

**AVVISO PUBBLICO PER LA PRESENTAZIONE DI PROPOSTE DI
PROJECT FINANCING PER L'INDIVIDUAZIONE
DELL'OPERATORE ECONOMICO "ESCO" CHE PRESENTERA'
DOMANDA DI FINANZIAMENTO CONTO TERMICO 3.0,
MEDIANTE PROJECT FINANCING, EX ART. 193, C. 4, DEL D. LGS.
N. 36/2023 E S.M.I. AVENTE AD OGGETTO INTERVENTI DI
EFFICIENTAMENTO ENERGETICO IN EDIFICI DI PROPRIETA'
DEL COMUNE DI CALATAFIMI SEGESTA**

PREMESSO CHE:

- il Comune ha ricevuto una proposta preliminare di manifestazione di interesse di cui al protocollo n° 14610 del 04/08/2025 da parte di un operatore economico certificato ESCO, ex art. 193, comma 2 del D.Lgs, n. 36/2023, avente ad oggetto la realizzazione di interventi di efficientamento energetico del patrimonio immobiliare comunale, con la formula del partenariato pubblico privato (PPP);
- con Decreto del 7/08/2025 del Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica, pubblicato sulla Guri del 26/9/2025, è stata approvata la disciplina per l'incentivazione di interventi di piccole dimensioni per l'incremento dell'efficienza energetica e per la produzione di energia termica da fonti rinnovabili;
- con il suddetto Decreto sono stati ammessi ad usufruire dei benefici le amministrazioni pubbliche (art.4 e 7) ed indicate le tipologie di intervento incentivabili (art.5 e 8);
- per gli interventi realizzati su edifici dei comuni con popolazione fino a 15000 abitanti (art.11) l'incentivo erogato dal GSE spettante è determinato nella misura del 100% delle spese ammissibili;
- ai fini dell'accesso agli incentivi, oltre che direttamente, le amministrazioni pubbliche possono avvalersi in qualità di soggetto responsabile di una ESCO mediante la stipula di un contratto di prestazione energetica con la quale deve essere stipulata una formale obbligazione tra le parti;
- nella suddetta ipotesi possono presentare al GSE richiesta di concessione dell'incentivo, in qualità di soggetto responsabile solo le ESCO in possesso di certificazione, in corso di validità, secondo la norma UNI CEI 11352;
- le richieste di incentivo devono essere corredate (art.159) da diagnosi energetica precedente l'intervento e da attestazione di prestazione energetica successivo all'intervento;
- le regole applicative sono state rinviate ad un decreto del Ministero dell'Ambiente della Sicurezza Energetica (art. 29) da emanarsi entro 60 giorni dall'entrata in vigore del Decreto che per effetto dell'art. 31 è entrato in vigore il 25 dicembre 2025;
- con pubblicazione sulla GURI del 16/12/2025 sono state pubblicate le regole applicative che disciplinano le modalità di accesso agli incentivi da parte delle Amministrazioni Pubbliche che intendono accedervi;

- in particolare è previsto (punto 3.5.1 delle regole) che le Amministrazioni pubbliche devono presentare i requisiti previsti al capitolo 12.12 ed in particolare:

affinché un contratto di prestazione energetica possa consentire alla ESCO di accedere, per conto del Soggetto Ammesso, al meccanismo di sostegno del conto termico, lo stesso deve rispettare i requisiti minimi previsti dall'Allegato 8 del D.Lgs. 102/2014 e che il contratto sia coerente con le disposizioni del D.M. 7 agosto 2025. In particolare, il contratto:

- *deve presentare i requisiti di cui all'Allegato 8 del D.Lgs. 102/2014;*
- *deve rispettare le disposizioni della norma UNI CEI EN 17669:2023;*
- *deve rispettare quanto previsto dall'art. 2, comma 2, lett. n), del D.lgs. n. 102 del 2014 e, pertanto, fondarsi su dei risparmi garantiti di energia e non esclusivamente su effetti economici;*
- *deve prevedere dei procedimenti chiari e coerenti per la determinazione delle baseline energetiche di riferimento e per l'individuazione dei metodi di normalizzazione dei parametri al contorno;*
- *deve prevedere un sistema di misura chiaro e coerente con gli algoritmi dei risparmi da determinare e garantire;*
- *deve riferirsi ad un unico edificio o all'unità immobiliare su cui sono realizzati gli interventi, a meno dell'eccezione prevista per le Pubbliche amministrazioni come descritto nelle presenti regole;*
- *deve prevedere una durata del contratto compatibile con quanto previsto dall'art. 13 comma 6, lett. a) del D.M. 7 agosto 2025, come indicato nelle presenti Regole;*
- *deve essere redatto in maniera tale che il legame stabilito fra le parti, non sia fittizio, ma si deve concretizzare con un riconoscimento periodico di un canone, per l'intera durata contrattuale, a fronte di una prestazione/funzione da mantenere sino alla fine del contratto;*
- *deve prevedere un'indicazione chiara e coerente delle spese, delle entrate e dell'utile, in linea con quanto indicato all'art. 13, comma 6, lettera b) del D.M. 7 agosto 2025.*

con Deliberazione di Giunta Comunale n. 2 del 14/01/2026 è stato ritenuto di interesse dell'Amministrazione Comunale la costituzione di un partenariato pubblico privato per la progettazione e l'esecuzione di interventi di efficientamento energetico su immobili di proprietà del Comune di Calatafimi Segesta come di seguito riportato:

Immobile	Indirizzo	N.C.E.U.	Accatastato
Edificio Centro Sociale Sasi	Viale Piersanti Mattarella	Foglio 79 particella 842 Piano T -1	SI
Edificio Scuola Elementare Sasi	Viale Piersanti Mattarella	Foglio 79 particella 886 Piano T	SI
Immobile Comunale ex Scuola media Sasi	Viale Piersanti Mattarella	Foglio 63 particella 860 sub 2 Piano S1-T	SI

- il Comune di Calatafimi Segesta intende procedere, all'individuazione del soggetto ESCO, mediante procedura ad evidenza pubblica di project financing su iniziativa privata, ex art. 193, c. 4, del D. L.gs. n. 36/2023 e s.m.i.;
- il presente Avviso intende sollecitare il mercato per l'individuazione (con atto di aggiudicazione) della ESCO che possa richiedere il finanziamento pubblico avente ad oggetto la progettazione e la realizzazione di interventi di efficientamento energetico identificabili come progetti di investimento rientranti negli incentivi del Conto Termico 3.0, oltre che la gestione dei servizi energetici connessi attraverso un contratto di ECP;
- i contributi forniti in questa fase sono prestati gratuitamente, senza diritto a rimborsi spese, nè determinano alcun diritto dei partecipanti nella successiva procedura di affidamento;
- nel caso in cui l'aggiudicataria ESCO risultante dalla procedura aperta di project financing, non ottenga il finanziamento per diverse motivazioni oppure il soggetto ESCO non ottenga il finanziamento per inidoneità degli immobili oggetto di richiesta finanziamento, si procederà alla revoca dell'aggiudicazione senza che l'aggiudicatario possa pretendere rimborsi, indennizzi, compensi o risarcimenti.

Ciò premesso, con il presente Avviso, il Comune di Calatafimi Segesta intende, ai sensi dell'art. 193, c. 4, del D. Lgs. n. 36/2023 e s.m.i., sollecitare il mercato a farsi promotore di iniziative come quella in argomento, che ha lo scopo di individuare, mediante project financing, l'operatore economico qualificato ESCO che presenterà domanda di finanziamento previsto dal Conto Termico 3.0.

Gli edifici per i quali il Comune di Calatafimi Segesta ritiene sussistere interesse pubblico ad interventi di riqualificazione e di efficientamento energetico sono i seguenti con indicato a fianco di ciascun immobile la cifra disposta a riconoscere:

N°	Immobile	Indirizzo	Canone che l'amministrazione è disposta a riconoscere
1	Edificio Centro Sociale Sasi	Viale Piersanti Mattarella	€ 4.000,00 annue
2	Edificio Scuola Elementare Sasi	Viale Piersanti Mattarella	€ 8.000,00 annue
3	Immobile Comunale ex Scuola media Sasi	Viale Piersanti Mattarella	€ 5.000,00 annue

La documentazione messa a disposizione è pubblicata al seguente indirizzo: <https://servizi.comune.calatafimisegesta.tp.it/zf/index.php/bandi-gara/bandi-gara/bandi-fas/sez/6> sezione amministrazione trasparente – bandi di gara e contratti- Finanza di Progetto su Bandi e Avvisi - selezionare: “*Manifestazione di interesse finalizzata alla costituzione di un partenariato pubblico privato per la progettazione e l'esecuzione di interventi di efficientamento energetico su immobili di proprietà del comune di Calatafimi Segesta*”.

1) **OGGETTO-CONDIZIONI- SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE**

L'oggetto della presente sollecitazione di mercato è il miglioramento energetico degli edifici

di cui al precedente elenco, in conformità a quanto previsto dal Conto Termico 3.0.

1.1) La presentazione della proposta prevede a carico del soggetto aggiudicatario di redigere a proprio esclusivo carico e senza diritto a rimborso nel caso in cui per i motivi di cui in premessa la ESCO non acceda all'incentivo, la redazione della diagnosi energetica precedente l'intervento e da attestazione di prestazione energetica successivo all'intervento.

1.2) L'aggiudicatario nel caso di scadenza del contratto nell'arco dei cinque anni successivi all'ottenimento degli incentivi dovrà assicurare il mantenimento delle stesse condizioni sino alla stipula di un nuovo contratto di prestazione energetica da parte dell'Amministrazione Comunale e comunque per un periodo non inferiore ad anni 2 (art. 13 del Decreto). A tal fine il contratto sarà efficace almeno fino a 5 anni dopo la data del pagamento dell'ultima rata degli incentivi e non può essere ceduto in un momento antecedente il termine dei 5 anni successivi all'ultima erogazione dell'incentivo.

a) *Il contratto di prestazione energetica deve rispettare i requisiti minimi previsti dall'Allegato 8 del D.Lgs. 102/2014 e deve essere coerente con le disposizioni del D.M. 7 agosto 2025 e coerente con le linee guida ANAC/MASE sui contratti di EPC/PPP;*

1.3) *In particolare, il contratto:*

1. *deve presentare i requisiti di cui all'Allegato 8 del D.Lgs. 102/2014;*

2. *deve rispettare le disposizioni della norma UNI CEI EN 17669:2023;*

3. *deve rispettare quanto previsto dall'art. 2, comma 2, lett. n), del D.lgs. n. 102 del 2014 e, pertanto, fondarsi su dei risparmi garantiti di energia e non esclusivamente sugli effetti economici;*

4. *deve prevedere dei procedimenti chiari e coerenti per la determinazione delle baseline energetiche di riferimento e per l'individuazione dei metodi di normalizzazione dei parametri al contorno;*

5. *deve prevedere un sistema di misura chiaro e coerente con gli algoritmi dei risparmi da determinare e garantire;*

6. *deve riferirsi ad un unico edificio o all'unità immobiliare su cui sono realizzati gli interventi, a meno dell'eccezione prevista per le Pubbliche amministrazioni come descritto nelle presenti regole;*

7. *deve prevedere una durata del contratto compatibile con quanto previsto dall'art. 13 comma 6, lett. a) del D.M. 7 agosto 2025, come indicato nelle presenti Regole;*

8. *deve prevedere un'indicazione chiara e coerente delle spese, delle entrate e dell'utile, in linea con quanto indicato all'art. 13, comma 6, lettera b) del D.M. 7 agosto 2025.*

2) SOGGETTI AMMESSI ALLA PARTECIPAZIONE E INDICAZIONE DEGLI IMMOBILI PER I QUALI SI PARTECIPA

2.a Possono presentare la Proposta tutti gli operatori economici privati in possesso dei seguenti requisiti generali e speciali:

- assenza dei motivi di esclusione di cui all'art. 94 e 95 del D. Lgs. n. 36/2023 e s.m.i.;
- non incorrere nella condizione prevista dall'articolo 53, comma 16-ter, del D. Lgs. 165/2001 (pantouflage o revolving door);
- iscrizione nel registro della camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura o

- nel registro delle commissioni provinciali per l'artigianato, o presso i competenti ordini professionali, per attività pertinenti a quelle che forniscono servizi energetici (c.d. ESCO);
- possesso della certificazione in corso di validità secondo la norma UNI CEI 11352.2014;
 - possesso dei requisiti di cui all'art. 33 dell'Allegato II.12 del D. Lgs. n. 36/2023 e s.m.i. propri del soggetto promotore.

I suddetti requisiti devono essere dichiarati mediante autocertificazione (in schema libero) resa dal legale rappresentante o da procuratore (allegare la procura) sottoscritta digitalmente.

2.b Ciascuna ESCO può presentare la proposta, contenente la documentazione di cui appresso, per un solo immobile o per più immobili. Nel caso di interventi per più immobili può sottoscrivere un solo contratto di prestazione energetica riferito a più edifici, in cui l'obiettivo energetico basato sul raggiungimento di un risparmio garantito sia unico e complessivo per tutti gli edifici e non rivolto a ciascuno di essi. In tal caso, affinché tale fattispecie possa ritenersi ammissibile ai fini del Conto Termico, occorre che nel contratto o nei suoi allegati sia possibile desumere con chiarezza il risparmio di energia atteso dall'edificio oggetto dell'intervento per il quale si richiede l'erogazione dell'incentivo, sebbene tale risparmio non costituisca il fondamento su cui si basa il contratto a prestazione garantita;

3) TERMINE DI PRESENTAZIONE

L'acquisizione delle eventuali istanze di farsi promotore, corredate dalle relative proposte dovrà pervenire all'Ufficio Protocollo dell'Ente **PEC: protocollo@pec.comune.calatafimisegesta.tp.it** entro il termine perentorio delle ore **12:00 del giorno 7/04/2026**

la proposta deve contenere:

- 1) progetto di fattibilità, redatto in coerenza con l'art. 6-bis dell'All. I.7 al D. Lgs. n. 36/2023 e s.m.i.;
- 2) una bozza di convenzione;
- 3) il Piano economico – finanziario asseverato (contenente l'importo delle spese sostenute per la predisposizione della proposta, comprensivo anche dei diritti sulle opere e sull'ingegno);
- 4) la specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione;
- 5) la dichiarazione di cui al precedente art. 2 con l'indicazione dei requisiti di cui all'art. 33 dell'Allegato II.12 del D. Lgs. n. 36/2023 e s.m.i.: da rendere mediante autocertificazione sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante o da procuratore (allegare procura).
- 6) Schema di contratto di prestazione energetica redatto secondo lo schema approvato dall'ANAC con delibera n. 349 del 17 luglio 2024

LA DOCUMENTAZIONE DEVE ESSERE FIRMATA DIGITALMENTE DAL LEGALE RAPPRESENTANTE (O DA UN PROCURATORE – ALLEGARE PROCURA) DEL SOGGETTO PRIVATO CHE INTENDE PARTECIPARE ALLA PRESENTE PROCEDURA.

4) VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE

Una volta ricevute le singole Proposte a seguito della pubblicazione del presente Avviso, il R.U.P., coadiuvato da un'apposita struttura di supporto/gruppo lavoro nominata *ad hoc* dal Responsabile dell'Area competente, procederà alla valutazione ed all'istruttoria di fattibilità discrezionale e senza attribuzione di punteggio tecnico e/o economico, anche ove

eventualmente compiuta in forma comparativa) di tutta la documentazione trasmessa dai soggetti Proponenti, al fine di individuare la soluzione più conforme e rispondente ai fabbisogni dell'Ente concedente.

È ammesso il soccorso istruttorio nei limiti di cui all'art. 101 del D. Lgs. n. 36/2023 e s.m.i..

Il gruppo di lavoro durante l'esame delle proposte potrà, mediante il R.U.P., richiedere al/ai proponente/i chiarimenti/integrazioni, tramite PEC;

Si evidenzia che la suddetta fase di valutazione istruttoria è connotata da ampia discrezionalità amministrativa essendo volta al perseguimento dell'interesse pubblico e non rappresenta una procedura di gara. Il RUP terrà comunque conto delle seguenti linee guida:

- a) investimenti a totale carico della ESCO, tenuto conto che il piano economico e finanziario del progetto dovrà sostenersi principalmente attraverso gli incentivi previsti dal Conto termico;
- b) qualità complessiva del modello di efficientamento proposto in termini di miglioramento di prestazione energetica;
- c) ampiezza della Proposta in termini di tipologia di interventi da realizzare sui fabbricati individuati dall'Ente, di cui agli edifici prima riportati;
- d) tempistiche delle lavorazioni scaturenti dal cronoprogramma;
- e) adeguatezza e sostenibilità del P.E.F., con particolare riguardo alla durata contrattuale e al tempo di ritorno dell'investimento, nonché agli indicatori utilizzati per la valutazione della convenienza economica e della sostenibilità finanziaria della Proposta;
- f) sussistenza delle condizioni necessarie a ottimizzare il rapporto tra costi e benefici, efficiente allocazione del rischio operativo, nonché capacità di generare soluzioni innovative;
- g) Canone inferiore a quello che l'amministrazione intende corrispondere.

Ai sensi dell'art. 193, comma 6, del DLGS 36/2023, durante la valutazione, l'Ente concedente (entro un termine da determinare) potrà invitare i Proponenti ad apportare modifiche e/o integrazioni necessarie per l'eventuale approvazione della Proposta, diversamente la stessa sarà respinta con provvedimento motivato.

5) ITER PROCEDURALE

Entro 45 giorni dalla scadenza del termine di cui sopra, l'Ente concedente individua una o più proposte da sottoporre a procedura di valutazione di cui all'art. 193, comma 6, del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i., provvedendo alla pubblicazione sul sito istituzionale (Amministrazione trasparente) della notizia delle proposte individuate.

Entro 60 giorni dalla individuazione dalla/e proposte individuate (**differibili a 90 giorni** per motivate esigenze istruttorie) è prevista la conclusione della procedura di valutazione di fattibilità con adozione di un provvedimento motivato che espliciti anche eventuale comparazione tra più proposte; contestualmente, si provvederà alla pubblicazione sul sito istituzionale (Amministrazione trasparente) del provvedimento succitato. L'Amministrazione potrà richiedere al soggetto o a soggetti individuati quali **promotori** l'integrazione del PFTE, con gli altri elementi necessari ex ALL. I.7 al D. Lgs. n. 36/2023 e s.m.i. entro un termine di 60 giorni, differibile a 90 giorni per comprovate esigenze tecniche.

- Successivamente, si procederà all'approvazione del PFTE (opportunamente integrato) e alla messa a gara dello stesso mediante procedura ad evidenza pubblica. La procedura di gara si svolgerà in conformità ai commi 10, 11, 12 e 13 dell'art. 193 del D. Lgs. n. 36/2023 e s.m.i.

Il Comune di Calatafimi Segesta si riserva, in ogni caso, la facoltà di non procedere alle ulteriori

fasi previste all'art. 193 del D. Lgs. n. 36/2023 e s.m.i. qualora nessuna proposta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto e alle finalità perseguite dall'Ente concedente medesimo.

6) SOPRALLUOGO

E' ammesso il sopralluogo **facoltativo** entro il termine perentorio del 28/02/2026 previa richiesta di appuntamento da indirizzare al seguente indirizzo pec: protocollo@pec.comune.calatafimisegesta.tp.it

L'Amministrazione declina ogni responsabilità per la mancata, parziale o incoerente visione dei luoghi e/o l'errata rilevazione dei dati necessari per la predisposizione della proposta.

7) CHIARIMENTI

Eventuali richieste di chiarimento devono essere presentate mediante PEC: protocollo@pec.comune.calatafimisegesta.tp.it entro e non oltre il 28/02/2026.

8) ALTRE INFORMAZIONI

La partecipazione alla procedura con formulazione di relativa proposta non determina alcun diritto al compenso per le prestazioni compiute (quali, a titolo di mero esempio, gli studi effettuati, i progetti presentati e costi di asseverazione).

Proprio per la natura del presente procedimento le proposte presentate non vincoleranno in alcun modo l'Amministrazione.

La presente procedura non costituisce offerta contrattuale né sollecitazione a presentare offerte vincolanti per l'Amministrazione; non ha altresì valore sotto il profilo della responsabilità precontrattuale.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di interrompere in qualsiasi momento la presente procedura senza che i soggetti proponenti possano vantare alcuna pretesa in merito alla loro partecipazione.

Si procederà anche in presenza di una sola proposta.

I soggetti proponenti che non verranno individuati quali promotori ad esito dell'approvazione della loro proposta con dichiarazione di pubblico interesse non hanno diritto ad alcun indennizzo o rimborso di qualsiasi natura in relazione alle spese sostenute per la redazione della loro proposta.

La presente non costituisce affidamento e non vincola in alcun modo l'Amministrazione Comunale, che si riserva di sospendere, annullare, revocare, di non dare seguito alla presente procedura.

Conclusa la procedura ad evidenza pubblica ai sensi dell'art. 193 del D. Lgs. n. 36/2023 e s.m.i., adottato il provvedimento conclusivo di aggiudicazione, l'aggiudicatario ESCO si obbliga a presentare istanza al GSE, previa redazione della diagnosi energetica per il conseguimento del finanziamento Conto Termico3.0. In caso di esito negativo e, quindi, di non ottenimento del finanziamento per diverse motivazioni compresa la inidoneità degli immobili candidati, si procederà alla revoca dell'aggiudicazione senza che

l'aggiudicatario possa pretendere rimborsi, indennizzi, compensi o risarcimenti.

Il presente avviso viene pubblicato sul sito internet del Comune in Amministrazione/ Trasparente. Sottosezione Bandi gara- Finanza di progetto
Il R.U.P. è il Capo settore LL.PP. e P.C. "Ing. Capo Stefano Bonaiuto".

**9) TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI ED INFORMATIVA SULLA
PRIVACY**

Titolare del trattamento dei dati personali raccolti per effetto del presente affidamento, è il Comune di Calatafimi Segesta .

Responsabile esterno del trattamento dei dati personali, ai sensi dell'art. 28 del Regolamento 679/2016/UE, sarà nominata la Società affidataria.

Calatafimi Segesta, lì 30.01.2026

IL CAPO SETTORE LL.PP. e P.C
F.to Ing. Capo Stefano Bonaiuto