



ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI SIRACUSA

DETERMINA N° 76 del 06-05-2026

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. 192** Alloggi identificati con **Lotto n. 1 - CIG: BAD018C590**
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° 44 del 11/03/2026**, è stata disposta:
 - l'approvazione, ai soli fini procedurali, della proposta di partenariato pubblico privato a iniziativa privata, presentata dalla società **Teckall s.p.a., Via Ubaldo Poli, 4 Zola Predosa (BO)**, redatta ai sensi dell'art. 193 del D.Lgs. 36/2023, per il **Lotto n. 1**, per un Totale di 192 alloggi, comprendente i seguenti edifici siti in:

- **Comune di Augusta:** Via E. Corbino 16 Pal. A Scala A; Via E. Corbino 16 Pal. A Scala B; Via E. Corbino 16 Pal. A Scala C; Via E. Corbino 16 Pal. B Scala A; Via E. Corbino 16 Pal. B Scala B; Via E. Corbino 16 Pal. C Scala A; Via E. Corbino 16 Pal. C Scala B; Via E. Corbino 16 Pal. C Scala C;
- **Comune di Carlentini:** C.Da S. Mauro Via Dello Stadio Scala B; Via Pacini 1 Scala A; Via Pacini 1 Scala E; Via Pacini 2 Scala A; Via Pacini 4 Scala B;
- **Comune di Francofonte:** C.Da S. Antonio Scala A; Via Seconda Civ. 3; Via Seconda Civ. 5;
- **Comune di Lentini:** Via Maria Giudice Snc (C.Da Carrubbazza); C.Da Carrubbazza Ed. 1 Pal. 4 Scale A-B-C; C.Da Carrubbazza Ed. 2 Pal. 5 Scale A-B-C; C.Da Carrubbazza Ed. 3 Pal. 3 Scala C; C.Da Carrubbazza Ed. 3 Pal. 3 Scala D; C.Da Carrubbazza Ed. 4 Pal. 1 Scala B; C.Da Carrubbazza Ed. 4 Pal. 1 Scala C; C.Da Carrubbazza Ed. 5 Pal. 2 Scale A-B-C;

con il seguente quadro economico:

SOMME A BASE D'APPALTO			
A) IMPORTO A BASE DI GARA	Imponibile	Importo I.V.A.	TOTALI
1) Importo dei lavori (a misura)	9.557.037,40 €	955.703,74 €	10.512.741,14 €
2) Importo dei lavori - NON EPC	248.834,11 €	24.883,41 €	273.717,52 €
3) Oneri sicurezza non soggetti a ribasso d'asta (art. 41, c.14, D.Lgs 36/2023)	654.012,00 €	65.401,20 €	719.413,20 €
4) Importo manodopera conforme costi su Tabelle Ministero del lavoro	1.822.741,56 €	182.274,16 €	2.005.015,72 €
Sommano	12.282.625,07 €	1.228.262,51 €	13.510.887,58 €
Totale spese indagini e analisi	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Imprevisti	0,00 €	0,00 €	0,00 €
I.V.A. 10% sui lavori e imprevisti		1.228.262,51 €	
Totale parziale quadro "A"	12.282.625,07 €		13.510.887,58 €
B.1), B.2) PROGETTAZIONI, 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	238.387,76 €	52.445,31 €	290.833,07 €
2) progettazione architettonica esecutiva	130.079,04 €	28.617,39 €	158.696,43 €
3) progettazione degli Impianti meccanici esecutiva	64.109,76 €	14.104,15 €	78.213,91 €
4) progettazione impianti elettrici esecutiva	31.282,16 €	6.882,08 €	38.164,24 €
5) direzione lavori e contabilità	453.334,72 €	99.733,64 €	553.068,36 €
6) coordinamento sicurezza in fase di progettazione	65.046,00 €	14.310,12 €	79.356,12 €
7) coordinamento della sicurezza in fase di	162.616,00 €	35.775,52 €	198.391,52 €
8) collaudo tecnico-amministrativo	136.604,00 €	30.052,88 €	166.656,88 €
9) verifica del progetto	117.083,00 €	25.758,26 €	142.841,26 €
10) diagnosi energetica	13.010,00 €	2.862,20 €	15.872,20 €
Sommano	1.411.552,44 €	310.541,54 €	1.722.093,98 €

I.V.A. 22% sulle competenze tecniche		310.541,54 €	
Totale Parziale quadro "B.1, B.2"			1.722.093,98 €
B.3) COMPETENZE R.U.P., COMPENSI E CONSULENZE			
1) Compenso Validazione, Commissione aggiudicatrice, Collegio Consultivo Tecnico.	36.847,88 €	8.106,53 €	44.954,41 €
2) Incentivi per funzioni tecniche (R.U.P. e collaboratori - art.45 d.lgs. 36/2023).	245.652,50 €	54.043,55 €	299.696,05 €
Sommano	282.500,38 €		
I.V.A. 22% sulle consulenze		62.150,08 €	
Totale parziale quadro "B.3"			344.650,46 €
TOTALE GENERALE PRE GARA			15.577.632,02 €
DI CUI IVA			1.600.954,13 €

- 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 1, con determina a contrarre n. 45 del 12/03/2026:
 - 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 € 12.574.47,92 di cui:
 - Importo base (lavori + corrispettivi 35%): € 9.908.020,01;
 - Costo Manodopera: € 1.822.741,56;
 - Oneri Sicurezza + corrispettivi 65% (Non soggetti a ribasso) € 843.716,35;
 - 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=225>;

- che è stato richiesto il CIG: **BAD018C590**;
- che la gara è stata pubblicata in data 16/03/2026, e la relativa documentazione resa disponibile, ai sensi degli art. 27-84-85:
 - a livello europeo all'indirizzo <https://ted.europa.eu/it/notice/-/detail/177019-2026> **rif. 177019-2026 - Gara**;
 - a livello nazionale all'indirizzo <https://pubblicitalegale.anticorruzione.it/avvisi/f8b4e09b-e241-4a01-b86b-40682358fd2c> ;
 - sul portale iacpsr.tuttogare.it all'indirizzo <https://iacpsr.tuttogare.it/gare/dettaglio.php?codice=225>;
 - sul sito internet dell'I.A.C.P. di Siracusa:
 1. mediante avviso <https://www.iacpsiracusa.it/2026/03/18/proposta-di-partenariato-pubblico-privato-per-lefficientamento-energetico-del-patrimonio-immobiliare-di-erp-dello-i-a-c-p-di-siracusa-ricorso-alla-misura-pnrr-repower-eu-missione-7-inve/> ;
 2. Sull'amministrazione trasparente <https://www.iacpsiracusa.it/amm-trasparente/partenariato-pubblico-privato-lotto-1/> ;
 - che il termine per la presentazione delle offerte scadeva il 30/03/2026 alle ore 23:59;
- che, con determina n. 55 del 31/03/2026, 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 01/04/2026 e 02/04/2026, così come si evince dai seguenti verbali di gara: seduta pubblica n. 1 del 01/04/2026; seduta riservata n. 1 del 01/04/2026 e seduta pubblica n. 2 del 02/04/2026, pubblicati all'indirizzo <https://iacpsr.tuttogare.it/gare/dettaglio.php?codice=225> la migliore offerta è stata presentata dall'O.E. **Teckall s.p.a., Via Ubaldo Poli, 4 Zola Predosa (BO) – C.F./P.IVA 03722971201**, che ha ottenuto il punteggio complessivo di 61,198;
- che il RUP, ha formulato la proposta di aggiudicazione dell'appalto di che trattasi al predetto O.E., per l'importo netto di € 12.562.747,16 di cui:
 - Importo base (lavori + corrispettivi 35%): € 9.908.020,01;
 - Costo Manodopera: € 1.822.741,56;
 - Oneri Sicurezza + corrispettivi 65% (Non soggetti a ribasso): € 843.716,35,
 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 della prefettura di competenza, le liberatorie provvisorie PR_CTUTG_Ingresso_0048338, PR_CTUTG_Ingresso_0048343, PR_CTUTG_Ingresso_0048346, PR_ENUTG_Ingresso_0017616, il nulla osta PR_MEUTG_Ingresso_0041315;

- il Certificato: 2224101/2026/R dell'Anagrafe delle sanzioni amministrative dipendenti da reato;
- i Certificati del 02/04/2026 e del 07/04/2026 del Casellario ANAC;
- i Certificati nn. 2225210/2026/R, 2225208/2026/R, 2225202/2026/R, 2225205/2026/R, 2225211/2026/R, 2225233/2026/R, 2225226/2026/R, 2225212/2026/R, 2225213/2026/R, 2225236/2026/R, 2283412/2026/R, 2283413/2026/R, 2283414/2026/R, 2283415/2026/R, 2283416/2026/R, del Casellario Giudiziale per i soggetti di cui all'art. 94;
- le Regolarità Fiscali nn. 18151648, 553498, 547343, 120434, 553507 e 545907;
- gli esiti positivi del 02/04/2026, 07/04/2026, 09/04/2026, 10/04/2026, e n.2 del 17/04/2026, 17/04/2026 e 13/04/2026 e 08/04/2026 di cui all'art. 94 comma 6 e all'art. 95, comma 2, del D.Lgs. 36/2023;
- il DURC regolare: Numero Protocollo INPS_49716392 Data richiesta 03/03/2026 Scadenza validità 01/07/2026, Inarcassa prot. 0573072 del 03/04/2026, Inarcassa prot. 0573084 del 03/04/2026, Inarcassa prot. 0573103 del 03/04/2026, Inarcassa prot. 0573113 del 03/04/2026, e Inarcassa prot. 0573127 del 03/04/2026;
- la Visura Registro Imprese;
- l'attestazione n. 35947/11/00, acquisita 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. **Teckall s.p.a., Via Ubaldo Poli, 4 Zola Predosa (BO) – C.F./P.IVA 03722971201** dell'appalto in concessione, mediante finanza di progetto di iniziativa privata, del PPP di che trattasi per l'importo netto di € 12.562.747,16 di cui:
 - Importo base (lavori + corrispettivi 35%): € 11.719.030,81 comprensivo del Costo della Manodopera di € 1.822.741,56;
 - Oneri Sicurezza + corrispettivi 65% (Non soggetti a ribasso): € 843.716,35,
- nonché alle altre condizioni sopracitate;

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.76

- **Di richiamare** le premesse quali parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

- **Di approvare** la proposta di aggiudicazione del 02/04/2026 nonché i verbali di gara seduta pubblica n. 1 del 01/04/2026, seduta riservata n. 1 del 01/04/2026, seduta pubblica n. 2 del 02/04/2026, pubblicati all'indirizzo <https://iacpsr.tuttogare.it/gare/dettaglio.php?codice=225>;
- **Di aggiudicare**, ai sensi dell'art. 17, co. 5, del D.Lgs. n. 36/2023 (e s.m.i.), l'appalto in concessione **CIG: BAD018C590**, mediante finanza di progetto di iniziativa privata, del PPP di che trattasi **Lotto n. 1** all'O.E. **Teckall s.p.a., Via Ubaldo Poli, 4 Zola Predosa (BO) – C.F./P.IVA 03722971201** per l'importo netto di € 12.562.747,16 oltre oneri fiscali e previdenziali, di cui:
 - € 11.719.030,81 (lavori e servizi tecnici) giusto ribasso del 0,10%;
 - € 843.716,35 di cui € 654.012,00 per Oneri Sicurezza non soggetti a ribasso e € 189.704,35 per corrispettivi tecnici non soggetti a ribasso, nonché alle altre condizioni in premessa indicate;
- **Di approvare** il seguente quadro economico a seguito di aggiudicazione:

SOMME D'APPALTO			
A) LAVORI	Imponibile	Importo I.V.A.	TOTALI
Importo Lavori <i>a seguito di Ribasso 0,10%</i>	12.270.996,46 €		
1) <i>Di cui Importo manodopera conforme costi su Tabelle Ministero del Lavoro (scorporato da importo dei lavori, art. 41m c. 14, d.lgs. 36/2023)</i>	1.822.741,56 €		
2) <i>Di cui Oneri sicurezza non soggetti a ribasso d'asta (art. 41, c. 14, d.lgs. 36/2023)</i>	654.012,00 €		
Sommano	12.270.996,46 €	1.227.099,65 €	13.498.096,11 €
Totale spese indagini e analisi	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Imprevisti	0,00 €	0,00 €	0,00 €
I.V.A. 10% sui lavori e imprevisti		1.227.099,65 €	
Totale parziale quadro "A"	12.270.996,46 €	1.227.099,65 €	13.498.096,11 €
B.1), B.2) PROGETTAZIONI, 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	238.387,76 €	52.445,31 €	290.833,07 €
2) progettazione architettonica esecutiva <i>a seguito di Ribasso 0,10%</i>	130.033,51 €	28.607,37 €	158.640,88 €
3) progettazione degli Impianti meccanici esecutiva <i>a seguito di Ribasso 0,10%</i>	64.087,32 €	14.099,21 €	78.186,53 €
4) progettazione impianti elettrici esecutiva <i>a seguito di Ribasso 0,10%</i>	31.271,21 €	6.879,67 €	38.150,88 €
5) direzione lavori e contabilità	453.334,72 €	99.733,64 €	553.068,36 €
6) coordinamento sicurezza in fase di progettazione <i>a seguito di Ribasso 0,10%</i>	65.023,23 €	14.305,11 €	79.328,34 €
7) coordinamento della sicurezza in fase di	162.616,00 €	35.775,52 €	198.391,52 €
8) collaudo tecnico-amministrativo	136.604,00 €	30.052,88 €	166.656,88 €
9) verifica del progetto	117.083,00 €	25.758,26 €	142.841,26 €

10) diagnosi energetica <i>a seguito di Ribasso 0,10%</i>	13.005,45 €	2.861,20 €	15.866,65 €
Sommano	1.411.446,21 €	310.518,17 €	1.721.964,38 €
I.V.A. 22% sulle competenze tecniche		310.518,17 €	
Totale Parziale quadro "B.1, B.2"			1.721.964,38 €
B.3) COMPETENZE R.U.P., COMPENSI E CONSULENZE			
1) Compenso Validazione, Commissione aggiudicatrice, Collegio Consultivo Tecnico.	36.847,88 €	8.106,53 €	44.954,41 €
2) Incentivi per funzioni tecniche (R.U.P. e collaboratori - art.45 d.lgs. 36/2023).	245.652,50 €	54.043,55 €	299.696,05 €
Sommano	282.500,38 €		
I.V.A. 22% sulle consulenze		62.150,08 €	
Totale parziale quadro "B.3"			344.650,46 €
TOTALE GENERALE PRE GARA	15.564.710,94 €		
DI CUI IVA	1.599.767,90 €		
<i>Economie da ribasso Gara Lavori e Iva su lavori, Competenze Tecniche 35%, Cassa e Iva su Competenze Tecniche</i>	<i>12.921,08 €</i>		
TOTALE GENERALE INIZIALE	15.577.632,02 €		

- **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
f.to Marco Cannarella