



AGENZIA REGIONALE PER LA CASA E L'ABITARE
ARCA SUD SALENTO
Direzione Generale

N. di prot. All.

Risposta a nota n° del

Spett.le Impresa

OGGETTO: invito alla presentazione di progetti di fattibilità tecnico economica ai sensi dell'art. 41 c. 6 del D.Lgs. 36/2023 per lavori che possano usufruire degli incentivi previsti dalla misura del PNRR M7 investimento 17 Repower - regolamento (UE) 2023/435 del 27/02/2023.

ARCA Sud Salento, Agenzia Regionale per la Casa e l'Abitare per statuto e per legge è gestore del patrimonio (proprio e di enti terzi) di edilizia residenziale pubblica nella Provincia di Lecce.

Tra gli obiettivi di A.R.C.A. Sud Salento c'è anche quello di avviare il piano di riqualificazione ed efficientamento termico su un cospicuo numero di edifici interamente di proprietà e/o gestiti.

Con Provvedimento del Commissario Straordinario n. 53 del 08/05/2025 è stato approvato l'avviso di consultazione di mercato non vincolante per consentire alle Esco (energy service company), dotate della certificazione UNI-CEI 11352 di manifestare disponibilità a realizzare lavori che possano usufruire degli incentivi previsti dalla misura del PNRR M7 investimento 17 Repower alla quale sono pervenute n. 30 manifestazioni di interesse.

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";
- L'art. 1, commi 513 e 519 della Legge 30/12/2024 n. 207 "Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2025 e bilancio pluriennale per il triennio 2025-2027" (nel seguito "Finanziaria 2025"), recante 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;
- Il decreto di efficientamento energetico è stato pubblicato sul sito della Struttura di Missione PNRR della Presidenza del Consiglio dei Ministri

PREMESSO CHE

- L'Agenzia Regionale per la Casa e l'Abitare – ARCA Sud Salento in esecuzione al provvedimento del Commissario Straordinario e visto il grande interesse manifestato dagli operatori economico ha intenzione di avviare una procedura ad evidenza pubblica, ex art. 193, comma 16, del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i., atto a sollecitare i privati a farsi promotori di iniziative volte a realizzare in concessione, mediante finanza di progetto, interventi che possano usufruire sia degli incentivi previsti dal Conto Termico che della misura del PNRR M7 Investimento 17 Repower - regolamento (UE) 2023/435 del 27 febbraio 2023, nella forma contrattuale del c.d. Energy Performance Contract (EPC);
- Nelle more dell'approvazione degli atti di aggiornamento del programma triennale dei lavori pubblici, l'Agenzia, in qualità di Ente concedente – valutato un preliminare interesse pubblico alla ricezione di preliminari manifestazioni di interesse – intende acquisire delle richieste provenienti dai soggetti interessati con trasmissione a questi ultimi di tutti i dati e le informazioni utili all'elaborazione di proposte, nonché delle e-



AGENZIA REGIONALE PER LA CASA E L'ABITARE
ARCA SUD SALENTO
Direzione Generale

N. di prot. All.

Risposta a nota n° del

ventuali successive proposte di "finanza di progetto" su iniziativa privata volte a migliorare le condizioni del patrimonio ERP, mediante interventi di efficientamento dei costi energetici;

RENDE NOTO

che ARCA Sud Salento intende sollecitare la presentazione di manifestazioni di interesse da formularsi a cura di ESCO ai sensi dell'art. 193, comma 2, del Codice per la successiva realizzazione di interventi - anche non inclusi nella programmazione del partenariato pubblico privato di cui all'articolo 175, comma 1, del Codice - sugli immobili del patrimonio ERP individuati nell'allegato elenco, attraverso il ricorso al partenariato pubblico privato di cui agli artt. 174-176 e seguenti del D.Lgs. 36/2023.

1. OGGETTO E FINALITA' DELL'AVVISO

È interesse di ARCA Sud Salento sollecitare tramite preliminari manifestazioni di interesse ai sensi dell'art. 193, comma 2, del Codice operatori economici nella forma di ESCO potenzialmente interessati a farsi promotori di iniziative volte alla realizzazione in concessione, mediante finanza di progetto, di interventi di efficientamento energetico sugli immobili ERP di totale proprietà dell'Agenzia che possano usufruire dei fondi di cui all'Investimento 17 - Missione 7 REPowerEU del PNRR, nonché degli ulteriori incentivi previsti dal c.d. Conto Termico 2.0 oppure 3.0.

In riscontro alla manifestazione d'interesse ARCA Sud Salento mette a disposizione la seguente documentazione:

- dati patrimonio ERP disponibile all'indirizzo: https://drive.google.com/drive/folders/1hGyMyA_FvntS8-xUVllsRWyG0avM2TpB?usp=sharing

- Accesso alle informazioni relative agli immobili;
- Accesso alle informazioni relative ai consumi energetici in possesso degli inquilini degli alloggi;
- Accesso agli immobili per visite tecniche ai fine della valutazione della prestazione energetica degli immobili.

In esito alle predette manifestazioni di interesse, nell'ipotesi in cui gli operatori economici interessati provvedano alla successiva presentazione di eventuali proposte di finanza di progetto, sarà avviata l'istruttoria finalizzata alla dichiarazione di pubblico interesse delle sole proposte selezionate secondo l'iter individuato dall'art. 193, commi 4, 5 e 6, del Codice - nonché all'inserimento delle stesse negli strumenti di programmazione dell'Ente concedente ai sensi dell'art. 193, comma 7, del Codice

2. NATURA ED ENTITA' DEGLI INTERVENTI

Ai fini della presentazione delle proposte di finanza di progetto dovranno avere ad oggetto la realizzazione di interventi di efficientamento energetico:

A. 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 microgenerazione alimentate da fonti rinnovabili

B. da effettuarsi su edifici di edilizia residenziale a totale proprietà pubblica e dotati di impianti centralizzati di climatizzazione o che, all'esito degli interventi di efficientamento energetico effettuati, saranno dotati di impianti centralizzati di climatizzazione;

C. che determinino un miglioramento dell'efficienza energetica non inferiore al 30% attraverso la realizzazione di uno o più degli interventi sopra individuati.



AGENZIA REGIONALE PER LA CASA E L'ABITARE

ARCA SUD SALENTO

Direzione Generale

N. di prot. All.

Risposta a nota n° del

Si precisa sin d'ora che, per quanto concerne le eventuali proposte di finanza di progetto ad iniziativa privata che dovessero pervenire in esito alle preliminari manifestazioni di interesse presentate, ARCA Sud Salento 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 dell'Agenzia nella valutazione circa l'interesse pubblico di ogni singola proposta pervenuta.

3. RIPARTIZIONE IN LOTTI E VALORE DEI PROGETTI

Ferme le condizioni di cui al precedente punto 2, ARCA Sud Salento ritiene di lasciare piena discrezionalità agli interessati nella scelta quantitativa e qualitativa sia degli interventi da realizzare che degli immobili da includere nelle preliminari manifestazioni di interesse e/o nelle proposte successivamente presentate.

Il valore complessivo di ciascuna proposta che gli operatori economici potranno presentare dovrà essere non inferiore a € 10.000.000,00 e non superiore a € 30.000.000,00 (come prescritto dalla normativa per accedere ai fondi di cui all'Investimento 17 RepowerEU).

In ogni caso, in fase di valutazione delle eventuali proposte, anche in fase preliminare di predisposizione dei progetti di fattibilità tecnico economica ed al fine di ottimizzare i tempi progettuali per i proponenti, ARCA Sud Salento si riserva la facoltà di richiedere la modifica, l'ampliamento o la riduzione dei compendi immobiliari considerati, ai fini del perseguimento del maggior interesse pubblico alla scelta della proposta più conveniente per l'Amministrazione.

4. 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 cc.dd. Energy Service Company (ESCO) in possesso:

- della certificazione in corso di validità secondo la norma UNI CEI 11352:2014;
- 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;
- dei requisiti necessari per realizzare un progetto di investimento rientrante nella misura del PNRR M7 Investimento 17 RePowerEU e/o negli incentivi del Conto termico 2.0 o 3.0;
- nonché 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.

I requisiti specifici di capacità tecnica e professionale e di capacità economico-finanziaria, per le eventuali fasi conseguenti, saranno oggetto di successiva definizione anche alla luce di quanto emergerà in esito al presente Avviso.

5. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

La presentazione della preliminare manifestazione di interesse dovrà avvenire a cura degli operatori economici interessati conformemente a quanto disposto dall'art. 193, comma 2, del D.lgs. 36/2023, e in particolare:

- sarà redatta su carta intestata dell'operatore economico interessato e firmata dal suo legale rappresentante (oppure da un suo procuratore munito della relativa procura. In tal caso, l'operatore economico allega alla preliminare manifestazione di interesse copia conforme all'originale della procura);
- conterrà una puntuale richiesta di accesso a tutte le informazioni e ai dati necessari alla predisposizione di una proposta di finanza di progetto;
- avrà ad oggetto esclusivamente uno o più degli immobili selezionati da Arca Sud Salento e indicati nell'Elenco allegato;
- sarà corredata da autodichiarazione in forma libera attestante il possesso dei requisiti specificati al punto 4 del presente Avviso;
- al fine di rispettare i tempi previsti dalla misura del PNRR M7 Investimento 17 RePowerEU e/o degli incentivi del Conto termico 2.0 o 3.0, ed in considerazione dei tempi stringenti per l'accesso ai benefici della



AGENZIA REGIONALE PER LA CASA E L'ABITARE

ARCA SUD SALENTO

Direzione Generale

N. di prot. All.

Risposta a nota n° del

misura, la proposta potrà essere inoltrata a mezzo PEC al seguente indirizzo: **info@cert.arcasudsalento.it** a partire dal **21/07/2025** riportando nell'oggetto della pec il titolo: "PFTE PNRR M7 I17";

Si rappresenta in ogni caso che è interesse di ARCA Sud Salento 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, l'individuazione preliminare della proposta, oggetto di successivo approfondimento, avverrà a discrezione dell'Amministrazione, dando preferenza agli interventi che maggiormente risponderanno ai criteri di seguito indicati:

- maggior convenienza economica per l'Amministrazione, in termini di contenimento dell'eventuale contributo proposto a carico di quest'ultima.
- maggior grado di efficienza energetica conseguita dall'intervento proposto (comunque non inferiore al 30%);
- maggior livello di completezza ed esaustività della proposta al fine di traguardare le tempistiche connesse all'accesso alla Misura 7 – Investimento 17 RePowerEU;
- maggior numero dei fabbricati interessati dall'intervento (entro il valore economico complessivo dell'intervento compreso tra € 10.000.000 e € 30.000.000);

Si precisa in ogni caso che la presentazione di una proposta di PPP non fa sorgere in capo al proponente alcun diritto a compensi o indennizzi per eventuali oneri sostenuti in relazione alle proposte presentate.

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 di ARCA Sud Salento.

ARCA Sud Salento 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 dell'approvazione e pubblicazione del decreto interministeriale concernente la misura del PNRR M7 I.17 RePowerEU ed eventuali indicazioni del tavolo tecnico GSE.

ARCA Sud Salento, ai sensi della vigente normativa e delle sue interpretazioni giurisprudenziali, visti anche i tempi limitati per la valutazione degli interventi, si riserva ampio margine di negoziazione e di richieste di integrazione e completamento delle proposte durante la fase di verifica di ammissibilità e di valutazione delle stesse. Infine, ARCA Sud Salento, fermo restando gli obblighi assunti dagli operatori economici promotori e attuatori delle proposte dichiarate di pubblico interesse e valutate fattibili, previa negoziazione, per supportare la presentazione delle proposte si impegna a titolo esemplificativo ma non esaustivo:

1. a favorire l'accesso agli immobili per rilievi e documentazione fotografica;
 2. a favorire l'accesso alla documentazione sui consumi energetici a sua disposizione o comunque a favorire l'accesso ai documenti non in suo possesso;
 3. a rendere disponibile la documentazione in suo possesso sugli immobili in oggetto comprovanti progettazioni ovvero interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria svolti in precedenza.
- Per informazioni e chiarimenti si può scrivere all'indirizzo mail: s.candido@arcasudsalento.it.

Ai sensi dell'art. 193, comma 3, del Codice, che si richiama integralmente, ciascuna proposta elaborata su iniziativa privata dovrà contenere:

- un progetto di fattibilità, redatto in coerenza con l'articolo 6-bis dell'allegato I.7 al Codice;
- una bozza di convenzione;
- il piano economico-finanziario asseverato;
- la specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione;
- l'indicazione dei requisiti del promotore.

6. MODALITÀ SPECIALI DI FINANZIAMENTO DELL'OPERAZIONE

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

- sovvenzione in misura pari al 65% del costo degli interventi tramite la misura del PNRR M7 Investimento 17 RePowerEU;



AGENZIA REGIONALE PER LA CASA E L'ABITARE

ARCA SUD SALENTO

Direzione Generale

N. di prot. All.

Risposta a nota n° del

per la quota parte del valore della proposta che non beneficia della predetta sovvenzione, la ESCo potrà ricorrere a:

- altri contributi, crediti di imposta o agevolazioni (ivi compreso il Conto termico 2.0 o 3.0) fino a copertura del costo complessivo, ovvero
- 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 dovranno prevedere una fase di gestione successiva alla realizzazione degli interventi (a titolo esemplificativo: conduzione e manutenzione impianti), secondo il modello del PPP.

7. 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 ARCA Sud Salento nella sezione "Notizie", nella sezione "Amministrazione Trasparente" e nella sezione "Gare Telematiche" accessibile attraverso il sito internet della Stazione Appaltante (www.arcasudsalento.it).

Il Direttore Generale

Avv. Sandra Zappatore