

Direzione Generale

DETERMINAZIONE DIRETTORIALE N. 309 DEL 05/09/2025

OGGETTO: determinazione a contrarre per la procedura aperta (ex art. 71 del D.Lgs. n. 36/2023) per l'affidamento, con la formula del PPP finanzia di progetto ex art. 193 del D.Lgs. n. 36/2023, in concessione delle attività di progettazione e realizzazione degli interventi di efficienza energetica, riqualificazione e la successiva manutenzione degli Immobili di ATER Provincia di Roma Repower siti nei Comuni di Marino Via Amendola 19-21-23, 13-15-17, 9-11 e 1-3-5-7; Genzano Via Marche 1; Nemi Via Vigna Grande 20-24; Palestrina via Mantova e via Latina - **CUP H24F25000140007**

IL DIRETTORE GENERALE

Avv. Remo Pisani

VISTI:

- la Legge Regionale 2 settembre 2002 n. 30 recante “l’Ordinamento degli enti reginali operanti in materia di edilizia residenziale pubblica”;
- lo Statuto dell’Ater della Provincia di Roma approvato con D.G.R. Lazio n. 380 del 25.03.2005, nel testo vigente a seguito delle successive modifiche e aggiornamenti;
- il Regolamento per l’assetto organizzativo dell’Azienda, per il funzionamento e per le attività delle singole strutture organizzative nonché i criteri e le modalità di conferimento degli incarichi delle strutture stesse, di controllo e verifica dell’attività del dirigenti, aggiornato con delibera del Commissario Straordinario n. 7 del 31.01.2017;
- il Regolamento di contabilità, approvato con C.d.A con delibera n. 1/6 del 30 marzo 2005 ed in particolare l’art. 26 che definisce gli organo competenti all’assunzione di spese;
- la Delibera Commissariale n. 10 del 11/09/2023 e la Delibera Commissariale n. 12 del 14/03/2024 con cui è stato conferito e confermato allo scrivente l’incarico di Direttore Generale dell’ATER della Provincia di Roma;
- l’art. 1 c. 4 del D.Lgs. n. 36/2023 secondo cui il principio del risultato costituisce criterio prioritario per l’esercizio del potere discrezionale e per l’individuazione della regola del caso concreto;

ATTESO CHE:

- l’ATER della Provincia di Roma, giusta D.D. n. 503 del 19/12/2024, ha pubblicato sul proprio sito istituzionale e sulla piattaforma telematica della Regione Lazio Stell@ (PI246139-24) un avviso pubblico per la manifestazione di interesse volta ad individuare la ESCo, dotata della certificazione UNI CEI 11352, con cui attuare la misura del PNRR M7 Investimento 17 Repower - regolamento (UE) 2023/435 del 27 febbraio 2023 - attinente alla creazione di uno strumento finanziario volto a contrastare la povertà energetica dell’edilizia pubblica anche residenziale attraverso lo strumento di cui all’art. 193 del D.Lgs. n. 36/2023 s.m.i. da finanziare esclusivamente attraverso la predetta misura;

- con Determinazione Direttoriale n. 26 del 03/02/2025 è stato attribuito all'Avv. Francesco Scacchi l'incarico professionale di assistenza alla direzione generale, supporto al responsabile unico del progetto, ex art. 15 comma 6 del D.Lgs. n. 36/2023, relativo alla procedura volta ad individuare la ESCo con cui realizzare la misura del PNRR M7 Investimento 17 Repower - regolamento (UE) 2023/435 del 27 febbraio 2023 – e del Conto termico 3.0 intendendosi l'incarico relativo, sia a tutta la fase preliminare di interlocuzione con l'eventuale ESCo proponente, quindi nell'analisi di fattibilità dell'offerta nonché, nel caso che la procedura venga poi avviata, a tutta la fase relativa alla redazione e predisposizione di atti di gara, celebrazione della gara stessa e contrattualizzazione dell'aggiudicatario della procedura;
- l'ATER della Provincia di Roma, giusta D.D. n. 25 del 03/02/2025, ha riaperto i termini della manifestazione di interesse PI246139-24 prevedendo la possibilità per le ESCo, dotate della certificazione UNI CEI 11352, di usufruire sia degli incentivi previsti dal Conto Termico 3.0 (in itinere) e sia dalla misura del PNRR M7 Investimento 17 Repower – regolamento (UE) 2023/435 del 27 febbraio 2023;
- tale ultimo avviso che, stabiliva come strumento di realizzazione il ricorso al partenariato pubblico privato, è stato pubblicato sul sito istituzionale di ATER e sulla piattaforma telematica della Regione Lazio Stell@ (PI021478-25) prevedendo come termine di presentazione delle offerta il 18/02/2025 12:00 e come modalità di partecipazione la piattaforma telematica della Regione Lazio Stell@;
- alla scadenza del suddetto termine hanno risposto n. 18 ESCo con cui l'ATER, sulla base dei progetti di investimento presentati, ha intrapreso, giuste PEC del 07/03/2025 (prott. dal n. 1983-1984-1987-1989-1990-1991-1995) e PEC del 10/03/2025 (prott. N. 2020-2028-2029-2040-2041-2030-2033-2035-2036-2038-2039), un dialogo competitivo;
- con PI033237-25 sulla piattaforma Stell@ la ESCo ESA SERVICE 24H SRL ha partecipato alla suddetta manifestazione di interesse e iniziando a partecipare al dialogo competitivo giusta PEC prot. n. 2030 del 10/03/2025;
- con PI033044-25 sulla piattaforma Stell@ la ESCo RENOVIT PUBLIC SOLUTIONS S.P.A. ha partecipato alla suddetta manifestazione di interesse e iniziando a partecipare al dialogo competitivo giusta PEC prot. n. 1984 del 07/03/2025;
- nel corso dei diversi incontri intercorsi nell'ambito del dialogo competitivo con tutte le ESCo che hanno risposto alla manifestazione d'interesse:
 - a) è stato sottolineato che l'ATER non intendeva finanziare direttamente gli interventi e gli stessi, oltre a perseguire il fine dell'efficientamento energetico, dovrebbero essere tesi a consegnare, a fine lavori, i fabbricati sicuri, efficienti e conformi alle vigenti normative;
 - b) è stato ribadito che l'interesse pubblico preliminare della procedura risiede nella riqualificazione sostenibile del patrimonio destinato all'edilizia residenziale pubblica attraverso la realizzazione di progetti di ristrutturazione completa ed integrata per ottenere edifici intelligenti, energie rinnovabili e consentire la misurazione del consumo effettivo di energia;
 - c) che le diverse misure PNRR M7 Investimento 17 Repower e Conto termico 3.0 prevedono, oltre ai contributi finanziari, il trasferimento alle ESCo di tutti i rischi tecnici e finanziari con l'opportunità di beneficiare dell'esperienza e della competenza specialistica che le stesse ESCo offrono nel settore dell'efficienza energetica;
- l'ATER con PEC n. 3362 del 16.04.2025; n. 3361 del 16/04/2025 e n. 4179 del 13/05/2025 ha fornito tutte le informazioni relative agli immobili d'interesse per la proposta di partenariato pubblico privato nella forma della Finanza di Progetto ai sensi dell'art. 193 del D.Lgs. n. 36/2023 specificando che “Il piano economico e finanziario del progetto deve sostenersi principalmente attraverso gli incentivi previsti dalla misura del PNRR M7 Investimento 17 Repower - regolamento (UE) 2023/435 del 27

febbraio 2023 - la parte non coperta dal suddetto contributo dovrà essere recuperata attraverso gli incentivi previsti dal Conto Termico 3.0 o altri interventi”;

- con PEC prot. 22589 del 29.07.2025 la ESCo Vita S.p.A. con sede in via Roma, 41 – 25030 Berlingo (BS), CF/P.IVA 02814050981 e la società Forma Consulting con sede in via Malta, 16 – 25124 (BS), CF/P.IVA 04566550986 e il dott. Arch. Umberto Di Renzo con la piena adesione della ESCo ESA hanno manifestato l'intenzione di formalizzare la proposta ai sensi del D.Lgs. n. 36/2023 art. 193;
- con PEC prot. 27646 l'arch. Umberto Di Renzo, nella sua qualità di tecnico incaricato dalla Società ESA Service 24 H Srl, con sede in Chieti, e dalla Società VITA Spa, con sede in Berlingo (BS), ha comunicato la traslazione dei progetti della Società Renovit Public Solution SPA, a seguito degli accordi intercorsi con la stessa, e che la proposta con la procedura di cui in oggetto, sarà elaborata dalla Società Vita Spa e Forma Consulting Srl, come già indicato nella PEC del 28.07.2025, nella quale viene stabilito che gli incarichi tecnici sono stati affidati alla Forma Consulting Srl e all'arch. Umberto Di Renzo;

CONSIDERATO:

- che con PEC prot. n. 0027451 del 25/08/2025 la ESCo Vita S.p.A. con sede in via Roma, 41 – 25030 Berlingo (BS), CF/P.IVA 02814050981 e la società Forma Consulting con sede in via Malta, 16 – 25124 (BS), CF/P.IVA 04566550986 hanno presentato la proposta di partenariato pubblico privato, ai sensi del D.Lgs. 36/2023 art. 193 e ss.mm.ii., per l'affidamento in concessione delle attività di progettazione e realizzazione degli interventi di efficienza energetica, riqualificazione e la successiva manutenzione degli Immobili di ATER Provincia di Roma Repower indicati in oggetto per un valore di investimento pari a € 29.153.596,11;
- con Determinazione Direttoriale n. 307 del 05/09/2025 nel considerare preminente l'interesse pubblico della riqualificazione sostenibile del patrimonio destinato all'edilizia residenziale pubblica attraverso la realizzazione di progetti di ristrutturazione completa ed integrata per ottenere edifici intelligenti, energie rinnovabili e consentire la misurazione del consumo effettivo di energia nonché del trasferimento alle ESCo di tutti i rischi tecnici e finanziari con l'opportunità di beneficiare dell'esperienza e della competenza specialistica che le stesse ESCo offrono nel settore dell'efficienza energetica è stata approvata la suddetta proposta;
- con la predetta determinazione è stato riconosciuto al soggetto Promotore il diritto di prelazione nella successiva fase di gara come previsto dall'art. 193 comma 9 e 12;
- con Determinazione Direttoriale n. 308 del 05/09/2025 è stato nominato Responsabile Unico del Progetto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 15 del D.Lgs. n. 36/2023, l'ing. Mirko Gentile e ai sensi dell'articolo 15 c. 4 del d.lgs. 36/2023, Responsabile del procedimento per la fase dell'affidamento il Sig. Paolo Leone;

ATTESO che:

- la proposta del promotore privato rappresentato dalla società VITA SPA con sede in Berlingo (BS) cap. 25030 Via Roma 41 codice fiscale e partita I.V.A. n. 02814050981 e Forma Consulting con sede in via Malta, 16 – 25124 (BS), CF/P.IVA 04566550986 contiene:
 - ✓ progetto di fattibilità tecnica ed economica;
 - ✓ bozza di convenzione;
 - ✓ piano economico-finanziario asseverato da Asseverazioni Italia S.r.l.- Via Leone XIII, 14 29145 Milano;
 - ✓ sintesi del piano economico finanziario;
 - ✓ dichiarazioni relative al possesso dei requisiti;

- in ossequio alle disposizioni di cui all'art. 193 del D.Lgs. n. 36/2023 s.m.i la proposta presentata dal promotore società VITA SPA con sede in Berlingo (BS) cap. 25030 Via Roma 41 C.F./I.V.A. n. 02814050981 e Forma Consulting con sede in via Malta, 16 –25124 (BS), CF/P.IVA 04566550986 viene posta a base della procedura aperta per l'affidamento in concessione nella formula del project financing – con diritto di prelazione del promotore ai sensi dell'art. 193 c. 9 e 12 del D.Lgs. 36/2023 s.m.i. – per l'affidamento in concessione delle attività di progettazione e realizzazione degli interventi di efficienza energetica, riqualificazione e la successiva manutenzione degli Immobili di ATER Provincia di Roma Repower indicati in oggetto;

CONSIDERATO pertanto necessario:

- indire una procedura aperta ai sensi dell'art. 193 del D.Lgs. n. 36/2023 da aggiudicare con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo per l'affidamento in concessione nella formula del project financing – con diritto di prelazione del promotore ai sensi dell'art. 193 del D.Lgs. 36/2023 s.m.i. - per la realizzazione di quanto in oggetto;

APPURATO:

- ai sensi dell'art. 58 del d.lgs. 36/2023, che l'appalto, non è ulteriormente suddivisibile in lotti in quanto la stessa renderebbe l'esecuzione del PPP eccessivamente difficile dal punto di vista tecnico, inoltre l'esigenza di coordinare i diversi operatori economici per i lotti potrebbe mettere a rischio seriamente e pregiudicare la corretta esecuzione dell'appalto ai sensi dell'art. 58 comma 2 D.lgs. 36/2023;

Tutto ciò premesso e considerato

DETERMINA

1. di autorizzare, per le motivazioni espresse in premessa ed in conformità agli artt. 193 del D.Lgs. n. 36/2023 s.m.i., l'indizione di una procedura aperta a tutti gli operatori economici interessati e con invito al soggetto promotore società VITA SPA con sede in Berlingo (BS) cap. 25030 Via Roma 41 C.F./I.V.A. n. 02814050981 e Forma Consulting con sede in via Malta, 16 –25124 (BS), CF/P.IVA 04566550986 per l'affidamento in concessione per 25 anni nella formula del project financing – con diritto di prelazione del promotore per le attività di progettazione e realizzazione degli interventi di efficienza energetica, riqualificazione e la successiva manutenzione degli Immobili di ATER Provincia di Roma Repower con aggiudicazione a favore dell'offerta economicamente più vantaggiosa, individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, assegnando agli elementi qualitativi un punteggio massimo di 80 punti e destinando al prezzo il punteggio massimo di 20 punti;
2. di approvare, come da quadro tecnico economico del soggetto promotore, un importo a base di gara pari a 29.153.596,11€;
3. di confermare Responsabile Unico del Progetto il Responsabile dell'Ufficio Impianti Ing. Mirko Gentile e Responsabile del procedimento per la fase dell'affidamento ex art. 15 c. 4 del d.lgs. 36/2023 il Responsabile Ufficio OO.CC. Paolo Leone;
4. di dare atto che, ai sensi dell'art. 193 c. 12 del D.Lgs. n. 36/2023 s.m.i., entro 15 giorni dall'aggiudicazione potrà esercitare il diritto di prelazione ed adeguare la propria proposta a quella giudicata più conveniente dall'ATER;
5. di contrarre individuando come in parte motiva gli elementi essenziali del contratto e i criteri di selezione delle imprese e delle offerte, oltre a quelli che il RUP avrà cura di indicare ai soggetti interessati;

6. di dare atto che il Q.T.E del soggetto promotore è allegato alla presente determinazione e di essa ne costituisce parte integrante e sostanziale;
7. di dare atto che l'indicenda gara sarà condotta tramite la piattaforma telematica della Regione Lazio denominata Stell@;
8. di approvare i documenti di gara costituiti da:
 - il bando di gara;
 - il disciplinare di gara ed i relativi allegati;
 - schema di domanda di partecipazione;
 - documento di gara unico europeo in formato elettronico (DGUE);
 - condizione di esecuzione PNRR;
 - autodichiarazione sul conflitto di interessi;
 - autodichiarazione titolare effettivo;
 - il modello "offerta economica";
 - il patto d'integrità;
9. di demandare al RUP della fase di affidamento, coadiuvato dall'Ufficio Gare e Contratti, gli adempimenti amministrativi relativi alla gara e conseguenti all'aggiudicazione;
10. di nominare con successiva determinazione la commissione giudicatrice ai sensi dell'art. 93 del D.Lgs. n. 36/2023.

Il Direttore Generale
Avv. Remo Pisani