



AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE TERAMO

ORIGINALE DETERMINA DEL DIRETTORE

N. 83 del 20/05/2026

Oggetto: Misura PNRR M.7 – I.17

Determinazione a contrarre per la procedura aperta (ex art. 71 del d.lgs. n. 36/2023) per l'affidamento, con la formula del PPP finanza di progetto ex art. 193 del d.lgs. n. 36/2023, in concessione delle attività di progettazione e realizzazione degli interventi di efficienza energetica, riqualificazione e la successiva manutenzione degli immobili di ATER Teramo facenti parte il **LOTTO 3**

CUP: G94F25000140007

IL DIRETTORE

PREMESSO CHE:

- 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 CdAn. 18 del 16/10/2025 è stato approvato l'elenco degli immobili da inserire nel progetto di investimento PNRR M7 Investimento 17 Repower - regolamento (UE) 2023/435;
- 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
- 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;
- l'ATER Teramo ha proceduto in data 21/10/2025 alla pubblicazione dell'Avviso di Sollecitazione del mercato, ai sensi del comma 16 dell'art. 193 del D.Lgs n. 36/2023 al fine di avviare l'operazione di

finanza di progetto relativamente ai tre Ambiti di intervento individuati;

- decorso il termine ultimo previsto nell'Avviso di Sollecitazione, gli operatori economici hanno fatto pervenire istanze di proposte di PPP relative all'efficientamento energetico degli immobili di ATER TERAMO;
- il Responsabile Unico di Progetto, ha effettuato un'adeguata istruttoria tecnica, volta ad individuare, in via preliminare e ai sensi dell'art. 193, comma 5 del D.Lgs. 36/2023, le proposte ritenute fattibili;

VISTA la Delibera del Consiglio di Amministrazione n. 8 del 07/04/2026, con la quale è stato individuato, provvisoriamente per il LOTTO 3 all'O.E. l' Operatore Economico NEW ENERGY SRL con sede in Via Carlo Freguglia N.10, Milano(MI), P. IVA: 02358790695 Codice Fiscale: 02358790695

DATO ATTO CHE:

- ai sensi dell'art. 34, co. 2 lett. b), dell'allegato I.7 al Codice, per i lavori di importo inferiore ai € 20 milioni e fino alla soglia di rilevanza comunitaria, il servizio di verifica progettuale deve essere svolto da organismi di controllo accreditati ai sensi della norma europea UNI CEI EN ISO/IEC 17020 o dai soggetti di cui all'art. 66 del Codice, che dispongano di un sistema interno di controllo della qualità, o dalla Stazione Appaltante qualora disponga di un sistema interno di controllo della qualità;
- con Determina del Direttore n. 67 del 28/04/2026 si è provveduto ad affidare, ai sensi dell'art. 50 comma 1 lett b, del D.Lgs 36/2023, il servizio Tecnico di Verifica Preventiva, ai sensi dell'allegato I.7 Art. 34 C. 2 Lett. B) del D.Lgs. 36/2023, del Progetto di Fattibilità Tecnico Economica, relativi all'intervento di Misura PNRR M.7 – I.17 per l'efficientamento dell'edilizia residenziale pubblica Lotto 3 *all'O.E. QSC Srl S.R.L.* con sede in Largo Idelfonso Schuster n. 1, Milano;
- la Società di Ingegneria, QSC Srl S.R.L. ad esito di istruttoria in contraddittorio con l'O.E. NEW ENERGY SRL, in data 19/05/2026 ha rimesso, ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs. 36/2023, con verbale acquisito agli atti dell'Azienda con prot. n° 2239 il Rapporto Finale di Verifica del PFTE con l'elencazione delle note pendenti che dovranno essere recepite;
- per quanto sopra riportato, il Responsabile Unico del Progetto, arch. Milva Partiti, ha provveduto in data 19/05/2026 alla validazione del PFTE relativamente al Lotto 3, prevedendo che nel "Disciplinare di Gara" tutte le note pendenti dovranno essere recepite dall'O.E. aggiudicatario in fase di Progettazione Esecutiva;
- Con la Delibera del Consiglio di Amministrazione n. 19 del 19/05/2026, è stato approvato il Progetto di Fattibilità Tecnico Economica riferito al Lotto 3 predisposto dall'Operatore Economico NEW ENERGY SRL con sede in Via Carlo Freguglia N.10, Milano (MI), P. IVA: 02358790695 Codice Fiscale: 02358790695, dell'importo complessivo di € 29.990.654,91 e del relativo Rapporto Finale di Verifica del PFTE con l'elencazione delle note pendenti che dovranno essere recepite dall'O.E. in fase di Progettazione Esecutiva, che costituiscono parte integrante e sostanziale della presente delibera anche se non materialmente allegati; Con la precisazione che il soggetto che partecipa alla procedura di gara dovrà prendere atto e tenere conto in fase di offerta e, successivamente, in caso di aggiudicazione, in fase di predisposizione del progetto esecutivo, di tutte le note pendenti riportate nell'attestato di verifica prot. n° 2239 del 18/05/2026 che dovranno essere recepite e superate;
- che è stato altresì delegato il Direttore e l'Area Tecnica ed Amministrativa alla pubblicazione di una procedura di rilevanza comunitaria, ai sensi dell'Art. 182 del D.Lgs. 36/2023 come modificato dal testo vigente di un contratto per l'efficientamento energetico di edifici Edilizia Residenziale Pubblica di proprietà dell'Ater di TERAMO – Lotto 3, rientrante nella misura del PNRR M.7 – I17;
- l'oggetto della procedura è l'affidamento in concessione mediante finanza di progetto dei servizi integrati di efficientamento energetico ai sensi dell'art. 200 del Codice, comprensivi di progettazione e realizzazione degli interventi di riqualificazione energetica degli immobili individuati per il Lotto 1/A, gestione e manutenzione degli impianti esistenti, con contratto EPS e nel rispetto dei Criteri Ambientali Minimi;

VISTO CHE :

- l'art. 14 del D.lgs36/2023 stabilisce che le soglie di rilevanza europea ed i relativi metodi di

calcolo dell'importo stimato ai fini della corretta individuazione della procedura da utilizzare, specificando che il calcolo tiene conto dell'importo massimo stimato, ivi compresa qualsiasi forma di eventuali opzioni e rinnovi del contratto esplicitamente stabiliti nei documenti di gara;

- l'art. 179, comma 1 del d.lgs 36/2023 stabilisce che il valore della concessione è costituito dal fatturato del concessionario generato per tutta la durata del contratto, al netto di IVA, stimato dall'ente concedente quale corrispettivo dei lavori e dei servizi in oggetto della concessione, nonché per le forniture accessorie a tali servizi;

PRESO ATTO CHE:

- come risulta dal PEF approvato, il valore dell'affidamento, è stimato in €. 29.990.654.91;
- il valore complessivo dell'affidamento, stimato ai sensi del combinato disposto degli artt. 14 e 179 del D.Lgs 36/2023, comprensivo di opzioni, risulta pertanto superiore alla soglia comunitaria e che, pertanto, comporta il ricorso alla procedura aperta di cui all'art. 71 del D.LGs 36/2023;
- che ai sensi del combinato disposto del comma 8, ultimo periodo dell'art. 193 e del comma 1 dell'art. 108 del D.lgs36/2023 l'affidamento de quo deve essere aggiudicato sulla base del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo;

CONSIDERATO pertanto necessario indire una procedura aperta ai sensi dell'art. 193 del D.Lgs. n. 36/2023 da aggiudicare con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo per l'affidamento in concessione nella formula del project financing per la realizzazione di quanto in oggetto;

CONSIDERATO che, ai sensi dell'art. 58 del d.lgs. 36/2023, l'appalto, non è ulteriormente suddivisibile in lotti in quanto la stessa renderebbe l'esecuzione del PPP eccessivamente difficile dal punto di vista tecnico, inoltre l'esigenza di coordinare i diversi operatori economici per i lotti potrebbe mettere a rischio seriamente e pregiudicare la corretta esecuzione dell'appalto ai sensi dell'art. 58 comma 2 D.lgs. 36/2023;

CONSIDERATO che ai sensi dell'art. 71 comma 3 del d.lgs. n. 36/2023 del D.Lgs. n. 36/2023 le stazioni appaltanti possono fissare un termine non inferiore a quindici giorni a decorrere dalla data di trasmissione del bando di gara ai sensi dell'articolo 84, per motivi di urgenza;

RITENUTA l'urgenza in considerazione dei tempi di scadenza dell'Intervento PNNR Missione 7 – REPowerEU del PNRR, Investimento 17, volto 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;

VISTO CHE:

- l'art.17 comma 1 del D.Lgs stabilisce che prima dell'avvio delle procedure di affidamento dei contratti pubblici, le stazioni appaltanti e gli enti concedenti, con apposito atto, adottano la decisione a contrarre individuando gli elementi essenziali del contratto e i criteri di selezione degli operatori economici;
- l'art. 11, comma 2 del D.lgs stabilisce che gli enti concedenti indicano nella decisione a contrarre il contratto collettivo applicabile al personale impiegato nell'attività oggetto della concessione svolta in maniera prevalente, in conformità al comma 1 dell'art. 11 e allegato i.01 DEL Codice
- che i suddetti elementi essenziali del contratto e i criteri di selezione degli operatori economici sono contenuti nel Disciplinare;

VISTI gli atti di gara costituiti da:

- Bando di gara;
- Disciplinare di gara ed i relativi allegati;

DATO ATTO che l'intervento non sarà in nessun modo finanziato con fondi ATER di TERAMO e/o

conduttori degli immobili;

VISTI:

- l'art. 193 del D.Lgs 36/2023;
- gli artt. 11, 14, 17 e 179 del D.Lgs 36/2023;
- gli artt. 71 e 108 del D.Lgs 36/2023
- gli artt. 119 e 188 del D.Lgs 36/2023;
- la Legge 108 /2021 di conversione del D.L. n. 77/2021

DETERMINA

DARE ATTO che le premesse sono parte integrante e sostanziale del dispositivo del presente provvedimento;

DI INDIRE una procedura aperta, ex art. 71 del d.lgs. n. 36/2023, da aggiudicare con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo per l'affidamento in concessione nella formula del project financing –ai sensi dell'art. 71 del D.Lgs. 36/2023 s.m.i. per l'affidamento, con la formula del PPP finanza di progetto ex art. 193 del d.lgs. n. 36/2023, in concessione delle attività di progettazione e realizzazione degli interventi di efficienza energetica, riqualificazione e la successiva manutenzione degli Immobili di ATER TERAMO – LOTTO 3 codice CUP:G94F25000140007 con aggiudicazione a favore dell'offerta economicamente più vantaggiosa, individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, assegnando agli elementi qualitativi un punteggio massimo di 90 punti e destinando al prezzo il punteggio massimo di 10 punti;

DI STABILIRE ai sensi dell'art. 71 comma 3 del d.lgs. n. 36/2023 del D.Lgs. n. 36/2023 un termine di 15 giorni per la presentazione delle offerte;

DARE ATTO che l'aggiudicatario, ove non coincidente con il promotore dall'Operatore NEW ENERGY SRL con sede in Via Carlo Freguglia N.10, Milano, P. IVA: 02358790695 Codice Fiscale: 02358790695, avrà l'obbligo di rimborsare a quest'ultimo le spese documentate per la redazione della proposta progettuale, nei limiti stabiliti dalla normativa vigente e dai documenti di gara;

DI APPROVARE, come da quadro tecnico economico del soggetto promotore, il valore dell'affidamento pari ad €29.990.654,91;

DARE ATTO che in caso di parere negativo ovvero di rilievi del DIPE, l'ATER si riserva sin d'ora di sospendere la procedura di gara e, all'esito di valutazioni, esercitare il potere di autotutela, annullando la procedura stessa ove necessario;

DI DARE ATTO che la gara sarà condotta tramite la piattaforma denominata *Traspare* dell'ATER dell'AQUILA, stazione Appaltante Qualificata alla quale, con Determina del Direttore n. 69 del 7/05/2026, è stato affidato il servizio di committenza ai sensi dell'art. 62 comma 9 del D.Lgs 36/2023;

DI APPROVARE i documenti di gara costituiti da:

- il bando di gara;
- il disciplinare di gara ed i relativi allegati

parte integrante e sostanziale del presente provvedimento ancorché non materialmente allegati;

PRECISARE nel Disciplinare di Gara che il soggetto che partecipa alla procedura di gara dovrà prendere atto e tenere conto in fase di offerta e, successivamente, in caso di aggiudicazione, in fase di predisposizione del progetto esecutivo, di tutte le note pendenti riportate nell'attestato di verifica prot. n° 2239 del 18/05/2026 che dovranno essere recepite e superate;

DI DEMANDARE al RUP della fase di affidamento, coadiuvato dall'Ufficio Gare e Contratti, gli adempimenti amministrativi relativi alla gara e conseguenti all'aggiudicazione;

RINVIARE a successivo provvedimento la nomina della commissione giudicatrice ai sensi dell'art.93 del D.Lgs. n. 36/2023.

AUTORIZZARE gli Uffici a tutti gli adempimenti inerenti e consequenziali il presente provvedimento;

DICHIARARE che il presente provvedimento è soggetto agli obblighi di pubblicazione previsti dal D.lgs.

33/2013, art. 37 comma 1 e art. 23 comma 1 lettera b;

DICHIARARE che l'atto è immediatamente efficace.

Il RUP

Arch. Milva Partiti

DIRETTORE
dott. Giuseppe Sciuillo

PUBBLICAZIONE ALBO PRETORIO ON-LINE

La presente determinazione, ai fini della pubblicità degli atti e della trasparenza dell'azione amministrativa, è stata pubblicata all'Albo Pretorio On-Line dell'ATER di Teramo

DAL 20/05/2026 **AL** 03/06/2026

TERAMO, LI' 20/05/2026

Il documento è firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e norme collegate e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.