

AVVISO PUBBLICO

ex art. 193, comma 16, del D. Lgs. 36/2023 e s.m.i.

(di seguito, anche Codice)

ENTE CONCEDENTE

Denominazione: ACER REGGIO EMILIA

Punti di contatto: UFFICIO APPALTI, ECONOMATO E SEGRETERIE

Indirizzo: Via della Costituzione, 6 - 42124 Reggio Emilia - Paese: Italia

Telefono: + 39 0522/236611

Posta elettronica certificata: protocollo@pec.acer.re.it

Indirizzo del sito istituzionale: www.acer.re.it

Tipo di amministrazione aggiudicatrice: Organismo di diritto pubblico.

Principali settori di attività: Edilizia Residenziale Pubblica.

RUP: Ing. Pasquale Pettorruso.

Referente Amministrativo: Dott.ssa Elisa Artioli.

Art. 1. PREMESSA, FINALITÀ DELL'AVVISO E FASI PROCEDURALI

PREMESSO CHE:

- ACER REGGIO EMILIA ha ricevuto alcune manifestazioni di interesse finalizzate a realizzare interventi di efficientamento energetico e riqualificazione degli immobili di edilizia residenziale pubblica gestiti dall'Ente.
- **La legge di Bilancio 2025** ha dato avvio ad un piano da 1,38 miliardi di euro per l'efficientamento energetico dell'edilizia pubblica e delle abitazioni di famiglie a basso reddito e vulnerabili.
- L'Investimento 17 contenuto nella **Missione 7 - REPowerEU del PNRR**, finalizzato a sostenere la ristrutturazione delle abitazioni delle famiglie a basso reddito e vulnerabili attraverso un investimento pubblico con uno strumento finanziario anti-povertà energetica, è stato esteso anche all'edilizia residenziale pubblica.
- Accanto a questa misura, è stata rinnovata anche quella del Conto termico, che prevede un meccanismo di incentivazione con accesso agevolato e l'ampliamento della platea dei beneficiari, della tipologia di interventi e delle spese ammissibili, con GSE quale soggetto responsabile della gestione degli incentivi.

Ciò premesso, con il presente Avviso, **ACER REGGIO EMILIA** intende, ai sensi dell'art. 193 comma 16 del Codice, sollecitare soggetti privati che siano interessati a farsi promotori di iniziative tese a realizzare

in concessione, mediante finanza di progetto, interventi volti alla realizzazione di lavori che possano usufruire sia degli incentivi previsti dal Conto Termico che dalla misura del PNRR M7 Investimento 17 Repower - regolamento (UE) 2023/435 del 27 febbraio 2023, nella forma di Contratti di rendimento energetico o di prestazione energetica (**c.d. EPC**).

Gli edifici per i quali si intende ricevere proposte vengono elencati di seguito, suddivisi in due liste da considerarsi come unitarie.

Ciascuna Lista di fabbricati è da considerarsi non miscelabile con l'altra mentre il numero di edifici oggetto di proposta potrà essere suscettibile di riduzione, mantenendo l'unitarietà dei comparti urbanistici, qualora il soggetto proponente non ritenesse possibile intervenire con costi congrui alle possibilità di finanziamento.

In ogni caso le iniziative proposte, dettagliate per i singoli edifici, dovranno avere un valore minimo complessivo di intervento superiore alla soglia minima di 10.000.000,00 € (dieci milioni di Euro) pena la non ammissibilità degli stessi al suddetto bando.

Repower EU Lista A			num alloggi	materiale disponibile			tipologia riscaldamento	
	Comune	Indirizzo		DWG	PDF	modello EdilClima	central izzato	teleriscal damento
A1	Reggio Emilia	via Bergonzi 15-17	16	X		X	X	X
A2	Reggio Emilia	via Bergonzi 19-21	16	X		X	X	X
A3	Reggio Emilia	via Bergonzi 23-25	16	X		X	X	X
A4	Reggio Emilia	via Folloni 18-20-22-24-26	80	X	X		X	X
A5	Reggio Emilia	via Monte San Michele 13-15	20		X	X	X	X
A6	Reggio Emilia	via Monte San Michele 17-19	20		X	X	X	X
A7	Reggio Emilia	via Monte San Michele 21-23	20		X	X	X	X
A8	Reggio Emilia	via Monte San Michele 25-27	20		X	X	X	X
A9	Reggio Emilia	via Monte San Michele 29-31	20		X	X	X	X
A10	Reggio Emilia	via Piani 14	48		X	X	X	X
A11	Reggio Emilia	via Pistelli 1-3	17	X			X	X
A12	Reggio Emilia	via Zambonini 1	44		X	X	X	X
A13	Rubiera	via Allende 2-4	18			X	X	
A14	Rubiera	via Allende 6	6	X		X	X	
A15	Scandiano	via Kennedy 43	9	X		X	X	
A16	Ventasso	via Azzura 7	4		X		X	
SOMMANO			374					
REGGIO EMILIA			337					
PROVINCIA			37					

Repower EU Lista B			num alloggi	materiale disponibile			tipologia riscaldamento	
	Comune	Indirizzo		DWG	PDF	modello EdilClima	centralizz ato	teleriscald amento
B1	Bagnolo	via Labriola 69-71	13	X		X	X	
B2	Campegine	via Traccole 3	4	X		X	X	
B3	Casalgrande	via Marx 31/A 31/B 31/C	25	X		X	X	
B4	Correggio	via Dossetti 22	12		X	X	X	
B5	Correggio	via Dossetti 24	12		X	X	X	
B6	Fabbrico	via Aldo Moro 108-110	24			X	X	
B7	Fabbrico	via De Amicis 40	18	X	X		X	
B8	Fabbrico	via Melato 30	8		X	X	X	
B9	Gattatico	via Preti 3	7			X	X	
B10	Gualtieri	via Togliatti 2	9	X	X	X	X	
B11	Guastalla	via Pieve 20	6	X		X	X	
B12	Novellara	via del Popolo 10	10		X		X	
B13	Poviglio	via Cremona 10-11-12-13	24	X		X	X	
B14	Reggio Emilia	via Caleri 24-26-28	24	X		X	X	
B15	Reggio Emilia	via Foscatto 9-11	8	X		X	X	
B16	Reggiolo	via Respighi 12	6	X		X	X	
B17	Sant'Ilario d'Enza	via Matteotti 16-18	20	X		X	X	
B18	Sant'Ilario d'Enza	via Matteotti 20-22	20	X		X	X	
B19	Vezzano sul Crostolo	Piazza della Vittoria 1	6	X		X		
B20	Villa Minozzo	via la Malfa 2	4		X			
SOMMANO			260					
REGGIO EMILIA			32					
PROVINCIA			228					

La documentazione tecnica verrà messa a disposizione degli operatori interessati che ne faranno richiesta all'indirizzo di posta elettronica certificata gareacerre@pec-mail.it

La richiesta dovrà contenere espressa indicazione della/e Lista/e per la/e quale/i si richiede la documentazione tecnica.

Le principali fasi del procedimento saranno le seguenti:

- 1) **entro il termine del 15/07/2025**, gli operatori economici interessati devono trasmettere all'Ente concedente la propria **Proposta**, relativa ad una o più Liste d'intervento di cui sopra, contenente:
 - I. **progetto di fattibilità, redatto in coerenza con l'art. 6-bis dell'ALL. I.7 al Codice, così composto:**
 - a) **relazione generale,**
 - b) **relazione tecnica relativa al contesto territoriale nel quale l'opera è inserita, contenente anche una descrizione dell'opera medesima,**
 - c) **relazione preliminare di sostenibilità dell'opera,**
 - d) **elaborati grafici tipologici delle opere (planimetrie, prospetti e sezioni tipo) il cui contenuto permetta di comprendere le tipologie di intervento proposte per ogni fabbricato,**
 - e) **computo metrico estimativo preliminare dell'opera, coerente con gli elaborati grafici tipologici di cui alla lettera d),**
 - f) **cronoprogramma;**

- II. una bozza di convenzione;
 - III. il Piano economico – finanziario asseverato (*contenente l'importo delle spese sostenute per la predisposizione della proposta, comprensivo anche dei diritti sulle opere dell'ingegno*);
 - IV. la specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione;
 - V. l'indicazione dei requisiti del promotore.
- 2) Entro 45 giorni dalla scadenza del termine di cui sopra, l'Ente concedente individua una o più proposte da sottoporre a procedura di valutazione di cui all'art. 193, comma 6, del Codice, provvedendo alla pubblicazione sul sito istituzionale (Amministrazione Trasparente) della notizia delle proposte individuate.
- 3) Entro 60 giorni (*differibili a 90 giorni per motivate esigenze istruttorie*) dalla pubblicazione di cui al precedente punto 2) è prevista la conclusione della procedura di valutazione di fattibilità con adozione di provvedimento motivato che verrà pubblicato anche sul sito istituzionale di ACER REGGIO EMILIA.
- 4) Al Promotore individuato verrà richiesto di integrare la proposta di cui al punto 1) con gli *altri elementi necessari ex ALL. I.7 al Codice* al fine di completare la progettazione a livello di PFTE ed entro un termine di 60 giorni.
- 5) Successivamente, si procederà all'approvazione del PFTE (*opportunamente integrato*) e alla messa a gara dello stesso mediante procedura ad evidenza pubblica. La procedura di gara si svolgerà in conformità *ai commi 10, 11, 12 e 13 dell'art. 193 del Codice*.

ACER REGGIO EMILIA si riserva di interrompere la procedura in qualsiasi momento a suo insindacabile giudizio, senza che gli operatori economici o il Promotore individuato possano avanzare alcuna pretesa in merito.

Art. 2. FONTI E REGOLE DI FINANZIAMENTO

Il piano economico e finanziario del progetto deve sostenersi esclusivamente attraverso il ricorso alla misura del **PNRR M7 Investimento 17 Repower - Regolamento (UE) 2023/435** nonché alle ulteriori misure d'incentivazione ed esso cumulabili come il Conto termico 3.0.

Il progetto non sarà in nessun modo finanziato con fondi di bilancio di ACER Reggio Emilia e/o delle amministrazioni Comunali proprietarie degli immobili.

Gli interventi, oltre a perseguire il fine dell'efficientamento energetico, devono essere tesi a consegnare, a fine lavori, i fabbricati sicuri e conformi alle vigenti normative.

Per l'attuazione della misura si fa riferimento al decreto interministeriale di cui al comma 513 della L. n. 207 del 2024, firmato in data 9.4.2025, nonché dalla normativa vigente, in quanto applicabile.

Dovranno inoltre rimanere in carico al Concessionario gli eventuali canoni di disponibilità, mentre i canoni di gestione impiantistica, manutenzione e consumi energetici, in quanto a carico degli edifici, dovranno essere fatturati esclusivamente alla gestione amministrativa dei fabbricati ("Autogestioni" ex L.R. 24/2001 e ss.mm.ii.).

Art. 3. OGGETTO E PRINCIPI ISPIRATORI DELLA PROPOSTA

Il patrimonio oggetto del presente Avviso è suddiviso in due distinti gruppi d'intervento rappresentati ciascuno da una singola Lista come meglio precisato al precedente articolo 1.

ACER REGGIO EMILIA attende proposte relative a ciascuna singola Lista d'intervento.

Si precisa che l'Ente concedente non pone vincoli al proponente per quanto concerne la tipologia e il valore degli investimenti (tenuto conto di quanto auspicato dall'Amministrazione), né con riferimento alla modalità di remunerazione del proponente stesso, lasciando gli operatori liberi di procedere a proprie valutazioni sulla base dell'esperienza pregressa in contesti analoghi, ferma restando la discrezionalità dell'Amministrazione nella valutazione circa l'interesse pubblico di ogni singola proposta pervenuta.

Una volta ricevute le singole Proposte, il RUP, eventualmente coadiuvato da un'apposita struttura di supporto, procederà alla valutazione ed all'istruttoria di fattibilità (discrezionale e senza attribuzione di punteggio tecnico e/o economico, anche ove eventualmente compiuta in forma comparativa) di tutta la documentazione trasmessa dai soggetti Proponenti, al fine di individuare la soluzione più conforme e rispondente ai fabbisogni dell'Ente concedente rispetto ad ogni singola Lista interessata dalla Proposta.

Si ribadisce che la fase di valutazione istruttoria, ancorché procedimentalizzata ai sensi dell'art. 193, comma 6, del Codice, è connotata da ampia discrezionalità amministrativa, essendo volta al solo perseguimento del pubblico interesse e che non rappresenta una procedura di gara.

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 Codice ed agli obiettivi perseguiti dall'Ente concedente***, nella valutazione istruttoria delle proposte riferite a ciascun Sub-Comparto, il RUP terrà conto delle seguenti ***linee guida***:

- a) **investimenti a totale carico del soggetto privato**, tenuto conto che il piano economico e finanziario del progetto dovrà sostenersi esclusivamente attraverso gli incentivi previsti dal Conto termico e dalla misura del PNRR M7 Investimento 17 Repower regolamento (UE) 2023/435 del 27 febbraio 2023;
- b) **qualità complessiva del modello di efficientamento proposto in termini di miglioramento di prestazione energetica**;
- c) **completezza della Proposta rispetto alle Liste di edifici**;
- d) **ampiezza della Proposta** in termini di tipologia di interventi;
- e) **territorialità**, da intendersi anche in ottica di partecipazione e coinvolgimento dell'inquilinato;
- f) **tempistiche delle lavorazioni** scaturenti dal cronoprogramma;
- g) **adeguatezza e sostenibilità del 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;

- h) **sussistenza delle condizioni necessarie a ottimizzare il rapporto tra costi e benefici, efficiente allocazione del rischio operativo, nonché capacità di generare soluzioni innovative.**

Ai sensi dell'art. 193, comma 6, del Codice, durante la valutazione l'Ente concedente potrà invitare (entro un determinato termine) i Proponenti ad apportare modifiche e/o integrazioni necessarie per l'eventuale approvazione della Proposta, diversamente la stessa sarà respinta con provvedimento motivato.

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 per Lista.

Art. 4. SOGGETTI AMMESSI E REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Possono presentare la Proposta tutti gli operatori economici privati in possesso – oltre che dei requisiti ex art. 193 del Codice propri del soggetto promotore -, dei seguenti requisiti generali e speciali:

- a) assenza dei motivi di esclusione di cui all'art. 94 e 95 del Codice;
- b) di non incorrere nella condizione prevista dall'articolo 53, comma 16-ter, del D. Lgs. 165/2001 (*pantouflage o revolving door*);
- c) 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 (*c.d. ESCo*);
- d) possesso della certificazione in corso di validità secondo la norma UNI CEI 11352.

Art. 5. TERMINI E MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

Per l'espletamento della presente procedura ACER REGGIO EMILIA si avvale di un indirizzo di posta elettronica certificata dedicata.

Pertanto i soggetti privati interessati ed in possesso dei requisiti di cui al punto precedente dovranno far pervenire la propria proposta per ciascuna Lista di interesse, corredata da apposita istanza di partecipazione, entro il termine del **15/07/2025**, all'indirizzo PEC gareacerre@pec-mail.it

Al messaggio di Posta Elettronica Certificata dovrà essere allegata, debitamente compilata e firmata digitalmente, la seguente documentazione:

1. Istanza di partecipazione di cui al modello messo a disposizione dall'Ente, contenente una dichiarazione sottoscritta dal titolare e/o legale rappresentante, con la quale si attesti, ai sensi e per gli effetti del DPR n. 445/2000, il possesso dei requisiti di cui al precedente articolo 4;
2. Copia fotostatica di idoneo e valido documento di riconoscimento del sottoscrittore;
3. Modulo di consenso al trattamento dei dati personali debitamente compilato e sottoscritto;

4. Copia della certificazione UNI CEI 11352;
5. Documentazione ritenuta utile ad illustrare le capacità e le esperienze pregresse, soprattutto in campo ERP, del proponente;
6. Per ciascuna Proposta, relativa a ciascuna Lista:
 - a. la *relazione generale* di cui all'art. 6-bis, comma 1, lettera a) dell'All. I.7 al Codice, corredata dall'elenco degli elaborati;
 - b. una *bozza di convenzione*;
 - c. il *Piano economico – finanziario asseverato* (contenente l'importo delle spese sostenute per la predisposizione della proposta, comprensivo anche dei diritti sulle opere e sull'ingegno);
 - d. la *specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione*;
 - e. *l'indicazione dei requisiti del promotore*.

NOTA BENE:

la documentazione dovrà essere firmata digitalmente dal legale rappresentante del soggetto promotore. Nel caso in cui la detta documentazione sia sottoscritta da un procuratore, l'operatore economico dovrà allegare copia della procura oppure, nel solo caso in cui dalla visura camerale del concorrente risulti l'indicazione espressa dei poteri rappresentativi conferiti con la procura, la dichiarazione sostitutiva resa dal procuratore attestante la sussistenza dei poteri rappresentativi risultanti dalla visura.

Art. 6. CHIARIMENTI ED INTEGRAZIONI DOCUMENTALI

É possibile ottenere chiarimenti, eventuali integrazioni documentali e/o richieste di dati aggiuntivi mediante la proposizione di quesiti scritti da inoltrare esclusivamente alla casella PEC sopra indicata (gareacerre@pec-mail.it), entro e non oltre il giorno **23/06/2025**.

Le richieste di chiarimenti devono essere formulate esclusivamente in lingua italiana. Le risposte a tutte le richieste verranno fornite entro il giorno **30/06/2025**.

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 e sulla sezione di Amministrazione trasparente negli spazi all'uopo dedicati alla presente procedura. Si invitano gli operatori economici a visionare costantemente eventuali aggiornamenti.

Si segnala che non verrà fornita risposta alle richieste presentate con modalità diverse da quelle sopra indicate.

Art. 7. TRATTAMENTO DEI DATI

Informativa di sintesi:

ai sensi dell'art. 13 del Regolamento UE 2016/679, informiamo che i Vostri dati sono inseriti in banche dati sia elettroniche che cartacee e sono trattati dalle persone autorizzate, esclusivamente per finalità amministrative e contabili. I dati potranno essere comunicati a terzi per dar corso ai rapporti in essere o per obblighi di legge, ma non saranno diffusi. Informiamo inoltre che in qualsiasi momento potrà essere richiesto l'accesso ai dati e sarà possibile opporsi a taluni loro utilizzi, rivolgendosi allo scrivente Titolare.

Nota: La presente informativa di sintesi, è integrata da ulteriore informativa articolata ed estesa, disponibile senza alcun onere presso la sede di ACER REGGIO EMILIA e visionabile sul sito internet aziendale.

Il presente Avviso è pubblicato sul sito istituzionale di ACER Reggio Emilia nella sezione Amministrazione trasparente.

Il Direttore
Dott.ssa Emilia Iori

