08)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 1.551.532,29 €  | 1.551.532,29 €  |  |
| Importo dei lavori e sicurezza                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 24.708.012,29 € | 23.677.600,29 € |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                 |                 |  |
| Somme B                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                 |                 |  |
| Allacciamenti ai pubblici servizi e superamento eventuali interferenze                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 46.313,00 €     | 44.252,00 €     |  |
| Imprevisti                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 247.543,00 €    | 236.650,00 €    |  |
| Spese tecniche e altri oneri per l'elaborazione della proposta                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 694.722,00 €    | 670.038,00 €    |  |
| Spese tecniche relative alla progettazione esecutiva, alla direzione lavori e al coordinamento della sicurezza in fase di progettazione e in fase esecutiva nonché collaudi amministrativi e tecnici. Cassa 4% Inclusa                                                                                                                                                                                                                                                        | 2.000.149,00 €  | 1.927.915,17 €  |  |
| Spese di cui all'articolo 15, commi 6 e 7, del d.lgs. 31/3/2023, n. 36.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 494.018,00 €    | 472.415,54 €    |  |
| Contributo ANAC                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 1.070,00 €      | 1.070,00 €      |  |
| Spese per pubblicità                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 10.000,00 €     | 10.000,00 €     |  |
| Totale somme a disposizione dell'Amministrazione                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 3.493.815,00 €  | 3.362.340,71 €  |  |
| Riepilogo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                 |                 |  |
| Importo dei lavori                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 23.156.480,00 € | 22.126.068,00 € |  |
| Oneri della sicurezza                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 1.551.532,29 €  | 1.551.532,29 €  |  |
| Somme a disposizione dell'Amministrazione (Somme B)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 3.493.815,00 €  | 3.362.340,71 €  |  |
| Prezzo complessivo dell'opera                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 28.201.827,29 € | 27.039.941,00 € |  |
| QUOTA CANONE MANUTENZIONE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                 |                 |  |
| 60.000,00/ANNO DURATA 5 ANNI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 300.000,00 €    | 300.000,00 €    |  |
| COPERTURE FINANZIARIE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                 |                 |  |
| CONTRIBUTI DELLA MISSIONE 7, COMPONENTE 1, INVESTIMENTO 17 DEL PNRR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 10.783.635,00 € | 10.783.635,00 € |  |
| CONTO TERMICO 3.0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 16.256.306,00 € | 16.256.306,00 € |  |
| TOTALE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 27.039.941,00 € | 27.039.941,00 € |  |

La Bozza di Convenzione proposta nel PFTE definisce le regole contrattuali anche in merito all'accesso agli incentivi della Misura M7 I.17 del PNRR RepowerEU e del Conto Termico 3.0, per cui di fatto i proventi derivanti dall'ottenimento del riconoscimento eventuale del contributo della Misura e dell'incentivo sono previsti a favore del Concessionario al 100%.

In definitiva, quindi, la proposta si basa su un'attività preliminare di efficientamento energetico dei vari sistemi edificio - impianto e le analisi svolte dal proponente restituiscono un quadro in cui gli stessi sono passibili di sensibili miglioramenti di efficienza energetica; gli stessi interventi di miglioramento sono descritti e quantificati nel PFTE.

Si conclude che, sulla base di quanto emerso dalle valutazioni finali la Proposta presentata abbia nel complesso tutte le caratteristiche previste dalle norme e dalla prassi in materia di PPP e, in particolare, sia rispondente alle fattispecie di cui agli artt. 174, 177 e 193 del D.Lgs. 36/2023; ossia:

1. la proposta dal punto di vista tecnico/progettuale si può considerare completa ed in grado di garantire, se eseguita secondo i contenuti del PFTE e dei successivi e naturali affinamenti del progetto esecutivo, i necessari interventi di manutenzione ordinaria e la corretta gestione degli impianti;

2. dal punto di vista giuridico-amministrativo-economico e finanziario:

- ☐ la proposta risulta completa nella parte documentale richiesta dalla normativa vigente,
- ☐ gli investimenti previsti sono a totale carico del Proponente, benché coadiuvati dagli incentivi legati alla Misura 7 I.17 RepowerEU e al CT 3.0,
- ☐ i canoni annuali stimati dal Proponente a carico di AREA sono stati verificati dalla stessa e ritenuti sostenibili,
- ☐ i rischi di costruzione opere in investimento e di disponibilità, nonché le relative sotto componenti (ad eccezione del Rischio di Forza Maggiore che rimane in capo ad AREA) e altri rischi (ad eccezione del Rischio Amministrativo per motivi del Concedente che rimane chiaramente in capo ad AREA) sono previsti completamente a carico del Proponente, come dettagliatamente esplicitato nella Matrice dei Rischi;
- ☐ la Bozza di Convenzione presentata contiene tutti gli elementi minimi di un contratto di EPC, così come richiesti dal contratto tipo approvato con Delibera ANAC n.349 del 17/07/24, ed è in linea con la specifica disciplina dettata dal Codice per la Finanza di Progetto e, più in generale, per i contratti di concessione. In particolare, si evidenzia che il complessivo modello contrattuale proposto tutela AREA in caso di eventi "negativi" (under-performance), prevedendo una automatica riduzione del canone ed applicazione di penali;
- ☐ il PEF appare complessivamente sostenibile da un punto di vista economico-finanziario, come confermato anche dall'asseverazione presentata da società terza, con indicatori economicofinanziari coerenti e congruenti rispetto alla Proposta presentata, anche con riferimento a progetti analoghi e con le prassi/linee guida di riferimento in ambito PPP,
- ☐ il Proponente ha dettagliatamente esplicitato i benefici quali-quantitativi della Proposta a favore di AREA.

L'anno 2026 il giorno 10 del mese di Aprile in Cagliari, il sottoscritto Responsabile del Progetto Ing. Giulio Barca,

**PREMESSO CHE**

La precedente attività di verifica ha attestato:

- ☐ la conformità della proposta ai requisiti richiesti dall'art. 193 del Codice dei Contratti;
- ☐ la conformità della proposta alla normativa vigente;
- ☐ l'effettuazione delle valutazioni previste per il rispetto dei principi del PNRR, in particolare del Do Not Significant Harm (DNSH);
- ☐ la completezza della progettazione di fattibilità tecnica ed economica facente parte della proposta;
- ☐ la coerenza e completezza del quadro economico in tutti i suoi aspetti;
- ☐ la corrispondenza dei nominativi dei progettisti e sottoscrizione dei documenti per l'assunzione delle rispettive responsabilità;
- ☐ l'appaltabilità, in seno alla proposta di PPP, della soluzione progettuale prescelta ed adeguatamente rappresentata nel PFTE in essa ricompreso;
- ☐ la completezza della documentazione relativa agli intervenuti accertamenti di fattibilità tecnica, amministrativa ed economica dell'intervento;
- ☐ i presupposti per la durabilità dell'opera nel tempo;
- ☐ la minimizzazione dei rischi di introduzione di varianti e di contenzioso;
- ☐ la completezza, adeguatezza e chiarezza degli elaborati progettuali, grafici, descrittivi e tecnico-economici;
- ☐ la possibilità di ultimazione dell'opera entro i termini previsti;
- ☐ l'esistenza delle relazioni di calcolo delle strutture e degli impianti, coerenti con il livello presentato, e la valutazione dell'idoneità dei criteri adottati;
- ☐ la sicurezza delle maestranze e degli utilizzatori;
- ☐ l'esistenza dei computi metrico-estimativi e la verifica della corrispondenza agli elaborati grafici, descrittivi ed alle prescrizioni capitolari;
- ☐ l'adeguatezza dei prezzi unitari utilizzati;
- ☐ la manutenibilità delle opere, ove richiesta;

- ☐ l'esistenza delle dichiarazioni in merito al rispetto delle prescrizioni normative, tecniche e legislative comunque applicabili alla proposta;
- ☐ il coordinamento tra le prescrizioni del progetto e le clausole della bozza di convenzione, del capitolato speciale d'appalto/tecnico e delle caratteristiche del servizio, nonché la verifica della rispondenza di queste ai canoni della legalità;
- ☐ la corretta allocazione dei rischi in capo all'operatore economico;
- ☐ la sostenibilità finanziaria nel tempo da parte di A.R.E.A.;
- ☐ la correttezza del piano economico finanziario, a garanzia della sostenibilità dell'operazione economica da parte dell'operatore economico.

### **CONSIDERATO CHE**

La proposta è stata verificata dai soggetti preposti ai sensi dell'art. 42 e dell'allegato I.7 del D.Lgs. 36/2023, in contraddittorio e in ottemperanza a quanto stabilito dal Codice.

Sulla base delle verifiche effettuate sono state formulate unicamente osservazioni classificabili come lievi e superabili con la redazione della progettazione esecutiva.

Come disposto all'art. 193 comma 6 del Codice dei contratti, è stata richiesta l'integrazione dei contenuti della proposta al fine di allinearla con quelli minimi previsti e di sottoporla al procedimento di approvazione ai sensi dell'art. 38 del Codice stesso. A tal proposito, oltre alla Sinloc che ha continuato a svolgere il supporto economico-giuridico, è stato contrattualizzato un operatore specializzato e certificato (Normatempo Italia srl) per effettuare la verifica del PFTE facente parte della proposta, secondo la consueta modalità del contraddittorio tra le parti

Il rapporto conclusivo sull'attività di verifica, è stato emesso con esito positivo ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs. n. 36/2023 da Normatempo Italia srl, Organismo di Ispezione di Tipo "A" qualificato ai sensi della norma UNI 17020, come previsto dall'art. 34 comma 2 lett.a) dell'Allegato I.7 del medesimo D.Lgs. n. 36/2023, trasmesso a mezzo pec in data 07/04/2026, viene identificato con cod. VL 26-11244 e allegato alla presente.

Il sottoscritto RUP, tutto quanto sopra premesso e considerato,

### **VALIDA**

ai sensi e per gli effetti dell'art. 42 e dell'allegato I.7 del Dlgs 36/2023, la suddetta proposta di partenariato pubblico privato in rapporto alla tipologia, categoria, entità e importanza dell'intervento, composta dagli elaborati elencati nel succitato rapporto conclusivo sull'attività di verifica cod. VL 26-11244.

Letto, approvato e sottoscritto

Il Responsabile Unico del Progetto

Ing. Giulio Barca