



ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI SIRACUSA

DETERMINA N° 70 del 21-04-2026

OGGETTO

Proposta di Partenariato Pubblico Privato per l'efficientamento energetico del patrimonio immobiliare di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) di proprietà dello I.A.C.P. di Siracusa, attraverso il ricorso alla Misura PNRR REPowerEU Missione 7 - Investimento 17 - per **Totale n. 297** Alloggi identificati con **Lotto n. 3 - CIG: BA471C81CD**
Approvazione Verbali di Gara e Aggiudicazione.

IL DIRETTORE GENERALE

Premesso:

- che con la Legge 30 dicembre 2024, n. 207 - Legge di bilancio 2025 - sono stati stanziati 1.381 milioni di euro per l'anno 2025 a valere sulla misura PNRR Missione 7 REPowerEU - Investimento 17 - Strumento finanziario per l'efficientamento dell'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP), finanziata dal Fondo Next Generation EU Italia;
- che con Decreto del 9 aprile 2025 del Ministro per gli Affari Europei, le Politiche di Coesione e il PNRR, di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze, pubblicato il 22 maggio 2025, sono state definite le disposizioni attuative della Misura, destinata ad incentivare investimenti privati e migliorare l'accesso ai finanziamenti per le ristrutturazioni energetiche dell'edilizia residenziale pubblica che determinano un miglioramento minimo dell'efficienza energetica non inferiore al 30%;
- che nello specifico, la realizzazione dei progetti è riservata alle ESCo (Energy Service Company), che possono presentare richiesta, entro i termini stabiliti dal PNRR e dalle regole operative attuative del citato Decreto, attraverso piattaforma informatica resa disponibile dal GSE (Gestore dei Servizi Energetici) in qualità di Soggetto attuatore della Misura;
- che con determina n. 91 del 22/09/2025 è stato nominato R.U.P., ai sensi dell'art. 15 e dell'Allegato I.2 del D.Lgs. 36/2023 il Geom. Letterio Bitto, dipendente dell'Ente;
- che, con determina direttoriale n. 23 del 03/02/2026, è stata disposta:
 - l'approvazione, ai soli fini procedimentali, della proposta di partenariato pubblico privato a iniziativa privata, presentata dalla società **Naren s.p.a. Viale Gran Sasso, 11 Milano**, redatta ai sensi dell'art. 193 del D.Lgs. 36/2023, per il **Lotto n. 3**, comprendente i seguenti edifici siti in:
 - ✓ **Comune di Avola:** Via G. Boccaccio 1, Via G. Vico 2 Scale A-B, Via E Vittorini 2, Via Vittorini Pal. 1, Via Vittorini Pal. 2, Via A. D'agata 40 Fab. A, Via A. D'agata 40 Fab. B, Via Orsini 61 Pal. B, Via Bernini Pal. B, Via Fontana Edifici A-B-C-D-E-F, Via G. Boccaccio 2, Via Calvo Salonia 2, Via Calvo Salonia 4, Via G. Boccaccio 4, Via G. Boccaccio 6, Via Calvo Salonia 1, Via G. D'annunzio 2, Via G. Boccaccio 3;
 - ✓ **Comune di Pachino:** Piazza G. Verdi Ex Via Cavour, Via Bissolati 72 Fabbricato 1, Via Delle Dalie 21 Fab. B, Via Delle Via Mascagni 38-40-42-44 Fab. C, Dalie 23 Fab. C, Via

Mascagni 38-40-42-44, Fab. A Via Mascagni 38-40-42-44 Fab. B, Via Mascagni 38-40-42-44 Fab. D;

✓ **Comune di Rosolini:** Via G. Ciciarella 2 Pal. B, Via G. Ciciarella 2 Pal. C;

✓ **Comune di Siracusa:** Via B. Cannizzo Pal. A/A, Via B. Cannizzo Pal. A/B, Via B. Cannizzo Pal. A/C, Via B. Cannizzo Pal. B/B, Via B. Cannizzo Pal. B/C,

per un Totale di 297 alloggi, con il seguente quadro economico:

SOMME A BASE D'APPALTO	
A) IMPORTO A BASE DI GARA	
1) Importo dei lavori (a misura)	15.927.608,57 €
2) Importo manodopera conforme costi su Tabelle Ministero del Lavoro (scorporato da importo dei lavori, art. 41m c. 14, d.lgs. 36/2023)	6.108.237,89 €
3) Oneri sicurezza non soggetti a ribasso d'asta (art. 41, c. 14, d.lgs. 36/2023)	911.419,36 €
4) I.V.A. 10% sui lavori	1.592.760,86 €
TOTALE A1+A4	17.520.369,43 €
Totale parziale quadro "A"	17.520.369,43 €
B.1) PROGETTAZIONE, D.L., COLLAUDO	
Progettazione, D.L., Collaudo compreso 4% Cassa Allegato I.13, d.lgs. 36/2023 - D.M. 17/6/2016	
1) progettazione di fattibilità tecnica ed economica (spese predisposizione proposta)	276.785,99 €
2) progettazione esecutiva architettonica e coordinamento della sicurezza	162.117,35 €
3) progettazione esecutiva degli impianti e coordinamento della sicurezza	122.145,53 €
4) direzione lavori + contabilità e coordinamento della sicurezza	683.032,38 €
5) collaudo tecnico-amministrativo	166.935,23 €
6) cassa 4%	56.440,66 €
Sommano	1.467.457,14 €
I.V.A. 22% sulle competenze tecniche	322.840,57 €
Totale parziale quadro "B.1"	1.790.297,71 €
B.2 COMPETENZE R.U.P., COMPENSI E CONSULENZE	
1 Incentivi per funzioni tecniche (R.U.P. e collaboratori - art.45 d.lgs. 36/2023)	264.610,99 €
2 Compenso per Validazione, Commissione aggiudicatrice e Collegio Consultivo	110.000,00 €
4 Cassa 4% (su voce 2)	4.400,00 €
Sommano	379.010,99 €
I.V.A. 22% su (2+3)	25.168,00 €
Totale parziale quadro "B.2"	404.178,99 €
B.3 - IMPREVISTI	
1 Imprevisti	230.597,27 €
Totale parziale quadro "B.3"	230.597,27 €
TOTALE GENERALE PRE GARA	19.945.443,40 €

- il riconoscimento, ai sensi e per gli effetti dell'art. 193 del D.Lgs. 36/2023, del pubblico interesse della superiore proposta;

- la presa d'atto che il medesimo provvedimento non costituiva affidamento, né aggiudicazione, non comportava assunzione di obbligazioni giuridicamente vincolanti in capo allo IACP di Siracusa, non attribuiva diritti esclusivi al soggetto proponente, è stato adottato esclusivamente ai fini della candidatura dell'intervento a finanziamento pubblico;
- di procede, per l'affidamento in concessione, mediante finanza di progetto di iniziativa privata (Intervento strutturato come EPC), del PPP in parola, mediante procedura aperta con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi degli artt. 70, 71 e 193 del D.Lgs. 36/2023, come modificato dal D.Lgs. 209/2024 - L.R. 12/2023, mediante ricorso all'inversione procedimentale di cui all'art. 107, comma 3, del Codice, con termine ridotto per la presentazione delle offerte, ai sensi dell'art. 71, comma 3 del D.Lgs. 36/2023 per ragioni di urgenza dovute al rispetto dei termini perentori di presentazione della richiesta al GSE, con obbligo in capo all'aggiudicatario a presentare istanza al GSE per il conseguimento dei benefici della Misura;
- la precisazione che:
 - ✓ l'allocazione del rischio operativo-economico-finanziario è posta a totale carico del concessionario;
 - ✓ che il costo dell'investimento di cui al Q.T.E. sarà anticipato dall'O.E. aggiudicatario dell'affidamento in concessione potendo usufruire del sostegno finanziario previsto dalla Misura PNRR REPowerEU Missione 7 - Investimento 17, cumulabile con gli incentivi del Conto Termico;
 - ✓ che l'aggiudicatario avrà l'obbligo, ai sensi dell'art. 194, comma 1, del D.Lgs. 36/2023, di costituire una **società di scopo**;
 - ✓ che il contratto EPC andrà a regolare i rapporti tra l'Istituto ed il concessionario;
 - ✓ che la stipula del contratto sarà sottoposta alla condizione risolutiva del mancato accoglimento, da parte del GSE, della richiesta di ammissione alla misura PNRR M7-I.17 e pertanto:
 - in caso di esito positivo si procederà alla stipula del contratto EPC;
 - in caso di esito negativo si procederà alla revoca dell'aggiudicazione e, ove del caso, degli atti di gara, senza che lo stesso possa pretendere indennizzi o risarcimenti di sorta;
 - ✓ che la Società Esco aggiudicataria, dopo l'eventuale accoglimento della domanda, da parte del GSE, dovrà redigere il Progetto Esecutivo degli interventi, ai sensi dell'art. 41, comma 8 del D.Lgs. 36/2023, in coerenza con il PFTE approvato e posto a base di gara e conformemente all'allegato I.7, art. 4/bis e art. 22, da sottoporre a verifica, validazione ai sensi degli artt. da 34 a 44 dell'allegato I.7 e successiva approvazione da parte dell'Ente;

Considerato:

- che per l'affidamento in concessione, mediante finanza di progetto di iniziativa privata (Intervento strutturato come EPC), del PPP in parola, del Lotto 3, con determina a contrarre n. 24 del 04/02/2026:
 - è stata indetta gara pubblica ai sensi degli artt. 70, 71 (procedura di scelta del contraente) mediante procedura aperta e dell'art. 193 (concessione di lavori o servizi mediante finanza di progetto EPC) del D.Lgs. 36/2023, con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa art. 108 del D.Lgs. 36/2023 ed il ricorso all'inversione procedimentale art. 107, comma 3, del D.Lgs. 36/2023 per ragioni di urgenza dovute al rispetto dei termini perentori di presentazione della richiesta al GSE, con obbligo in capo all'aggiudicatario a presentare istanza al GSE per il conseguimento dei benefici della Misura e con riserva di procedere all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta;

- che l'importo complessivo netto dell'appalto è di € 16.211.871,45 di cui:
 - Importo base (lavori + corrispettivi 35%): € 9.007.443,33;
 - Costo Manodopera: € 6.108.237,89;
 - Oneri Sicurezza + corrispettivi 65% (Non soggetti a ribasso): € 1.096.190,23;
- che, con riferimento alle disposizioni dell'art. 58 – comma 1 e comma 2 – del D.Lgs. n. 36/2023, è stata dichiarata l'impossibilità di suddividere l'appalto in lotti funzionali;
- che, ai sensi dell'art. 62, comma 2, del D.Lgs. n. 36/2023, essendo questo IACP qualificato conformemente alle disposizioni dell'Allegato II.4 al D.Lgs. n. 36/2023 può procedere direttamente e autonomamente all'affidamento dei lavori nel rispetto delle disposizioni del D.Lgs. n. 36/2023, mediante la PAD certificata tuttogare di cui l'Ente è dotato, all'indirizzo pubblico <https://iacpsr.tuttogare.it/gare/dettaglio.php?codice=209>;
- che è stato richiesto il CIG: **BA471C81CD**;
- che la gara è stata pubblicata in data 09/02/2026, e la relativa documentazione resa disponibile, ai sensi degli art. 27-84-85:
 - a livello europeo all'indirizzo <https://ted.eurona.eu/it/notice/-/detail/884-00-2026> rif. 88400-2026 - Gara;
 - a livello nazionale all'indirizzo <https://pubblicitallegale.anticorruzione.it/avvisi/968fc0a8-e8de-4dd0-b0ff-882b642402dd> ;
 - sul portale iacpsr.tuttogare.it all'indirizzo <https://iacpsr.tuttogare.it/gare/dettaglio.php?codice=209> ;
 - sul sito internet dell'I.A.C.P. di Siracusa:
 1. mediante avviso <https://www.iacpsiracusa.it/2026/02/10/partenariato-pubblico-privato-per-efficientamento-energetico-del-patrimonio-immobiliare-di-edilizia-residenziale-pubblica-di-proprietà-dello-iacp-di-siracusa-attraverso-il-ricorso-alla-misura-pnrr-rep/> ;
 2. Sull'amministrazione trasparente <https://www.iacpsiracusa.it/amm-trasparente/partenariato-pubblico-privato-lotto-3/> ;
- che il termine per la presentazione delle offerte scadeva il 23/02/2026 alle ore 23:59, differito al 02/03/2026 alle ore 23:59 e successivamente **al 06/03/2026 alle ore 23:59**;
- che con determina n. 43 del 09/03/2026 è stata designata, ai sensi dell'art. 93 del D.Lgs. 36/2023, la commissione giudicatrice;

Preso atto:

- che la procedura **CIG: BA471C81CD** è stata espletata in data 09/03/2026, 10/03/2026 e 11/03/2026, così come si evince dai seguenti verbali di gara: seduta pubblica n. 1 del 09/03/2026; seduta riservata n. 1 del 09/03/2026; seduta riservata n. 2 del 10/03/2026; seduta pubblica n. 2 del 10/03/2026; seduta pubblica n. 3 e 4 del 11/03/2026, pubblicati all'indirizzo <https://iacpsr.tuttogare.it/gare/dettaglio.php?codice=209> la migliore offerta è stata presentata dall'O.E. **Naren s.p.a. Viale Gran Sasso, 11 Milano – C.F./P.IVA 10938900965**, che ha ottenuto il punteggio complessivo di 27,865;
- che il RUP, ha formulato la proposta di aggiudicazione dell'appalto di che trattasi al predetto O.E., per l'importo netto di € 16.211.871,45 di cui:
 - Importo base (lavori + corrispettivi 35%): € 9.007.443,33;
 - Costo Manodopera: € 6.108.237,89;
 - Oneri Sicurezza + corrispettivi 65% (Non soggetti a ribasso): € 1.096.190,23,

fermo restando l'obbligo di effettuare i controlli mediante FVOE 2.0 tramite piattaforma ANAC sulla ditta aggiudicataria (per l'adozione di formale determinazione di aggiudicazione definitiva e per la stipula del contratto), così come previsto per legge;

- che, mediante l'applicativo FVOE 2.0 di ANAC, sono state verificate:
 - l'Iscrizione alla Whitelist delle prefetture di competenza, verifica diretta mediante la BDNA e la richiesta PR_ARUTG_Ingresso_0023701_20260407;
 - i Certificati: 1723172/2026/R, 1723949/2026/R, 1724482/2026/R 93/2026/R dell'Anagrafe delle sanzioni amministrative dipendenti;
 - i Certificati del 12/03/2026 e del 07/04/2026 del Casellario ANAC;
 - i Certificati nn. 1723860/2026/R, 1723866/2026/R, 1723861/2026/R, 1723868/2026/R, 1723862/2026/R, 1723863/2026/R, 1723872/2026/R, 1723867/2026/R, 1723874/2026/R, 1723869/2026/R, 1724810/2026/R, 1724815/2026/R, 1724247/2026/R, 1724254/2026/R, 1724248/2026/R, 1724255/2026/R, 1724786/2026/R, 1724810/2026/R, 1724789/2026/R, 1724811/2026/R, 1724791/2026/R, 1724792/2026/R, 1724812/2026/R, 1724794/2026/R, 1724813/2026/R, 1724814/2026/R, 1724798/2026/R, 1724815/2026/R, 1724799/2026/R, 1724816/2026/R, 1724801/2026/R, 1724802/2026/R, 2136566/2026/R, 2136542/2026/R, 2283411/2026/R del Casellario Giudiziale per i soggetti di cui all'art. 94;
 - le Regolarità Fiscali nn. 18144237, 18145180, 18145755 e 546742;
 - gli esiti positivi del 12/03/2026, 18/03/2026, 13/04/2026 e 08/04/2026 di cui all'art. 95, comma 2, del D.Lgs. 36/2023;
 - i DURC regolari: Numero Protocollo INAIL_52728025 Data richiesta 05/02/2026 Scadenza validità 05/06/2026, Numero Protocollo INAIL_52931306 Data richiesta 19/02/2026 Scadenza validità 19/06/2026, Numero Protocollo INAIL_52419484 Data richiesta 18/01/2026 Scadenza validità 18/05/2026, Inarcassa prot. 0386174 del 12/03/2026 e Inarcassa prot. 0603291 del 13/04/2026;
 - le Visura Registro Imprese;
 - le attestazioni n. 100030AL/35/00, 100073/35/00, 39233AL/35/00 mediante l'applicativo Anac casellario Imprese;
 - la comprova dei requisiti di cui all'art. 100 del D.Lgs. 36/2023 in ordine ai servizi tecnici;
- che nulla osta all'approvazione dei citati verbali ed al conseguente affidamento all'O.E. **Naren s.p.a. Viale Gran Sasso, 11 Milano – C.F./P.IVA 10938900965** dell'appalto in concessione, mediante finanza di progetto di iniziativa privata, del PPP di che trattasi per l'importo netto di € 16.211.871,45 di cui:
 - Importo base (lavori + corrispettivi 35%): € 9.007.443,33;
 - Costo Manodopera: € 6.108.237,89;
 - Oneri Sicurezza + corrispettivi 65% (Non soggetti a ribasso): € 1.096.190,23,

nonché alle altre condizioni sopraccitate;

Visti

- il D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i.;
- la L.R. n. 12 del 12/10/2023;
- le Regole Operative M7 I.17;

Su proposta, e con il parere favorevole del RUP,

DETERMINA n.70

- **Di richiamare** le premesse quali parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- **Di approvare** la proposta di aggiudicazione del 11/03/2026 nonché i verbali di gara seduta pubblica n. 1 del 09/03/2026; seduta riservata n. 1 del 09/03/2026; seduta riservata n. 2 del 10/03/2026; seduta pubblica n. 2 del 10/03/2026; seduta pubblica n. 3 e 4 del 11/03/2026, pubblicati all'indirizzo <https://iacpsr.tuttogare.it/gare/dettaglio.php?codice=209>;
- **Di aggiudicare**, ai sensi dell'art. 17, co. 5, del D.Lgs. n. 36/2023 (e s.m.i.), l'appalto in concessione **CIG: BA471C81CD**, mediante finanza di progetto di iniziativa privata, del PPP di che trattasi **Lotto n. 3 all'O.E. Naren s.p.a. Viale Gran Sasso, 11 Milano – C.F./P.IVA 10938900965** dell'appalto in concessione, mediante finanza di progetto di iniziativa privata, del PPP di che trattasi per l'importo netto di 16.211.871,45 di cui:
 - Importo base (lavori + corrispettivi 35%): € 9.007.443,33;
 - Costo Manodopera: € 6.108.237,89;
 - Oneri Sicurezza + corrispettivi 65% (Non soggetti a ribasso): € 1.096.190,23,
 nonché alle altre condizioni in premessa indicate;
- **Di approvare** il seguente quadro economico a seguito di aggiudicazione:

SOMME A BASE D'APPALTO	
A) IMPORTO A BASE DI GARA	
1) Importo dei lavori (a misura)	15.927.608,57 €
2) Importo manodopera conforme costi su Tabelle Ministero del Lavoro (scorporato da importo dei lavori, art. 41m c. 14, d.lgs. 36/2023)	6.108.237,89 €
3) Oneri sicurezza non soggetti a ribasso d'asta (art. 41, c. 14, d.lgs. 36/2023)	911.419,36 €
4) I.V.A. 10% sui lavori	1.592.760,86 €
TOTALE A1+A4	17.520.369,43 €
Totale parziale quadro "A"	17.520.369,43 €
B.1) PROGETTAZIONE, D.L., COLLAUDO	
Progettazione, D.L., Collaudo compreso 4% Cassa Allegato I.13, d.lgs. 36/2023 - D.M. 17/6/2016	
1) progettazione di fattibilità tecnica ed economica (spese predisposizione proposta)	276.785,99 €
2) progettazione esecutiva architettonica e coordinamento della sicurezza	162.117,35 €
3) progettazione esecutiva degli impianti e coordinamento della sicurezza	122.145,53 €
4) direzione lavori + contabilità e coordinamento della sicurezza	683.032,38 €
5) collaudo tecnico-amministrativo	166.935,23 €
6) cassa 4%	56.440,66 €
Sommano	1.467.457,14 €
I.V.A. 22% sulle competenze tecniche	322.840,57 €
Totale parziale quadro "B.1"	1.790.297,71 €
B.2 COMPETENZE R.U.P., COMPENSI E CONSULENZE	
1 Incentivi per funzioni tecniche (R.U.P. e collaboratori - art.45 d.lgs. 36/2023)	264.610,99 €
2 Compenso per Validazione, Commissione aggiudicatrice e Collegio Consultivo	110.000,00 €
4 Cassa 4% (su voce 2)	4.400,00 €
Sommano	379.010,99 €
I.V.A. 22% su (2+3)	25.168,00 €
Totale parziale quadro "B.2"	404.178,99 €

B.3 - IMPREVISTI	
1 Imprevisti	230.597,27 €
Totale parziale quadro "B.3"	230.597,27 €
TOTALE GENERALE PRE GARA	19.945.443,40 €

- **Di dare atto** che ai sensi dell'art. 17, co. 5, del D.Lgs. n. 36/2023 (e s.m.i.) l'aggiudicazione è efficace in quanto è già stata effettuata la verifica del possesso dei prescritti requisiti;
- **Di stabilire** che, ai fini del contratto conseguente l'aggiudicazione, le finalità, le modalità di stipulazione e le clausole essenziali sono quelle richiamate in narrativa e comunque comprese nella documentazione della procedura regolante il rapporto tra le parti;
- **Di disporre** la pubblicazione della presente determinazione all'Albo on-line e nella sezione "Amministrazione Trasparente - Bandi e Avvisi", ai sensi del D.Lgs. n. 33/2013 e s.m.i..
- **Di trasmettere** copia della presente determina ai competenti Servizi ed Uffici per gli adempimenti di competenza.

IL DIRETTORE GENERALE

(Dott. Marco Cannarella)

Firmato digitalmente da:

MARCO CANNARELLA

Siracusa

21/04/2026 09:11

