



ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI SIRACUSA

DETERMINA N° 93 dell'11-06-2026

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 Rimodulazione quadro economico.

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. Cicciarella 2 Pal. B, Via G. Cicciarella 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 Tecnico	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;

- che con determina direttoriale n. 23 del 03/02/2026, è stato disposto:

- **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;

- **Di approvare** il seguente quadro economico a seguito di aggiudicazione:

SOMME A BASE D'APPALTO	
A) IMPORTO NETTO	
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 Tecnico	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 POST GARA	19.945.443,40 €

Preso atto:

- che l'Operatore Economico aggiudicatario, Naren s.p.a. Viale Gran Sasso, 11 Milano, con pec del 10/06/2026, acquisita con prot. n. 6039 del 11/06/2026, ha fatto pervenire il rilievo del Gestore dei Servizi Energetici (G.S.E.), che recita testualmente:

"2) Delibera di aggiudicazione: dall'analisi della documentazione trasmessa è emerso che:

a. Dal quadro economico riportato nella Determina n. 70 del 21/04/2026 si rileva che i costi complessivi ammissibili, pari a euro 19.945.443,40, includono anche gli importi riferiti agli imprevisti, quantificati in euro 230.597,27, in difformità rispetto a quanto previsto dalle Regole Operative".

Rilevato:

- che gli importi per imprevisti non sono annoverati tra le spese ammissibili di cui alle regole operative al Capitolo 12, Sezione A.

Considerato:

- che lo storno delle somme per imprevisti, inserite nel quadro economico di aggiudicazione, non ammesse a contributo, dovrà consentire comunque il mantenimento del target energetico dell'intervento, in coerenza con la dichiarazione asseverata del PFTE;
- che la ESCo aggiudicataria deve asseverare, nella nota di risposta al G.S.E., che lo storno degli imprevisti non inficia minimamente la consistenza tecnica degli interventi, garantendo che le sole opere strutturate ed impiantistiche rimaste a perimetro PNRR sono pienamente sufficienti a traguardare il risparmio minimo del 30% di energia primaria;
- che la mancata ammissibilità delle somme per imprevisti e il relativo rischio economico rimarrà a totale ed esclusivo carico della ESCo aggiudicataria.

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. 93

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

- **Di approvare** la rimodulazione del seguente quadro economico a seguito dei rilievi del G.S.E.:

SOMME A BASE D'APPALTO	
A) IMPORTO NETTO	
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 Tecnico	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 €
TOTALE GENERALE POST GARA	19 714 846,13 €
SPESE NON AMMISSIBILI	
IMPREVISTI	230.597,27 €

- **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

11/06/2026 15:06