



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



REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

AVVISO PUBBLICO FINALIZZATO ALLA PREDISPOSIZIONE DA PARTE DI ESCO DI PROPOSTE DI PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO PER L'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DI PROPRIETA' DI AREA

VISTO

- l'art. 193, comma 1, del Codice a norma del quale *“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'articolo 175, comma 1”*;
- l'art. 193, comma 2, del Codice secondo cui, *“ai fini della presentazione di una proposta ai sensi comma 1, un operatore economico può presentare all'ente concedente una preliminare manifestazione di interesse, corredata dalla richiesta di informazioni e dati necessari per la predisposizione della proposta. L'ente concedente comunica all'operatore economico la sussistenza di un interesse pubblico preliminare all'elaborazione della proposta; in tale ipotesi, i dati e le informazioni richiesti sono trasmessi all'operatore economico e sono resi disponibili a tutti gli interessati tramite pubblicazione nella sezione “Amministrazione trasparente” del proprio sito istituzionale”*;

RILEVATO

- che ad oggi sono pervenute alcune preliminari manifestazioni di interesse ai sensi dell'art. 193 comma 2 del D.lgs. 36/2023 ss.mm.ii. finalizzate a realizzare interventi di efficientamento energetico e riqualificazione degli immobili di proprietà della scrivente;
- che la Legge di Bilancio 2025 reca il riferimento allo stanziamento di 1.381 milioni di euro per l'anno 2025, finalizzato a garantire il conseguimento degli obiettivi previsti in relazione all'Investimento 17, finanziato dal fondo Next Generation EU Italia, per l'efficientamento dell'edilizia pubblica, anche residenziale (ERP), e delle abitazioni di famiglie a basso reddito e vulnerabili di cui alla Missione 7 - REPowerEU del PNRR, demandando all'emanazione di un decreto del Ministro per gli affari europei, il PNRR e le politiche di coesione di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze, le indicazioni di dettaglio sulle modalità di accesso al finanziamento medesimo;
- che il decreto di efficientamento energetico è stato pubblicato sul sito della Struttura di Missione PNRR della Presidenza del Consiglio dei Ministri;
- che accanto alla misura di cui sopra si rinnova anche la possibilità di usufruire del Conto termico,

prevedendo un meccanismo di incentivazione con accesso agevolato e l'ampliamento della platea dei beneficiari, della tipologia di interventi e delle spese ammissibili con il GSE quale soggetto responsabile della gestione degli incentivi.

CONSIDERATO

- che con Determinazione del Direttore Generale n. 3326/2025 del 05/08/2025 è stata valutata la sussistenza di un interesse pubblico preliminare all'elaborazione delle proposte da parte degli operatori economici ai sensi dell'art. 193 comma 2 del D.lgs. 36/2023 ss.mm.ii.;
- che nelle more dell'aggiornamento del programma triennale ex art. 175 del D.lgs. 36/2023 ss.mm.ii., AREA intende acquisire delle richieste provenienti dai soggetti interessati con trasmissione a questi di tutti i dati e le informazioni utili all'elaborazione di proposte.

SI RENDE NOTO

agli operatori economici che hanno presentato una preliminare manifestazione di interesse ed a tutti gli altri interessati, la sussistenza di un interesse pubblico preliminare e con il presente avviso comunica i dati e le informazioni necessarie per l'elaborazione della/e proposta/e.

1. OGGETTO E FASI PROCEDURALI

Gli edifici per i quali si intende ricevere proposte vengono elencati nell'*Allegato A – Elenco fabbricati*, pubblicato in data 05/08/25 sul sito di AREA. Tutti gli edifici sono:

- a totale proprietà di AREA;
- dotati o dotabili di impianti di climatizzazione di tipo centralizzato;
- regolarmente abitati.

A richiesta degli Operatori Economici interessati, da effettuare tramite PEC (area@pec.area.sardegna.it), verranno resi disponibili, qualora in possesso, i seguenti ulteriori dati relativi agli edifici:

- Elaborati grafici;
- Elaborati catastali;
- Titoli edilizi, agibilità/abitabilità.

Si comunica inoltre che:

- tutte le informazioni non in possesso della scrivente potranno essere utilmente desunte dal proponente mediante opportuni sopralluoghi e rilievi tecnici;
- non sono disponibili le fatture relative alle utenze energetiche ed i relativi dati di consumo in quanto i contratti di fornitura dei servizi sono intestati e gestiti dagli inquilini.

Si riportano nel seguito le principali fasi del procedimento:

- entro il **15/10/2025** gli operatori economici interessati dovranno trasmettere la propria **proposta** relativa ai fabbricati indicati nell'Allegato A, contenente:
 - progetto di fattibilità redatto in coerenza con l'art. 6-bis dell'allegato I.7 del D.lgs.36/2023 ss.mm.ii.;
 - bozza di convenzione;
 - il piano economico-finanziario asseverato comprensivo dell'importo delle spese sostenute per la predisposizione della proposta comprensivo dei diritti sulle opere di ingegno;
 - la specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione;
 - l'indicazione dei requisiti del promotore;
 - quant'altro indicato al successivo art. 4;
- al ricevimento di proposte per le quali venga da AREA verificato l'interesse pubblico, ai sensi dell'art. 193 comma 4 si procederà a darne notizia nella sezione "Amministrazione trasparente" indicando un termine per la presentazione da parte di altri operatori economici in qualità di proponenti di proposte relative al medesimo intervento;
- successivamente, AREA individua una o più proposte da sottoporre a procedura di valutazione di cui all'art. 193, comma 6, del D.lgs. 36/2023 ss.mm.ii., provvedendo alla pubblicazione sul sito istituzionale (Amministrazione trasparente) della notizia delle proposte individuate;
- di seguito si procederà entro i successivi **60 giorni** (differibili a 90 giorni per motivate esigenze istruttorie) alla conclusione della procedura di valutazione di fattibilità con adozione di un provvedimento motivato; contestualmente, si provvederà alla pubblicazione sul sito istituzionale (Amministrazione trasparente) del provvedimento succitato;
- infine, si procederà all'approvazione del PFTE (se necessario opportunamente integrato) e alla messa a gara dello stesso mediante procedura ad evidenza pubblica come previsto dall'art. 193 del D.lgs. 36/2023 ss.mm.ii.

AREA si riserva di interrompere la procedura in qualsiasi momento a suo insindacabile giudizio, senza che gli operatori economici possano avanzare alcuna pretesa in merito; si precisa in ogni caso che la presentazione di una proposta non fa sorgere in capo al proponente alcun diritto a compensi o indennizzi per eventuali oneri sostenuti in relazione alla proposta presentata.

AREA si riserva, in qualsiasi momento e per motivate ragioni di pubblico interesse, di sospendere o revocare il presente Avviso, ossia di integrare il medesimo con ulteriori specifiche tecniche a valle di eventuali indicazioni del tavolo tecnico GSE e/o chiarimenti.

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, AREA si riserva la facoltà di non dare corso alla valutazione delle proposte eventualmente ricevute oltre il termine del 15 ottobre 2025, e ciò senza che gli operatori economici partecipanti possano vantare alcuna pretesa di sorta.

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, 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 l'accoglimento della proposta formulata dall'aspirante promotore.

Ai sensi dell'art. 193, comma 6, del D.Lgs. 36/2023 ss.mm.ii., durante la valutazione AREA potrà invitare (entro un determinato termine) i Proponenti ad apportare modifiche/integrazioni necessarie per l'eventuale approvazione della Proposta (anche modifiche, l'ampliamento o riduzione dei compendi immobiliari considerati) al fine del perseguimento del maggior interesse pubblico alla scelta della proposta più conveniente.

Si precisa sin d'ora che l'Ente concedente procederà alla valutazione istruttoria, con eventuale facoltà di approvazione, anche in caso di ricezione di una sola Proposta.

2. NATURA ED ENTITÀ DEGLI INTERVENTI

Gli interventi dovranno avere ad oggetto l'efficientamento energetico dei fabbricati e dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- essere realizzati per il tramite di Esco;
- essere rientranti tra quelli ammessi all'agevolazione di cui all'Investimento 17 - Missione 7 REPowerEU del PNRR (e ad altri incentivi ove compatibili e cumulabili) quali, a titolo esemplificativo:
 - isolamento termico di superfici opache;
 - sostituzione di chiusure trasparenti comprensive di infissi;
 - installazione di sistemi di schermatura e ombreggiamento;
 - sostituzione di sistemi di illuminazione con sistemi efficienti;
 - installazione di tecnologie di building automation;
 - installazione di impianti solari fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo;
 - sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con pompe di calore;
 - installazione di impianti solari termici;
 - installazione di unità di microcogenerazione alimentate da fonti rinnovabili;
- costituire un programma di interventi di valore complessivo non inferiore a 10 milioni di euro e non superiore a 30 milioni di euro;
- al termine degli stessi gli edifici dovranno essere dotati di impianti centralizzati di climatizzazione;

- dovranno determinare un miglioramento dell'efficienza energetica non inferiore al 30% attraverso la realizzazione di uno o più degli interventi sopra individuati;
- oltre a perseguire il fine dell'efficientamento energetico dovranno essere tesi a consegnare, a fine lavori, i fabbricati sicuri ed in conformità alle vigenti normative;
- tutte le lavorazioni dovranno essere eseguite a regola d'arte.

Si precisa che AREA non pone vincoli ai soggetti interessati in relazione alla struttura degli investimenti e alla modalità di remunerazione dei proponenti medesimi, lasciando questi ultimi liberi di condurre le valutazioni di propria competenza, ferma restando la discrezionalità di AREA nella valutazione circa l'interesse pubblico di ogni singola proposta pervenuta.

Ciò premesso, nell'ottica di ricevere delle proposte che sviluppino un modello di gestione integrata maggiormente aderente ai principi di cui al Libro I, Parte I e Titolo I del D.Lgs. 36/2023 ss.mm.ii. ed agli obiettivi perseguiti da AREA volti ad ottenere la più ampia copertura possibile dei fabbricati messi a disposizione, a fronte della ricezione di proposte aventi ad oggetto gli stessi fabbricati o parzialmente sovrapposti, nella valutazione istruttoria delle proposte, AREA discrezionalmente terrà conto delle seguenti linee guida:

- **investimenti a totale carico del soggetto privato**, tenuto conto che il piano economico e finanziario del progetto dovrà sostenersi principalmente attraverso gli incentivi previsti dal Conto termico e dalla misura del PNRR M7 Investimento 17 REPowerEU regolamento (UE) 2023/435 del 27 febbraio 2023, ovvero **maggior convenienza economica per AREA** in termini di contenimento dell'eventuale contributo proposto a carico di quest'ultima;
- **qualità complessiva del modello di efficientamento proposto in termini di miglioramento di prestazione energetica**;
- **ampiezza della proposta** in termini di tipologia di interventi e numero fabbricati selezionati;
- **tempistiche delle lavorazioni** con cronoprogramma;
- **adeguatezza e sostenibilità del Piano Economico Finanziario (P.E.F.)**, con particolare riguardo alla durata contrattuale e al tempo di ritorno dell'investimento, nonché agli indicatori utilizzati per la valutazione della convenienza economica e della sostenibilità finanziaria della Proposta;
- **sussistenza delle condizioni necessarie a ottimizzare il rapporto tra costi e benefici, efficiente allocazione del rischio operativo, nonché capacità di generare soluzioni innovative.**

3. REQUISITI DEGLI INTERESSATI/PROPONENTI

Possono presentare la Proposta società cc.dd. Energy Service Company (ESCo) come definite nel Decreto di efficientamento energetico:

- persona giuridica organizzata in forma d'impresa, singola o aggregata, quali consorzi,

contratti di rete o associazione temporanea d'impresa, che fornisce servizi energetici ovvero altre misure di miglioramento dell'efficienza energetica nelle installazioni o nei locali dell'utente e, ciò facendo, accetta un certo margine di rischio finanziario ai sensi del decreto legislativo 30 maggio 2008, n. 115, recante "Attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e abrogazione della direttiva 93/76/CEE", in possesso della certificazione in corso di validità secondo la norma UNI CEI 11352;

- in possesso dell'iscrizione nel registro della camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura o nel registro delle commissioni provinciali per l'artigianato, o presso i competenti ordini professionali, per attività pertinenti a quelle che forniscono servizi energetici.

Non possono presentare la Proposta, le ESCo:

- in stato di liquidazione volontaria o sottoposte a procedure concorsuali con finalità liquidatorie;
- i cui legali rappresentanti o amministratori siano stati condannati, con sentenza definitiva o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile o sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale, per i reati che costituiscono motivo di esclusione di un operatore economico dalla partecipazione a una procedura di appalto o concessione ai sensi della normativa in materia di contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture vigente alla data di presentazione della domanda;
- nei cui confronti sia stata applicata la sanzione interdittiva di cui all'articolo 9, comma 2, lettera d), del decreto legislativo 8 giugno 2001, n. 231 e successive modifiche e integrazioni o altra sanzione che comporti il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- che abbiano ricevuto e non rimborsato o depositato in un conto bloccato gli aiuti individuati quali illegali o incompatibili dalla Commissione europea;
- prive dei requisiti di ordine generale previsti dagli artt. 94, 95 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;
- che si trovino in altre condizioni previste dalla legge come causa di incapacità a beneficiare di agevolazioni pubbliche o comunque a ciò ostative.

I requisiti specifici di capacità tecnica e professionale e di capacità economico-finanziaria, per le eventuali fasi conseguenti, saranno oggetto di successiva definizione.

4. TERMINI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA

Le proposte dovranno essere trasmesse tramite PEC all'indirizzo area@pec.area.sardegna.it entro il **15/10/2025** e dovranno contenere:

- l'istanza redatta utilizzando preferibilmente il modello messo a disposizione (Allegato 1)

- contenente l'elenco dei fabbricati per cui si intende presentare la proposta;
- copia della certificazione UNI CEI 11352;
 - documentazione ritenuta utile ad illustrare le capacità e le esperienze pregresse, soprattutto in campo ERP del proponente;
 - progetto di fattibilità redatto in coerenza con l'art. 6-bis dell'allegato I.7 del D.lgs. 36/2023 ss.mm.ii.;
 - bozza di convenzione;
 - il piano economico-finanziario asseverato comprensivo dell'importo delle spese sostenute per la predisposizione della proposta comprensivo dei diritti sulle opere di ingegno;
 - la specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione;
 - l'indicazione dei requisiti del promotore.

La documentazione dovrà essere firmata digitalmente.

CHIARIMENTI ED INTEGRAZIONI DOCUMENTALI

È possibile ottenere chiarimenti, eventuali integrazioni documentali e/o richieste di dati aggiuntivi mediante PEC all'indirizzo aziendale area@pec.area.sardegna.it entro e non oltre il 30/09/2025.

Le richieste di chiarimenti devono essere formulate esclusivamente in lingua italiana. Le risposte a tutte le richieste verranno fornite indicativamente entro il giorno 06/10/2025 fatto salvo richieste che richiedano ulteriori approfondimenti da parte della scrivente.

Le risposte ai chiarimenti e le eventuali integrazioni documentali e/o richieste di dati aggiuntivi, oltre ad essere rese disponibili all'operatore economico richiedente, saranno altresì pubblicate sul sito istituzionale (Amministrazione trasparente – sezione Bandi e gare) negli spazi all'uopo dedicati alla presente procedura, raggiungibili al link <https://www.area.sardegna.it/index.php?xsl=2407&tipodoc=1,3&catrif=4917&s=43&v=9&c=13245&id=114419&va=&tb=13175>.

Si invitano gli operatori economici a visionare costantemente eventuali aggiornamenti.

AREA si riserva la facoltà insindacabile di prorogare le scadenze sopra riportate. Eventuali proroghe verranno comunicate/pubblicate con le medesime modalità del presente avviso.

5. MODALITÀ SPECIALI DI FINANZIAMENTO DELL'OPERAZIONE

La realizzazione degli interventi avverrà prevalentemente a carico della ESCo, mediante:

- sovvenzione in misura pari al 65% del costo degli interventi tramite la misura del PNRR M7-Investimento 17 RePowerEU;
- per la quota parte del valore della proposta che non beneficia della predetta sovvenzione, la ESCo potrà eventualmente ricorrere a:
 - altri contributi, crediti di imposta o agevolazioni (ivi compreso il Conto termico 3.0) fino a copertura del costo complessivo;

- prestito non superiore al 35% del costo degli interventi erogato da Banche convenzionate;
- risorse proprie ovvero finanziamenti concessi dal sistema bancario, anche in complementarità al suddetto prestito.

L'operatore economico, dunque, autofinanziando l'esecuzione degli interventi si assumerà per intero il rischio di non ricevere un corrispettivo laddove le condizioni per beneficiare dei finanziamenti non siano soddisfatte.

Le proposte potranno prevedere una fase di gestione successiva alla realizzazione degli interventi (a titolo esemplificativo: conduzione e manutenzione impianti), secondo il modello del PPP.

6. 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.

Il presente Avviso resterà pubblicato sul sito web di AREA nella sezione "Bandi e gare" accessibile attraverso il sito internet della Stazione Appaltante (www.area.sardegna.it).