



ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI SIRACUSA

DETERMINA N° 72 del 24-04-2026

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 n. 166 Alloggi di ERP identificati con **LOTTO N. 2** - Procedura di gara aperta con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa per l'affidamento in concessione, mediante finanza di progetto di iniziativa privata, del PPP, ai sensi degli artt. 70, 71 e 193 del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i., mediante ricorso all'inversione procedimentale di cui all'art. 107, comma 3, del Codice.
Determina a contrarre.

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 questo Istituto è proprietario nella Provincia di Siracusa di edifici coerenti con le prerogative della Misura e che, pertanto, è interessato alla realizzazione di interventi, allo stato non inclusi nella programmazione del partenariato pubblico privato di cui all'art. 175, comma 1, del Codice, per i quali le ESCo avrebbero potuto, qualora interessati, ricorrere al suddetto strumento previsto dal D.Lgs. n. 36/2023 e ss.mm.ii., per poter usufruire dei fondi di cui all'Investimento 17 - Missione 7 REPowerEU del PNRR;
- che l'art. 193 del Codice disciplina le procedure di affidamento in materia di Partenariato Pubblico Privato;
- che questo Istituto, nella qualità di Ente proprietario/concedente, a seguito della presentazione di eventuali proposte di PPP di iniziativa privata ha definito l'elenco degli immobili di proprietà esclusiva, suddivisi in cinque lotti (1-2-3-4-5) di intervento che comprendono quasi tutti i

comuni della Provincia, raggruppati per zona geografica ad esclusione del capoluogo che costituisce lotto indipendente, così come specificato nell'avviso;

- che il **Lotto n. 2** comprende i seguenti edifici per complessivi **286** alloggi:
 - **Comune di Buccheri** Via Leonardo da Vinci n° 70
 - **Comune di Canicattini Bagni** Via San Nicola s.n.c. Scale "A" "B" "A" 4U "B" 4U
 - **Comune di Cassaro** Via San Sebastiano n° 42
 - **Comune di Floridia** Via Padre Columba s.n.c., Palazzina A3 Palazzina A5, Via Colombo n° 34 Scala "F", Edificio "B" Via Fava n° 2/A, Edificio "C" Via De Amicis n° 5B, Via Ugo Foscolo 105, Via Ugo Foscolo 109
 - **Comune di Melilli** Via Pablo Neruda 1, Scala "A" Via Pio La Torre, Scala "B" Via Pio La Torre, Scala "C" Via Pio La Torre, Via Trappeti 10
 - **Comune di Priolo Gargallo** Via Pindemonte 80 Fabbricati "A" "B" "C" "D", Ronco a Via De Gasperi n° 4
 - **Comune di Solarino** Via Baden Pawell sn Fabbricati 1 e 2
 - **Comune di Sortino** Via Aldo Moro n° 5, Via Mario Giardino 3, Via Mario Giardino 9
 - **Comune di Noto** Via G. Sonnino, Scala "A" Scala "C" Via G. Sonnino, I° Biennio Scala "A" Scala "B", Via G. Sonnino, II° Biennio, Scala "A" Scala "B", Via Giantommaso n° 5 Scale "A" "B" e "C", Via Giantommaso n° 7 scala "A" e "E"
- che, con determina direttoriale n. 91 del 22/09/2025:
 - questo Istituto ha approvato un avviso pubblico informale e non vincolante, finalizzato alla raccolta di manifestazioni di interesse da parte di ESCo (Energy Service Company) qualificate e in possesso della certificazione UNI CEI 11352;
 - è stato nominato il Responsabile Unico del progetto (R.U.P.), ai sensi dell'art. 15 del Decreto Legislativo 31 marzo 2023, n. 36 e Allegato I.2, rubricato "Attività del RUP";
- che, con determina direttoriale n. 122 del 20/11/2025, pubblicata all'Albo on-line e nella sezione "Avvisi - News" del sito istituzionale, l'Ente ha preso atto dei verbali relativi alla selezione delle manifestazioni d'interesse, autorizzando il RUP a formalizzare l'invito, ai soggetti selezionati, alla presentazione delle proposte progettuali di P.P.P. relative ai rispettivi lotti, assegnando loro un termine congruo e coerente con i tempi previsti dall'Avviso M7-I.17 e dalle Regole Operative del GSE;
- che, con determina direttoriale n° 71 del 23/04/2026, è stata approvata, ai soli fini procedurali, per il **Lotto n. 2**, relativamente alla misura PNRR M7 Investimento 17 Repower - regolamento (UE) 2023/435, la proposta di partenariato pubblico privato a iniziativa privata, presentata dalla società **Pisacane s.r.l., con sede in Via Alberto Sordi n. 10, Ragusa**, redatta ai sensi dell'art. 193 del D.Lgs. 36/2023, con il seguente quadro economico:

SOMME A BASE D'APPALTO	
A) IMPORTO A BASE DI GARA	
1) Importo dei lavori comprensivo di manodopera e sicurezza (a misura)	19.111.973,81 €
2) Importo manodopera conforme costi su Tabelle Ministero del Lavoro (scorporato da importo dei lavori, art. 41m c. 14, d.lgs. 36/2023)	2.613.446,88 €
3) Oneri sicurezza non soggetti a ribasso d'asta (art. 41, c. 14, d.lgs. 36/2023)	286.679,61 €
4) I.V.A. 10% sui lavori (voce 1)	1.911.197,38 €
TOTALE A1+A4	21.023.171,19 €
Totale parziale quadro "A"	21.023.171,19 €

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)	530.642,31 €
2) progettazione esecutiva architettonica, degli impianti e coordinamento della sicurezza	370.316,11 €
3) direzione lavori + contabilità e coordinamento della sicurezza	787.772,89 €
4) collaudo tecnico-amministrativo e attestati di prestazione energetica	265.667,91 €
5) cassa 4% (voce 1-2-3-4)	78.175,97 €
Sommano	2.032.575,19 €
I.V.A. 22% sulle competenze tecniche	447.166,54 €
Totale parziale quadro "B.1"	2.479.741,73 €
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)	382.239,48 €
2) Compenso per Validazione, Commissione aggiudicatrice e Collegio Consultivo	290.519,05 €
3) Compenso per supporto al RUP	96.839,68 €
4) Cassa 4% (voce 2 e 3)	15.494,35 €
Sommano	785.092,56 €
I.V.A. 22% su voce 2+3+4	88.627,68 €
Totale parziale quadro "B.2"	873.720,24 €
TOTALE GENERALE PRE GARA	24.376.633,16 €

- che con la citata determina
 - si dava atto che:
 - le “Regole Operative M7 I.17 - Misura per l'efficientamento dell'edilizia residenziale pubblica (ERP)” alla sezione C - Istruttoria della richiesta di ammissione, prevedono che, a seguito della ricezione della richiesta, il GSE comunichi alla ESCo aggiudicataria, l'eventuale provvedimento di accoglimento della richiesta, nel quale sono indicate le principali caratteristiche tecniche dell'intervento, **il codice CUP assegnato al Progetto di investimento** e l'importo massimo del contributo erogabile a titolo di sovvenzione;
 - 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 alla Esco da parte del GSE;
 - si stabiliva di avviare una procedura di gara aperta con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa per l'affidamento in concessione, mediante finanza di progetto di iniziativa privata, del PPP, ai sensi degli artt. 70, 71 e 193 del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i., mediante ricorso all'inversione procedimentale di cui all'art. 107, comma 3, del Codice;

Rilevata

- l'esigenza di procedere all'affidamento in oggetto al fine di poter rispettare i termini dettati dalla Missione 7 - Investimento 17;

Dato atto

- che l'art. 17, comma 1, del D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i. prevede che prima dell'avvio delle procedure di affidamento dei contratti pubblici le stazioni appaltanti, con apposito atto, adottano la decisione a contrarre individuando gli elementi essenziali del contratto e i criteri di selezione degli operatori economici e delle offerte;

- che gli art. 70 e 71 del Codice per l'aggiudicazione di appalti pubblici prevedono che le stazioni appaltanti utilizzano la procedura aperta, nelle quali qualsiasi operatore economico interessato può presentare un'offerta in risposta a un avviso di indizione di gara;
- che l'art. 193 del D.Lgs. 36/2023 prevede che l'affidamento della finanza di progetto venga aggiudicato esclusivamente sulla base del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa;
- che l'art. 107, comma 3, del D.Lgs. 36/2023 prevede il ricorso alla c.d. inversione procedimentale, ai sensi del quale *Nelle procedure aperte, la stazione appaltante può disporre negli atti di gara che le offerte siano esaminate prima della verifica dell'idoneità degli offerenti. Tale facoltà può essere esercitata dopo la scadenza del termine per la presentazione delle offerte. Se si avvale di tale possibilità, la stazione appaltante garantisce che la verifica dell'assenza dei motivi di esclusione e del rispetto dei criteri di selezione sia effettuata in maniera imparziale e trasparente. Con l'inversione procedimentale si procede prima alla valutazione delle offerte tecnica ed economica di tutti i concorrenti e alla verifica dell'anomalia se necessaria e, successivamente, alla verifica della documentazione amministrativa del concorrente primo in graduatoria;*
- che l'art. 108, comma 12, del D.Lgs. 36/2023 prevede l'invariabilità della graduatoria conseguita ricorrendo all'inversione procedimentale, ai sensi del quale *Ogni variazione che intervenga, anche in conseguenza di una pronuncia giurisdizionale, successivamente al provvedimento di aggiudicazione, tenendo anche conto dell'eventuale inversione procedimentale, non è rilevante ai fini del calcolo di medie nella procedura, né per l'individuazione della soglia di anomalia delle offerte, eventualmente stabilita nei documenti di gara, e non produce conseguenze sui procedimenti relativi agli altri lotti della medesima gara;*
- che, ai sensi dell'art. 58 del Codice, l'appalto non è suddivisibile in lotti in quanto ciò andrebbe in contrasto con le previsioni del DM che prevede un importo del progetto di investimento compreso fra 10 e 30 milioni di euro e comporterebbe una notevole dilatazione dei tempi e duplicazione di attività amministrativa con evidente violazione del principio del risultato di cui all'art. 1 del Codice;
- che, pertanto, ai sensi del citato art. 17, il presente procedimento è finalizzato alla stipulazione di un contratto EPC per l'affidamento di che trattasi le cui caratteristiche essenziali sono qui riassunte:
 - fine che con il contratto si intende perseguire e relativo oggetto: accesso alla Misura PNRR REPowerEU Missione 7 - Investimento 17 per l'efficientamento energetico del patrimonio immobiliare di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) di proprietà dello I.A.C.P. di Siracusa per n. 286 Alloggi di ERP identificati con il LOTTO N. 2 ed esattamente:
 - Comune di Buccheri Via Leonardo da Vinci n° 70
 - Comune di Canicattini Bagni Via San Nicola s.n.c. Scale "A" "B" "A" 4U "B" 4U
 - Comune di Cassaro Via San Sebastiano n° 42
 - Comune di Floridia Via Padre Columba s.n.c., Palazzina A3 Palazzina A5, Via Colombo n° 34 Scala "F", Edificio "B" Via Fava n° 2/A, Edificio "C" Via De Amicis n° 5B, Via Ugo Foscolo 105, Via Ugo Foscolo 109
 - Comune di Melilli Via Pablo Neruda 1, Scala "A" Via Pio La Torre, Scala "B" Via Pio La Torre, Scala "C" Via Pio La Torre, Via Trappeti 10
 - Comune di Priolo Gargallo Via Pindemonte 80 Fabbricati "A" "B" "C" "D", Ronco a Via De Gasperi n° 4

- Comune di Solarino Via Baden Pawell sn Fabbricati 1 e 2
- Comune di Sortino Via Aldo Moro n° 5, Via Mario Giardino 3, Via Mario Giardino 9
- Comune di Noto Via G. Sonnino, Scala "A" Scala "C" Via G. Sonnino, I° Biennio Scala "A" Scala "B", Via G. Sonnino, II° Biennio, Scala "A" Scala "B", Via Giantommaso n° 5 Scale "A" "B" e "C", Via Giantommaso n° 7 scala "A" e "E"
- importo stimato dell'investimento: € 24.376.633,16;
- forma del contratto: *ai sensi dell'art. 18, comma 1, primo periodo, del D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i., in forma scritta ai sensi dell'allegato I.1, art. 3, comma 1, lettera b), in modalità elettronica nel rispetto delle pertinenti disposizioni del codice dell'amministrazione digitale, di cui al D.Lgs. n. 82/2005, mediante scrittura privata;*
- modalità di scelta del contraente: *procedura aperta con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, mediante ricorso all'inversione procedimentale;*
- clausole ritenute essenziali: *quelle contenute nella documentazione della procedura, a questo atto allegata a cui si rinvia;*

Considerato:

- che in tema di imposta di bollo, si rende applicabile quanto disposto all'allegato I.4 del D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i.;
- che, ai sensi dell'art. 11, commi 2 e 2-bis, del Codice, i contratti equivalenti applicabili al personale dipendente impiegato nell'appalto di cui trattasi sono:
 - F012 – CCNL per i lavoratori dipendenti delle imprese edili ed affini e delle cooperative;
 - F015 – CCNL per i lavoratori dipendenti delle imprese artigiane e delle piccole e medie imprese industriali dell'edilizia e affini;
 - F018 – CCNL per gli addetti delle piccole e medie industrie edili ed affini; F011 – CCNL Edilizia per attività connesse;
 - C011 – CCNL delle imprese del settore metalmeccanico e di installazione impianti;
- che sono stati predisposti gli elaborati di gara come di seguito indicato:
 - BANDO DI GARA
 - DISCIPLINARE di gara (allegato sub "A") corredato dalla seguente modulistica:
 - Allegato 1 – Istanza di partecipazione con DGUE
 - Allegato 2 – Dichiarazione ai sensi del protocollo di legalità (Carlo Alberto Dalla Chiesa)
 - Allegato 3 – Dichiarazione del titolare effettivo (norme antiriciclaggio)
 - Allegato 4 – Dichiarazione misure restrittive Russia Bielorussia
 - Allegato 5 – Dichiarazione rispetto del DNSH e dei principi PNRR
 - Allegato 6 – Dichiarazione antimafia
 - Allegato 7 – Dichiarazioni del progettista indicato
 - Allegato 8 – Dichiarazione a corredo dell'Offerta Economica;

Constatato:

- che l'investimento, pari a €. **24.376.633,16**, sarà anticipato dall'Operatore Economico aggiudicatario dell'affidamento in concessione mediante finanza di progetto per il quale, come previsto nel PEF, potrà usufruire, esclusivamente, del sostegno finanziario previsto dalla Misura PNRR REPowerEU Missione 7 - Investimento 17 oltre che dalla cumulabilità degli incentivi del Conto Termico;
- che la spesa sostenuta per la predisposizione della proposta ammonta a €. **530.642,31**, oltre oneri ed iva, e sono comprese nella percentuale massima prevista dalla norma;

- che il soggetto promotore non potrà godere del diritto di prelazione secondo quanto previsto dai commi 9 e 12 dell'art. 193 del Codice dei Contratti, a causa dell'intervenuta sentenza della Corte di Giustizia Europea del 05.02.2026 (C-810/2024), che ha ritenuto tale diritto incompatibile con quello dell'Unione Europea, in quanto viola i principi di parità di trattamento, trasparenza e libera concorrenza, alterando la gara a vantaggio del proponente iniziale;
- che l'aggiudicatario avrà l'obbligo, ai sensi dell'art. 194, comma 1, del Codice, di costituire una **società di scopo**;
- che l'importo complessivo dell'appalto - comprensivo dei lavori, dei servizi tecnici, degli oneri della sicurezza e del costo della manodopera - ammonta a € 19.482.289,92, oltre IVA e oneri assistenziali e previdenziali di legge, se dovuti;
- 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, infatti il bando di gara prevede che l'aggiudicatario si obbligherà a presentare istanza al GSE per il conseguimento dei benefici della Misura e:
 - in caso di esito positivo si procederà alla stipula del contratto;
 - 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 e, pertanto, non si procederà alla stipula del contratto;

Ritenuto:

- che, per il seguito del procedimento, è necessario procedere all'espletamento della procedura di gara aperta con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa per l'affidamento in concessione, mediante finanza di progetto di iniziativa privata, del PPP, ai sensi degli artt. 70, 71 e 193 del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i., mediante ricorso all'inversione procedimentale di cui all'art. 107, comma 3, del Codice, secondo gli schemi dei documenti di gara sopra citati;

Visti

- il D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i.;
- la L.R. n. 12 del 12/10/2023;

Su proposta, e con il parere favorevole del RUP,

DETERMINA n. 72

- **Di richiamare** le premesse quali parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- **Di procedere** all'affidamento in concessione, mediante finanza di progetto di iniziativa privata, del PPP in parola, procedura di gara aperta con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi degli artt. 70, 71 e 193 del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i., mediante ricorso all'inversione procedimentale di cui all'art. 107, comma 3, del Codice, secondo gli schemi dei documenti di gara sopra citati per il Lotto n. 1 relativo alla misura PNRR M7 Investimento 17 Repower - regolamento (UE) 2023/435;
- **Di dare atto che:**
 - l'investimento è pari a € **24.376.633,16** e sarà anticipato dall'Operatore Economico aggiudicatario dell'affidamento in concessione mediante finanza di progetto per il quale, come previsto nel PEF, potrà usufruire, esclusivamente, del sostegno finanziario previsto dalla Misura PNRR REPowerEU Missione 7 - Investimento 17 oltre che dalla cumulabilità degli incentivi del Conto Termico;

- l'importo complessivo dell'appalto - comprensivo dei lavori, dei servizi tecnici, degli oneri della sicurezza e del costo della manodopera - ammonta a € 19.482.289,92, oltre IVA e oneri assistenziali e previdenziali di legge, se dovuti;
- **Di approvare** gli elaborati di gara, che seppur non materialmente allegati alla presente ai fini della pubblicazione, ne costituiscono parte integrante e sostanziale, come di seguito indicato:
 - BANDO DI GARA
 - DISCIPLINARE di gara (allegato sub "A") corredato dalla seguente modulistica:
 - Allegato 1 – Istanza di partecipazione con DGUE
 - Allegato 2 – Dichiarazione ai sensi del protocollo di legalità (Carlo Alberto Dalla Chiesa)
 - Allegato 3 – Dichiarazione del titolare effettivo (norme antiriciclaggio)
 - Allegato 4 – Dichiarazione misure restrittive Russia Bielorussia
 - Allegato 5 – Dichiarazione rispetto del DNSH e dei principi PNRR
 - Allegato 6 – Dichiarazione antimafia
 - Allegato 7 – Dichiarazioni del progettista indicato
 - Allegato 8 – Dichiarazione a corredo dell'Offerta Economica;
- **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

f.to Marco Cannarella