



VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

N. 08 del 07/04/2026	Approvazione delle proposte di Partenariato Pubblico Privato e relative alla Misura PNRR M.7 – I.17 per l'efficientamento dell'edilizia residenziale pubblica - Fabbricati di proprietà Ater Teramo idonei per la realizzazione di un progetto di investimento rientrante nella misura per l'efficientamento energetico. Riconoscimento di pubblico interesse, ai sensi e per gli effetti dell'art. 193 del D.Lgs. 36/2023.
-------------------------	---

L'anno **duemilaventisei**, il giorno **07** (sette) del mese di **aprile**, alle ore **16.00**, si è adunato, previa convocazione ai sensi dell'art. 19, comma 1, della L.R. N. 44/99, il Consiglio di Amministrazione dell'Azienda Territoriale della Provincia di Teramo nominato con Decreto del Presidente del Consiglio Regionale n. 48 del 21/11/2024.

Presiede l'adunanza il Presidente del Consiglio Di Amministrazione, dott. Alfredo Grotta (art. 5 punto 9 Statuto ATER) che, constatata la presenza del consigliere Avv. Camillo Graziano e della Consigliera Francesca Persia e accertata l'identità degli intervenuti, procede all'appello nominale dei Signori Presidente e Componenti facenti parte del CDA ATER ed in carica:

Presidente	Dott. Alfredo Grotta	SI
Componente	Signora Francesca Persia	SI
Componente	Avv. Camillo Graziano	SI

ne risultano presenti n. 3 ed assenti n. 0.

Assume le funzioni di Segretario del Consiglio di Amministrazione (art. 17 punto 9 L.R. n. 44 del 21 luglio 1999) il Direttore Generale, Dott. Giuseppe Sciuolo, che provvede, da remoto, alla redazione del presente verbale ai sensi dell'art. 20 co. 4 lettera a) della L.R. n. 44 del 21 luglio 1999. Il Presidente, accertata la regolarità della convocazione e delle presenze e, quindi, la validità della seduta, nonché accertato che tutti i partecipanti si sono dichiarati sufficientemente informati sull'argomento iscritto all'ordine del giorno ed indicato nell'oggetto, invita gli intervenuti a deliberare sull'argomento stesso.

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

PREMESSO CHE:

- l'ATER di Teramo è proprietario e gestore del patrimonio immobiliare di edilizia residenziale pubblica (ERP), una quota significativa del quale presenta condizioni tali da richiedere interventi di riqualificazione

energetica e funzionale, al fine di migliorarne le prestazioni, in coerenza con gli obiettivi di sostenibilità ambientale, efficientamento energetico e contenimento dei consumi;

- l'Azienda è preposta alla gestione del patrimonio immobiliare di edilizia residenziale pubblica e sociale, con la finalità di assicurare il soddisfacimento del fabbisogno abitativo, mediante l'erogazione dei servizi essenziali agli assegnatari e l'attuazione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, recupero e riqualificazione degli immobili, nel rispetto dei principi di efficienza, efficacia ed economicità dell'azione amministrativa;
- la Legge 30 dicembre 2024, n. 207 (art. 1, commi da 513 a 519), recante la Legge di Bilancio per l'anno 2025, ha disposto l'attuazione di un piano di investimenti, per un importo complessivo pari a 1.381 milioni di euro, volto all'efficientamento energetico del patrimonio edilizio pubblico e delle abitazioni destinate a nuclei familiari a basso reddito e in condizioni di vulnerabilità socio-economica;
- che la Missione 7 – REPowerEU del PNRR, con riferimento all'Investimento 17, è volta a promuovere interventi di ristrutturazione ed efficientamento energetico delle abitazioni destinate a nuclei familiari a basso reddito e in condizioni di vulnerabilità, mediante l'attivazione di strumenti finanziari pubblici finalizzati al contrasto della povertà energetica, interventi estesi anche al patrimonio di edilizia residenziale pubblica;
- il suddetto Decreto prevede, altresì, che i progetti di investimento, realizzati per il tramite di ESCo, siano relativi a edifici di edilizia residenziale a totale proprietà pubblica e dotati di impianti centralizzati di climatizzazione o che, all'esito degli interventi di efficientamento energetico previsti dal decreto, saranno dotati di impianti centralizzati di climatizzazione e determinino un miglioramento dell'efficienza energetica non inferiore al 30%;
- che, in via complementare rispetto alle misure sopra richiamate, gli operatori economici possono avvalersi del meccanismo incentivante del Conto Termico, volto a sostenere interventi di efficientamento energetico mediante procedure di accesso semplificate, con ampliamento della platea dei soggetti beneficiari, delle tipologie di interventi ammissibili e delle relative spese, essendo il Gestore dei Servizi Energetici – GSE S.p.A. il soggetto preposto alla gestione ed erogazione degli incentivi;

DATO ATTO CHE

- con provvedimento del CdA è stato approvato l'elenco degli immobili da inserire nel progetto di investimento PNRR M7 Investimento 17 Repower - regolamento (UE) 2023/435;
- che detti immobili necessitano di interventi di manutenzione straordinaria significativi, in considerazione della vetustà complessiva degli edifici e dell'evoluzione della normativa tecnica volta al miglioramento delle prestazioni energetiche;
- che gli interventi oggetto della presente deliberazione dovranno essere realizzati su edifici o singoli corpi scala di edilizia residenziale a totale proprietà pubblica, già dotati di impianti centralizzati di climatizzazione o che, in seguito agli interventi di efficientamento energetico, saranno adeguatamente

equipaggiati con impianti centralizzati, in coerenza con gli obiettivi di miglioramento delle prestazioni energetiche e di sostenibilità previsti dalla Missione 7 – Investimento 17 del PNRR;

- è stato altresì approvato l'avviso pubblico, ex art. 193, comma 16, del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i., atto di sollecitazione di manifestazioni di interesse per l'individuazione di imprese private aventi i requisiti di legge a farsi promotori di iniziative volte a Realizzare in concessione, mediante finanza di progetto e attraverso la forma dell'EPC, interventi di efficientamento energetico presso gli immobili di ATER Teramo raggruppati in grado di usufruire degli incentivi previsti dal Conto Termico e dalla misura del PNRR M7 investimento 17- REPower - Regolamento (UE) 2023/435 del 27/02/2023;
- l'Avviso in parola aveva carattere unicamente ricognitivo e non vincolante, non configurandosi come procedura di affidamento, come chiarito nell'Avviso stesso, e non determinava la formazione di graduatorie o l'attribuzione di punteggi;
- nello specifico, l'Avviso di Sollecitazione ha individuato un elenco di fabbricati, raggruppati in 3 LOTTI, in ragione dell'omogeneità dei caratteri edilizi del patrimonio;
- decorso il termine ultimo previsto nell'Avviso di Sollecitazione, n. 24 operatori economici hanno fatto pervenire istanze di proposte di PPP relative all'efficientamento energetico degli immobili di ATER TERAMO;
- che il Responsabile Unico di Progetto, Arch. Milva Partiti che ha i necessari requisiti tecnici e professionali per lo svolgimento dell'incarico ha pertanto effettuato un'adeguata istruttoria tecnica, nelle modalità prestabilite all'interno dell'Avviso sollecitazione volta ad individuare, in via preliminare e ai sensi dell'art. 193, comma 5 del D.Lgs. 36/2023, le proposte ritenute ammissibili, i cui progetti e piani economico-finanziari risultino coerenti con i fabbisogni di ATER Teramo, a supporto della successiva dichiarazione di pubblico interesse;

VISTA:

- la relazione del Responsabile Unico di Progetto, parte integrante e sostanziale del presente provvedimento anche se non materialmente allegata, ai sensi dell'art. 193, commi 4, 5 e 6, del D.Lgs. 36/2023, nella quale sono state individuate ammissibili le seguenti società proponenti selezionate per ciascun lotto, in base alla coerenza dei progetti e dei piani economico-finanziari con i fabbisogni di ATER Teramo:

1 - LOTTO 1 A SOCIETA' GESTIRE ENERGIA TERMOLI

Il valore complessivo dell'intervento è di € 19.886.434,04 e riguarda i seguenti edifici

n.	Località	Indirizzo	N °Edificio	U.I.
1	Teramo	Via Giovanni XXIII n° 69	556	15
2	Teramo	Via delle Fornaci Villa Ripa	567	30
3	Teramo	Via San Luca n° 17	589	12
4	Teramo	Via Borgognoni Villa Vomano	596	29
5	Teramo	F.ne Frondarola	597	24
6	Teramo	Via M. Mazza nn° 6-8-10 Villa G.	611	24
7	Teramo	Via M. Mazza nn° 12-14	612	16
8	Teramo	Via San Luca nn° 19-21	641	24

		TOTALE	174
--	--	--------	-----

2 LOTTO 1 B SOCIETA' EDIL M.G .87 Roma

Il valore complessivo dell'intervento è di 12.155.570,00 e riguarda i seguenti edifici:

9	Montorio al V.	Via Quirino Celli		12
10	Montorio al V.	Via Quirino Celli	563	12
11	Montorio al V.	Via del Colle n° 51	650	5
12	Isola del G.S.	C.da Pozzo n° 258	548	8
13	Isola del G.S.	C.da pozzo n° 259	605	6
14	Penna S.A.	Via Trinità n° 11	616	6
15	Torricella	Via Martiri Ungheresi n° 56	631	6
16	Campli	Via Roma	552	12
17	Campli	Loc. Paterno	617	14
18	Basciano	Via N. Di Giuseppe n° 8	639	6
		TOTALE		87

LOTTO 2 PROPONENTE CONPAT SCARL Roma Via Giulio Cesare n° 71

Il valore complessivo dell'intervento è di 27.844.774,59 e riguarda i seguenti edifici :

1	Atri	Via G. D'Annunzio nn° 6-8	510	12
2	Atri	Via E. Mattucci nn° 20A-20B	511	8
3	Atri	F.ne S. Margherita	512	5
4	Atri	Via Papa Giovanni XXIII nn° 22-24	516	12
5	Atri	Via Aldo Moro n° 23	564	10
6	Atri	Via del Passatore - Casoli	574	6
7	Atri	Via degli Ulivi - Fontanelle	575	6
8	Atri	Via Aldo Moro	584	6
9	Roseto D.A.	Via Mediterraneo n° 1	258	6
10	Roseto D.A.	Via Accolle n° 7	444	6
11	Roseto D.A.	Via Accolle n° 5	445	6
12	Roseto D.A.	Viale Europa 44-46-48 e via Mincio 1	529	39
13	Roseto D.A.	Via G. Galilei nn° 1-3	530	18
14	Roseto D.A.	Via Alessandrini n° 1	590	12
15	Roseto D.A.	Via G. Galilei nn° 9-11	607	20
16	Roseto D.A.	Viale America nn°2-4	614	26
17	Roseto D.A.	Via S. Caterina Montepagano	640	12
18	Pineto	Via Tagliamento Scerne	486	6
19	Pineto	Via dei Narcisi nn° 2-4	519	12
20	Pineto	Via della Resistenza n° 2	576	8
21	Pineto	Via Madonna n° 5 Mutignano	578	4
22	Silvi	Via Roma n° 62	628	13
23	Morro d'Oro	Via Aldo Moro n° 25	593	6
24	Morro d'Oro	Via Aldo Moro n° 27	622	8
25	Mosciano S.A.	Via Terracini n° 36	635	6
26	Bellante	Via G. D'Annunzio nn° 8-10	570	9
27	Bellante	Via G. D'Annunzio nn° 4-6	587	10
28	Notaresco	Via G. Leopardi n° 4	594	6
29	Notaresco	Via G. Leopardi n° 2	595	6
30	Bisenti	Via De Carolis	588	7
31	Castiglione M.R.	C.da San Salvatore n° 11	619	6
		TOTALE ALLOGGI		317

LOTTO 3 SOCIETA' NEW ENERGY Milano

Il valore complessivo dell'intervento è di 27.104.359,01 e riguarda i seguenti edifici :

n.	Località	Indirizzo	N°	U.I.
1	Alba Adriatica	Via delle Fresie n° 9	504	8
2	Alba Adriatica	Via delle Gardenie n° 8	532	12
3	Alba Adriatica	Via delle Fresie n° 11	577	6
4	Civitella d. T.	Via Santa Croce Favale	625	7
5	Colonnella	Via Campo Fiera n° 7	621	9
6	Controguerra	Via S. Rocco n° 27	630	7
7	Controguerra	Via Fonte Roccia	636	6
8	Corropoli	Via Montagnola nn° 5-11	608	8
9	Giulianova	Via Cimabue	169	4
10	Giulianova	Via Cimabue	170	4
11	Giulianova	Via Salerno n° 26	161	6
12	Giulianova	Via G. Di Vittorio nn° 17-19	489	24
13	Giulianova	Via Lombardi nn° 2-4	535	24
14	Giulianova	Via Terracini nn° 10-12	560	16
15	Giulianova	Via Terracini nn° 6-8	561	16
16	Giulianova	Via Lombardi nn° 18-20	569	24
17	Martinsicuro	Via D. Alighieri n° 78	427	6
18	Martinsicuro	Via Firenze n° 20	507	12
19	Martinsicuro	Via Como n° 4	581	7
20	Martinsicuro	Via Venezia n° 22	637	12
21	Sant'Egidio A.V.	Viale Abruzzi nn° 1-3	540	12
22	Sant'Egidio A.V.	Via P. Nenni n° 36	623	7
23	Sant'Omero	Via A. Manzoni n° 69	603	9
24	Torano	Strada Torano Nereto n° 5	602	6
25	Tortoreto	Via Nazionale n. 193	580	9
26	Rocca S.M.	F.ne Imposte n° 7	604	6
27	Valle Castellana	Via D. Alighieri n° 45	466	4
		TOTALE AL.		271

PRESO ATTO INOLTRE:

- che l'investimento complessivo degli interventi, così come sopra riportati, saranno anticipati dai rispettivi operatori economici che saranno aggiudicatari dell'affidamento in concessione mediante finanza di progetto di iniziativa privata e, conformemente al PEF, potrà beneficiare del sostegno finanziario previsto dalla Misura PNRR REPowerEU – Missione 7, Investimento 17, della cumulabilità con gli incentivi del Conto Termico, nonché di ogni eventuale incentivo sollevando l'Ente da qualunque costo ;
- che la corretta allocazione del rischio operativo, economico e finanziario deve essere posta a totale carico del concessionario;
- che le spese sostenute dai soggetti proponenti per la predisposizione della proposta rientrano nei limiti percentuali massimi stabiliti dalla normativa vigente;
- che i rapporti tra l'Azienda e il concessionario saranno disciplinati dal contratto EPC (*Energy Performance Contract* o contratto di rendimento energetico), mediante il quale saranno definiti tutti gli aspetti operativi, economico-finanziari e gestionali dell'intervento;
- che la stipula del contratto sarà subordinata alla condizione risolutiva rappresentata dall'eventuale mancato accoglimento, da parte del GSE, della richiesta di ammissione alla Misura PNRR M7 – I.17; il bando di gara dovrà quindi prevedere che l'aggiudicatario presenti istanza al GSE per l'ottenimento dei benefici della Misura;
- che l'intervento dovrà essere inserito negli strumenti di programmazione dell'Ente ai sensi dell'art. 193, comma 7, del D.Lgs. 36/2023.

RITENUTO:

- che la proposta di partenariato pubblico privato presentata dalle società sopra richiamate e di seguito riportate presentano un rilevante interesse pubblico, in quanto finalizzate:
 - *alla riduzione dei consumi energetici del patrimonio ERP di ATER Teramo;*
 - *al miglioramento delle condizioni abitative degli assegnatari;*
 - *alla valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico;*
 - *al perseguimento degli obiettivi del PNRR in materia di transizione energetica;*
- che in conseguenza di ciò è opportuno procedere al riconoscimento del pubblico interesse della proposta ai sensi dell'art. 193 del D.Lgs. 36/2023;
- che, trattandosi di intervento strutturato come EPC / servizio energetico, e non come lavori puri, l'inserimento nel Programma OO.PP., ai sensi dell'art. 193, comma 7, del D.Lgs. 36/2023, sarà effettuato dopo l'assegnazione del CUP;

RITENUTO di approvare le seguenti proposte di progetto, così come meglio descritte nella relazione del RUP presentate da:

- **GESTIRE ENERGIA** con sede in Corso Umberto I snc, Termoli cod. fisc. e part. IVA 14402281001
- **Edil M.G.87 87** con sede in Via Pietro de Francisci n.48/50, (RM), P. IVA: 01941381004 Codice Fiscale: 08034810583
- **CONPAT SCARL** con sede in Viale Giulio Cesare 71, Roma (RM), P. IVA: 06044391214 - Codice Fiscale: 06044391214;
- **NEW ENERGY SRL** con sede in Via Carlo Freguglia N.10, Milano(MI), P. IVA: 02358790695 Codice Fiscale: 02358790695

VISTI

- La Misura M7-I.17 “Efficientamento energetico dell’edilizia residenziale pubblica” del PNRR;
- il D.M. 9 aprile 2025 e le Regole Operative M7-I.17;
- il D.Lgs. 36/2023, e in particolare l’art. 193.
- la Legge regionale n° 44/1999;
- lo statuto aziendale;

DELIBERA

DI DARE ATTO che la premessa forma parte integrante e sostanziale del presente provvedimento e che qui si intende riportata e trascritta;

DI CONFERMARE l’Arch. Milva Partiti quale Responsabile del progetto per le opere sopra riportate;

DI PRENDERE ATTO e approvare la Relazione riepilogativa del Responsabile del Progetto Arch. Milva Partiti.

DI APPROVARE e le seguenti proposte di progetto così come meglio descritte nella relazione del RUP presentate da:

- **GESTIRE ENERGIA** con sede in Corso Umberto I snc, Termoli P. IVA 14402281001 Codice Fiscale 14402281001
- **Edil M.G.87 87** con sede in Via Pietro de Francisci n.48/50, (RM), P. IVA: 01941381004 Codice Fiscale: 08034810583
- **CONPAT SCARL** con sede in Viale Giulio Cesare 71, Roma (RM), P. IVA: 06044391214 - Codice Fiscale: 06044391214;
- **NEW ENERGY SRL** con sede in Via Carlo Freguglia N.10, Milano(MI), P. IVA: 02358790695 Codice Fiscale: 02358790695

DI DICHIARARE la rispondenza al pubblico interesse, ai sensi e per gli effetti dell’art. 193 del D.Lgs. 36/2023, delle Proposte presentate, da porre a base di rispettive gare pubbliche indette da ATER TERAMO;

DI DARE ATTO

- che le sopra richiamate proposte restano ancora nella titolarità del soggetto proponente e non sono assunte quali progetti dell'Ente;
- che il presente provvedimento non costituisce né affidamento né aggiudicazione;
- che la presente procedura non comporta l'assunzione di obbligazioni giuridicamente vincolanti in capo all'ATER Teramo e non costituisce vincolo per eventuali futuri affidamenti, essendo finalizzata unicamente alla raccolta di manifestazioni di interesse e alla valutazione preliminare delle proposte dei proponenti;
- che la presente procedura non attribuisce diritti esclusivi ai soggetti proponenti e non vincola l'ATER Teramo ad alcun futuro affidamento;
- che il presente provvedimento non comporta impegno di spesa e/o diminuzione di entrate.

DI DARE MANDATO al Direttore Generale, di porre in atto gli adempimenti necessari e tutti gli atti utili e necessari per l'affidamento delle concessioni in PPP e EPC oggetto delle proposte;

DI TRASMETTERE copia della presente delibera ai competenti Uffici dell'ATER Teramo.

DI DICHIARARE il presente atto immediatamente eseguibile, assicurando la piena efficacia della determinazione ai fini dell'avvio delle procedure connesse.

DISPONE

LA PUBBLICAZIONE del presente Atto sul sito istituzionale aziendale, nel rispetto della normativa in materia di trasparenza amministrativa di cui al D.LGS 33/2013.

DICHIARA

Il presente Atto, che si compone di n. 7 facciate, immediatamente eseguibile.

F.TO IL SEGRETARIO

Dott. Giuseppe Sciuolo

F.TO IL PRESIDENTE

Dott. Alfredo Grotta

Esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile/amministrativa, tecnica/amministrativa e in ordine alla legittimità

Teramo, 07/04/2026

F.TO Il Direttore Generale

(Dott. Giuseppe Sciuolo)

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE ON LINE

Il presente Atto, ai fini della pubblicità degli atti e della trasparenza dell'azione amministrativa, è stato pubblicato all'Albo Pretorio on line dell'ATER di Teramo in data 07/04/2026 e vi rimarrà per 15 gg. consecutivi.

F.TO IL DIRETTORE GENERALE

Dott. Giuseppe Sciuolo