



ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI SIRACUSA

DETERMINA N° 94 del 16-06-2026

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. 286** Alloggi identificati con **Lotto n. 2 - CIG: BB692C70D0**
Approvazione Verballi 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° 71 del 23/04/2026**, è stata disposta:
 - l'approvazione, ai soli fini procedurali, della 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, per il **Lotto n. 2**, per un Totale di 286 alloggi, comprendente i seguenti edifici siti in:
 - **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",
- 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 Tecnico	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 €

- 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 € 19.482.289,92 di cui:
- Importo base (lavori + corrispettivi 35%): € 16.341.457,96;*
- Costo Manodopera: € 2.613.446,88;*
- Oneri Sicurezza + corrispettivi 65% (Non soggetti a ribasso) € 527.385,08;
- 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=239>;
- che è stato richiesto il CIG: **BB692C70D0**;
- che la gara è stata pubblicata in data 30/04/2026, 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/290400-2026> rif. 88400-2026 - Gara;
- a livello nazionale all'indirizzo <https://pubblicitalalegale.anticorruzione.it/avvisi/9cc8117c-cd5d-4a4a-89a5-195f7dd3bdf7> ;
- sul portale iacpsr.tuttogare.it all'indirizzo <https://iacpsr.tuttogare.it/gare/dettaglio.php?codice=239> ;
- sul sito internet dell'I.A.C.P. di Siracusa:
- 1. mediante avviso <https://www.iacpsiracusa.it/2026/04/30/avviso-di-gara-partenariato-pubblico-privato-per-efficientamento-energetico-del-patrimonio-immobiliare-di-edilizia-residenziale-pubblica-erp-di-proprietà-dello-iacp-di-siracusa-attraverso-il-ricorso/> ;
- 2. Sull'amministrazione trasparente <https://www.iacpsiracusa.it/amm-trasparente/partenariato-pubblico-privato-lotto-2/> ;
- che il termine per la presentazione delle offerte scadeva il 14/05/2026 alle ore 23:59, differito al **21/05/2026 alle ore 23:59**;
- che, con determina n. 85 del 25/05/2026, è stata designata, ai sensi dell'art. 93 del D.Lgs. 36/2023, la commissione giudicatrice;

Preso atto:

- che la procedura **CIG: BB692C70D0** è stata espletata in data 26/05/2026, 26/05/2026, 27/05/2026 e 28/05/2026, così come si evince dai seguenti verbali di gara: seduta pubblica n. 1 del 26/05/2026; seduta riservata n. 1 del 26/05/2026, seduta pubblica n. 2 del 27/05/2026 e seduta pubblica n. 3 del 28/05/2026, pubblicati all'indirizzo <https://iacpsr.tuttogare.it/gare/dettaglio.php?codice=239> la migliore offerta è stata presentata dall'O.E. **Pisacane s.r.l., con sede in Via Alberto Sordi n. 10, Ragusa – C.F./P.IVA 01360320889**, che ha ottenuto il punteggio complessivo di 43,399;
- che il RUP, ha formulato la proposta di aggiudicazione dell'appalto di che trattasi al predetto O.E., per l'importo netto di € 19.387.515,40 di cui:
 - Importo lavori + corrispettivi 35%: € 18.860.130,31, giusto ribasso dello 0,50%, comprensivi del Costo della Manodopera di € 2.177.775,70;
 - Oneri Sicurezza + corrispettivi 65% (Non soggetti a ribasso): € 527.385,08,

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, per i soggetti aventi titolo:
 - l'Iscrizione alla Whitelist della prefettura di competenza, verifica diretta mediante la BDNA e la liberatoria provvisoria PR_CEUTG_Ingresso_0075144_20260528 (*Circolare 1195 del 31/01/2024 del Ministero dell'Interno solo per i soggetti aventi titolo, ascrivibili alla categoria degli operatori economici*);
 - i Certificati: 3413738/2026/R, 3414969/2026/R, dell'Anagrafe delle sanzioni amministrative dipendenti da reato;
 - i Certificati del 28/05/2026 del Casellario ANAC;
 - i Certificati nn. 3414123/2026/R, 3414124/2026/R, 3414173/2026/R, 3414172/2026/R, 3415363/2026/R, 3415361/2026/R, 3415383/2026/R, 3415941/2026/R, del Casellario Giudiziale per i soggetti di cui all'art. 94;
 - le Regolarità Fiscali nn. 19287942, 19289352, 582761;
 - gli esiti positivi del 01/06/2026 del 10/06/2026 e del 11/06/2026 di cui all'art. 95, comma 2, del D.Lgs. 36/2023;
 - i DURC regolari: Numero Protocollo INPS_51127390 Data richiesta 12/06/2026 Scadenza validità 10/10/2026, Numero Protocollo INAIL_54207455 Data richiesta 20/05/2026 Scadenza validità 17/09/2026, Inarcassa prot. 0889691 del 28/05/2026;
 - le Visura Registro Imprese;
 - le attestazioni n. 59613/17/00, 8102/46/01, mediante l'applicativo Anac casellario Imprese;
 - la Verifica esistenza prospetto rapporto situazione personale;
 - la Verifica esistenza prospetto informativo disabili;
 - 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. **Pisacane s.r.l., con sede in Via Alberto Sordi n. 10, Ragusa – C.F./P.IVA 01360320889** dell'appalto in concessione, mediante finanza di progetto di iniziativa privata, del PPP di che trattasi per l'importo netto di € 19.387.515,40 di cui:
 - Importo lavori + corrispettivi 35%: € 18.860.130,31, giusto ribasso dello 0,50%, comprensivi del Costo della Manodopera di € 2.177.775,70;
 - Oneri Sicurezza + corrispettivi 65% (Non soggetti a ribasso): € 527.385,08, 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. 94

- **Di richiamare** le premesse quali parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- **Di approvare** la proposta di aggiudicazione del 28/05/2006 nonché i verbali di gara seduta pubblica n. 1 del 26/06/2026; seduta riservata n. 1 del 26/05/2026, seduta pubblica n. 2 del 27/05/2026 e seduta pubblica n. 3 del 28/05/2056, pubblicati all'indirizzo <https://iacpsr.tuttogare.it/gare/dettaglio.php?codice=239>;

- **Di aggiudicare**, ai sensi dell'art. 17, co. 5, del D.Lgs. n. 36/2023 (e s.m.i.), l'appalto in concessione **CIG: BB692C70D0**, mediante finanza di progetto di iniziativa privata, del PPP di che trattasi **Lotto n. 2** all'O.E. **Pisacane s.r.l., con sede in Via Alberto Sordi n. 10, Ragusa – C.F./P.IVA 01360320889** dell'appalto in concessione, mediante finanza di progetto di iniziativa privata, del PPP di che trattasi per l'importo netto di € 19.387.515,40 di cui:
 - Importo lavori + corrispettivi 35%: € 18.860.130,31, giusto ribasso dello 0,50%, comprensivi del Costo della Manodopera di € 2.177.775,70;
 - Oneri Sicurezza + corrispettivi 65% (Non soggetti a ribasso): € 527.385,08, nonché alle altre condizioni in premessa indicate;
- **Di approvare** il seguente quadro economico a seguito di aggiudicazione:

SOMME A BASE D'APPALTO	
A) LAVORI	
1) Importo Lavori <i>a seguito di Ribasso 0,50%</i>	19.017.847,34 €
2) <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>	2.177.775,70 €
3) <i>Di cui Oneri sicurezza non soggetti a ribasso d'asta (art. 41, c. 14, d.lgs. 36/2023)</i>	286.679,61 €
4) I.V.A. 10% sui lavori <i>a seguito di Ribasso 0,50%</i>	1.901.784,73 €
TOTALE A1+A4	20.919.632,07 €
Totale parziale quadro "A"	20.919.632,07 €
B.1) 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	530.642,31 €
2) progettazione esecutiva architettonica, degli impianti e coordinamento della sicurezza in fase di progettazione <i>a seguito di Ribasso 0,50%</i>	369.668,06 €
3) direzione lavori + contabilità e coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione	787.772,89 €
4) collaudo tecnico-amministrativo e attestati di prestazione energetica	265.667,91 €
5) cassa 4% (voce 1-2-3-4) <i>a seguito di Ribasso 0,50% su voce 2)</i>	78.150,05 €
Sommano	2.031.901,21 €
I.V.A. 22% sulle competenze tecniche	447.018,27 €
Totale parziale quadro "B.1"	2.478.919,48 €
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 Tecnico	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 POST GARA	24.272.271,79 €
DI CUI IVA	2.437.430,68 €
<i>Economie da ribasso Gara Lavori e Iva su lavori, Competenze Tecniche 35%, Cassa e Iva su Competenze Tecniche</i>	<i>104.361,37 €</i>
TOTALE GENERALE INIZIALE	24.376.633,16 €

- **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