

AVVISO MANIFESTAZIONE D'INTERESSE

Premesso che:

- il Decreto 9 aprile 2025, pubblicato il 22 maggio 2025, del Ministro per gli affari europei, il PNRR e le politiche di coesione, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, di cui all'articolo 1, comma 513, della legge 30 dicembre 2024, n. 207 – PNRR M7 INVESTIMENTO 17 ha individuato le **Energy Service Company ESCo** in possesso della certificazione in corso di validità secondo la norma UNI CEI 11352, destinatarie del sostegno finanziario concesso in relazione ai progetti di investimento ritenuti ammissibili;
- il suddetto Decreto prevede, altresì, che i progetti di investimento, realizzati per il tramite di ESCo, debbano riguardare edifici di edilizia residenziale a totale proprietà pubblica e dotati di impianti centralizzati di climatizzazione o che, all'esito degli interventi di efficientamento energetico previsti dal decreto, saranno dotati di impianti centralizzati di climatizzazione e determinino un miglioramento dell'efficienza energetica non inferiore al 30%;
- l'art. 1, comma 1, del citato Decreto, prevede, in particolare, alla lett. f) che per "Progetto di investimento" si intende il "programma di interventi finalizzato al miglioramento dell'efficienza energetica di valore complessivo non inferiore a 10 milioni di euro e non superiore a 30 milioni di euro riferito a uno o più edifici di titolarità di enti pubblici territoriali ovvero di loro enti strumentali";
- le "Regole operative M7 I.17 – Misura per l'efficientamento dell'edilizia residenziale pubblica (ERP)", sono state emanate dal GSE in data 31 luglio 2025 il GSE;
- 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;
- 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 offerte il 18/02/2025 12:00 e come modalità di partecipazione la piattaforma telematica della Regione Lazio Stell@;

Visto:

- il Decreto del Ministro per gli affari europei, il PNRR e le politiche di coesione, e di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze del 9 aprile 2025, pubblicato il 22 maggio 2025, recante le disposizioni attuative della Misura PNRR M7 Investimento 17 adottato in attuazione del comma 513 dell'articolo 1 della Legge di Bilancio 2025;
- il Decreto del 7 agosto 2025 del Ministero dell'ambiente e della sicurezza energetica recante la misura Incentivazione di interventi di piccole dimensioni per l'incremento dell'efficienza energetica e per la produzione di energia termica da fonti rinnovabili (Conto termico 3.0);
- il Decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36 recante il Codice dei contratti pubblici;

- il secondo Avviso Pubblico per la presentazione di domande a sportello per la concessione di contributi da finanziare nell'ambito della Missione 7, Componente 1, Investimento 17 del PNRR pubblicato dal GSE sul proprio sito istituzionale che alla Sezione 10 – “*Termini e modalità di presentazione della domanda e documentazione da trasmettere*” stabilisce che **“La procedura a sportello sarà aperta il giorno 06/10/2025, alle ore 11:00, e sarà chiusa improrogabilmente il 30/04/2026, alle ore 18:00, fatto salvo il preventivo esaurimento delle risorse disponibili per il riconoscimento del sostegno finanziario sotto forma di sovvenzione, di cui verrà fornita evidenza tramite appositi contatori di monitoraggio delle risorse e data notizia tramite pubblicazione sul sito del GSE”**.

SI RENDE NOTO CHE

L'ATER della Provincia di Roma intende riaprire i termini della manifestazione d'interesse PI246139-24/ PI021478-25 al fine di sollecitare le ESCo, dotate della certificazione UNICEI 11352, interessate a farsi promotrici di iniziative volte a realizzare in concessione, mediante finanza di progetto e tramite il Contratto di prestazione energetica EPC ex art. 200 del D.Lgs. n. 36/2023, volti alla realizzazione di lavori che possano usufruire sia degli incentivi previsti dalla misura del PNRR M7 Investimento 17 Repower - regolamento (UE) 2023/435 del 27 febbraio 2023, sia degli ulteriori incentivi cumulabili ai sensi dei regolamenti EU, previsti dal Conto Termico 3.0 e da eventuali altre fonti di finanziamento pubblico regionale, nazionale o comunitario.

1. FASI PROCEDURALI

Le Esco interessate alla presente procedura, entro il termine del **15/12/2025 ore 12,00**, devono trasmettere all'ATER concedente la propria proposta, relativa ad uno o più fabbricati indicati nel successivo articolo, contenente i seguenti documenti:

- a) progetto di fattibilità tecnico-economica della proposta redatto in coerenza con l'art. 6 dell'Allegato I.7 al Codice dei Contratti Pubblici (D.Lgs. 36/2023 e s.m.i.) e dell'art.18-bis del D.Lgs. n. 36/2022;
- b) una bozza di convenzione;
- c) il Piano economico-finanziario asseverato con formule visibili (contenente l'importo delle spese sostenute per la predisposizione della proposta, comprensivo anche dei diritti sulle opere e sull'ingegno);
- d) la matrice dei rischi e la specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione;
- e) relazione che illustri in dettaglio le caratteristiche del servizio e della gestione;
- f) relazione contenente la descrizione di dettaglio dei requisiti del promotore;

La Stazione Appaltante effettuerà la procedura di valutazione delle proposte pervenute secondo le tempistiche indicate all' art. 193 D.Lgs. 36/2023 al fine di individuare il progetto di fattibilità tecnica ed economica, per gli affidamenti di lavori unitamente agli altri elaborati della proposta, inclusa una sintesi del piano economico finanziario, da porre a base di gara come disposto dal comma 8 dell'articolo 193 D.Lgs. 36/2023.

La procedura si svolgerà in conformità all'art. 193 del D.Lgs. 36/2023.

Nel caso concreto, considerato il combinato disposto dell'art. 1 del D.Lgs. n. 36/2023, secondo cui il principio del risultato costituisce attuazione del principio del buon andamento e dei correlati principi di efficienza, efficacia ed economicità, e dell'art. 3 del medesimo D.Lgs. n. 36/2023, per il quale le stazioni appaltanti favoriscono l'accesso al mercato degli operatori economici nel rispetto dei principi di concorrenza, di imparzialità, di non discriminazione, di pubblicità e trasparenza, di proporzionalità, la scrivente Stazione Appaltante esperisce la presente procedura in termini d'urgenza. Ciò si rende necessario al fine di:

- scongiurare il rischio della perdita dei fondi della misura del PNRR M.7 – I.17 per l'efficientamento dell'Edilizia Residenziale Pubblica;
- tutelare l'interesse pubblico della riqualificazione sostenibile ed energetica del patrimonio ATER destinato all'edilizia residenziale pubblica attraverso la realizzazione di progetti di ristrutturazione completa ed integrata degli stessi edifici ERP trasferendo alle ESCo 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;
- non incorrere nel rischio di contenziosi.

2. OGGETTO

Il progetto di investimento dovrà riguardare i seguenti fabbricati di cui l'ATER della Provincia di Roma è proprietaria:

Anzio - Via della Valle Palomba 1-17 *
Nettuno – Via Lucania*
Colonna – Viale Il Giugno 1*
Zagarolo - Via del Cinema*
Guidonia di Montecelio – Via Rosata 18*
Guidonia di Montecelio – Via Mughetti 2*
Guidonia di Montecelio – Via Campolimpido*
Guidonia di Montecelio – Via Magnolie e Via delle Fresie*
Cave – Via delle Ginestre*
Velletri – Piazza Falcone*
Nettuno - Via Cervino*
Tivoli Borgonuovo*

***Per gli edifici sopra elencati sono già pervenute delle proposte**

Con **Determinazione Direttoriale n. 403 del 21/11/2025** è stato nominato Responsabile Unico del Progetto il Direttore Generale Avv. Remo Pisani.

Il RUP, coadiuvato da un'apposita struttura di supporto nominata ai sensi dell'articolo 15, comma 6, del D.Lgs. 36/2023, procederà alla **valutazione di fattibilità (senza attribuzione di punteggio anche ove eventualmente compiuta in forma comparativa)** della documentazione trasmessa dai soggetti.

Ciò premesso, nell'ottica di ricevere delle proposte che sviluppino un modello di gestione aderente ai principi del D.Lgs. 36/2023 ed agli obiettivi perseguiti dall'ATER concedente, nella valutazione delle proposte, l'Amministrazione terrà conto dei seguenti criteri:

- investimenti a carico del soggetto privato;
- modello di efficientamento della prestazione energetica;
- tipologia di interventi edili e impiantistici;
- cronoprogramma dei lavori;
- relazione che illustri la sostenibilità e l'equilibrio del P.E.F., con particolare riguardo alla durata della concessione, ai tempi di raggiungimento dell'equilibrio economico finanziario, agli indicatori di convenienza economica e sostenibilità finanziaria della proposta e al modello proposto di condivisione in partenariato dei ricavi prospettati nel PEF;
- modalità di allocazione del rischio di disponibilità, del rischio di offerta, del rischio di domanda e del rischio operativo.

Ai sensi dell'art. 193, comma 6, del D.Lgs. 36/2023, durante la valutazione la stazione appaltante potrà invitare (entro un determinato termine) i proponenti ad apportare modifiche / integrazioni necessarie per l'eventuale approvazione della proposta, diversamente la stessa sarà respinta con provvedimento motivato.

Si precisa in ogni caso che la presentazione di una proposta non fa sorgere in capo al proponente alcun diritto a compensi o indennizzi per eventuali oneri sostenuti in relazione alla proposta presentata.

La stazione appaltante si riserva, in qualsiasi momento e per motivate ragioni di pubblico interesse, di sospendere o revocare il presente Avviso, ossia di integrare il medesimo con ulteriori specifiche tecniche a seguito dell'emanazione e aggiornamento di ogni altro atto normativo e regolamentare rilevante ai fini del presente procedimento.

La stazione appaltante potrà avviare un percorso concordato con i proponenti riguardo estensioni della proposta presentata con riferimento a uno o a più fabbricati al fine di estenderla ai fabbricati che eventualmente siano rimasti privi di proposte.

Si precisa sin d'ora che la stazione appaltante procederà alla valutazione istruttoria, con eventuale facoltà di approvazione, anche in caso di ricezione di una sola proposta.

3. REQUISITI PER PARTECIPARE ALL'INDAGINE

Possono presentare la proposta le ESCO in possesso, oltre che dei requisiti ex art. 193 del D.Lgs. 36/2023 propri del soggetto promotore, dei seguenti requisiti generali e speciali:

- assenza dei motivi di esclusione di cui agli artt. 94, 95 e 98 del D.Lgs. 36/2023;
- di 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;
- possesso dei requisiti necessari per realizzare un progetto di investimento rientrante nella misura del PNRR M7 Investimento 17 RePowerEU e negli incentivi del Conto termico 3.0.

4. TERMINI E MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

I soggetti interessati ed in possesso dei requisiti di cui al punto precedente dovranno far pervenire, **entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 15/12/2025**, la propria manifestazione di interesse, corredata da una copia di un documento di riconoscimento in corso di validità, esclusivamente tramite la piattaforma accessibile al seguente indirizzo <https://stella.regione.lazio.it/portale/index.asp>

Ai fini della partecipazione alla presente procedura, ogni ESCO deve dotarsi, a propria cura, spesa e responsabilità della strumentazione tecnica ed informatica conforme a quella indicata nel presente atto e a quanto previsto sul sito della Centrale Acquisti della Regione Lazio per l'utilizzo della piattaforma Stell@ <https://centraleacquisti.regione.lazio.it/supporto/per-le-imprese/manuali-per-le-imprese>, che disciplina il funzionamento e l'utilizzo della PAD.

La Stazione Appaltante si riserva la potestà di prorogare il termine di scadenza del presente avviso.

Nell'unica busta telematica dovrà essere prodotta:

- l'istanza volta a farsi promotore di iniziativa ex art. 193 del D. Lgs. 36/2023 redatta con la quale viene attestato il possesso dei requisiti di cui al precedente articolo e dichiarato per quale fabbricato si intende presentare proposta.

Per ciascuna proposta dovrà essere inserito:

- progetto di fattibilità tecnico-economica della proposta redatto in coerenza con l'art. 6 dell'Allegato I.7 al Codice dei Contratti Pubblici (D.Lgs. 36/2023 e s.m.i.) e dell'art.18-bis del D.Lgs. n. 36/2022;
- una bozza di convenzione;
- il Piano economico-finanziario asseverato con formule visibili (contenente l'importo delle spese sostenute per la predisposizione della proposta, comprensivo anche dei diritti sulle opere e sull'ingegno);
- la matrice dei rischi e la specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione;
- relazione che illustri in dettaglio le caratteristiche del servizio e della gestione;
- relazione contenente la descrizione di dettaglio dei requisiti del promotore;
- una relazione che specifichi:

- il rimborso da parte del concessionario dell'onere per la struttura di supporto al RUP di fase di gara di cui all'articolo 15, comma 6, pari al 1% del valore della concessione. Tale onere dovrà essere inserito nel quadro economico e nel PEF;
- l'alta sorveglianza da parte di ATER in affiancamento alla Direzione Lavori svolta e a carico del concessionario;
- l'obbligo di rimodulare il PEF e la durata della concessione in caso di accesso al contributo del Conto Termico 3.0 o di altro contributo che impatti sulla disponibilità di risorse pubbliche da parte del concessionario.

Considerata l'impossibilità tecnica della Piattaforma Regionale Stell@ ad accettare l'upload di file di dimensioni elevate e attesa la considerevole dimensione informatica del/dei Progetto/i, l'operatore economico **dovrà far pervenire obbligatoriamente, entro il termine precedentemente indicato** i restanti documenti, relativi a ciascun fabbricato di interesse su supporto informatico presso l'ATER della Provincia di Roma Via Ruggero di Lauria, 28 – 00192 Roma.

La responsabilità per il mancato ricevimento della restante documentazione secondo le modalità suindicate e nei termini su indicati è ad esclusivo carico del soggetto promotore.

La documentazione dovrà essere firmata digitalmente dal legale rappresentante del soggetto promotore.

5. FINANZIAMENTO

La realizzazione degli interventi avverrà a carico delle ESCo, mediante:

- sovvenzione in misura pari al 65% del costo degli interventi tramite la misura del PNRR M7 Investimento 17 RePowerEU ai sensi delle disposizioni del 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, recante le disposizioni attuative per la Missione 7 I.17 del Capitolo REPowerEU del PNRR;
- per la quota parte del valore della proposta che non beneficia della predetta sovvenzione, la ESCo potrà ricorrere a:
 - altri contributi, crediti di imposta o agevolazioni ivi compreso il Conto Termico 3.0 e il "Nearly Zero Energy Building" (NZEB)
 - risorse proprie ovvero finanziamenti concessi dal sistema bancario, anche in complementarità al suddetto prestito.

L'operatore economico, dunque, autofinanziando l'esecuzione degli interventi si assumerà per intero il rischio di non ricevere un corrispettivo laddove le condizioni per beneficiare dei finanziamenti non siano soddisfatte.

Il piano economico e finanziario del progetto deve sostenersi principalmente attraverso gli incentivi previsti del Conto termico 3.0 e dalla misura del PNRR M7 Investimento 17 Repower - regolamento (UE) 2023/435 del 27 febbraio 2023. Il progetto non sarà in nessun modo finanziato con fondi ATER Provincia di Roma.

L'Azienda non intende finanziare direttamente gli interventi e gli stessi, oltre a perseguire il fine dell'efficientamento energetico, devono essere tesi a consegnare a fine lavori i fabbricati sicuri e conformi alle vigenti normative.

6. CHIARIMENTI E COMUNICAZIONI

Per l'espletamento della presente manifestazione di interesse l'ATER della Provincia di Roma si avvale della piattaforma della Regione Lazio S.TELL@ accessibile all'indirizzo: <https://stella.regione.lazio.it/Portale/> previa registrazione degli operatori economici.

Le modalità di accesso ed utilizzo della piattaforma sono indicate nel Manuale per gli operatori economici.

E' possibile ottenere chiarimenti sulla presente procedura mediante la proposizione di quesiti da presentare sulla piattaforma S.TELL@ - <https://stella.regione.lazio.it/Portale/> - almeno 3 giorni prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte.

Le richieste di chiarimenti e/o ulteriori informazioni legate alla presente procedura dovranno pervenire alla Stazione Appaltante tramite la sezione dedicata nel dettaglio del bando disponibile sulla piattaforma S.TELL@ - <https://stella.regione.lazio.it/Portale/>.

Le richieste pervenute oltre il termine indicato ovvero inviate in modalità diverse rispetto alla predetta non saranno prese in considerazione.

È onere del partecipante verificare la presenza di eventuali comunicazioni sulla piattaforma della Regione Lazio S.TELL@ accessibile all'indirizzo: <https://stella.regione.lazio.it/Portale/>.

Tali comunicazioni avranno valore di notifica, e, pertanto, è onere dell'Operatore Economico verificarne il contenuto fino al termine di presentazione delle offerte e durante tutto l'espletamento della procedura.

Il presente avviso è pubblicato anche sul sito internet dell'A.T.E.R della Provincia di Roma.

7. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi del Regolamento Europeo n. 679/2016 (G.D.P.R.) si fa presente che i dati personali forniti dall'impresa saranno raccolti presso la Stazione Appaltante per le finalità inerenti la gestione delle procedure previste dalla legislazione vigente per l'attività contrattuale e la scelta del contraente. Il trattamento dei dati personali (registrazione, organizzazione, conservazione) svolto con strumenti informatici e/o cartacei idonei a garantire la sicurezza e la riservatezza dei dati stessi, potrà avvenire sia per le finalità correlate alla scelta del contraente ed all'instaurazione del rapporto contrattuale, che per finalità inerenti alla gestione del rapporto medesimo. Il conferimento dei dati è obbligatorio ai fini della partecipazione alla procedura di gara, pena l'esclusione; per l'aggiudicatario il conferimento è altresì obbligatorio ai fini della stipulazione dell'obbligazione contrattuale e dell'adempimento di tutti gli obblighi ad essa conseguenti ai sensi di legge.

A tal fine, si invitano gli operatori economici, prima di procedere nel fornire i suoi dati personali e/o sensibili a prendere visione dell'informativa sulla privacy e della politica sul trattamento dei dati personali al seguente link: <http://www.aterprovinciadiroma.it/azienda/gdpr-privacy.php>.

La comunicazione dei dati conferiti a soggetti pubblici o privati sarà effettuata nei soli casi e con le modalità di cui al Regolamento Europeo n. 679/2016 (G.D.P.R.).

8. INFORMAZIONI COMPLEMENTARI

La presente procedura non vincola in nessun modo ATER della Provincia di Roma, che potrebbe, a suo insindacabile giudizio non procedere con la selezione della proposta senza che in virtù di ciò alcuno possa vantare alcuna pretesa di sorta.

Il presente Avviso è pubblicato sul sito istituzionale di ATER della Provincia di Roma.

Determinazione Direttoriale n. 403 del 21/11/2025.

F.to Il Direttore Generale

Avv. Remo Pisani