

Direzione Generale

**DETERMINAZIONE DIRETTORIALE N. 115 DEL 11.05.2026**

**OGGETTO:** aggiudicazione della procedura aperta (ex art. 71 del D.Lgs. n. 36/2023), con 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 siti nel Comune di Fiumicino Via Oder, Via Tago, Via Vistola – CUP H14F25000320007 - CIG BA65CCD58B

**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 dei 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 organi 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;
- il D.Lgs. n. 36/2023 recante il Codice dei Contratti Pubblici;
- 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;
- la sentenza della Corte di Giustizia Europea, 05.02.2026 (C-810/24) che dichiara contrario alla direttiva comunitaria 2014/23/UE in violazione dei principi di parità di trattamento, non discriminazione e proporzionalità il diritto di prelazione riconosciuto al proponente nella Finanza di Progetto;

**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 offerte 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 registro di sistema PI032991-25 del 17/02/2025 ore 16:47:13 sulla piattaforma Stell@ la E.ON Energia S.p.A. ha partecipato alla suddetta manifestazione di interesse e ha iniziato a partecipare al dialogo competitivo giusta PEC prot. n. 2038 del 10/03/2025;
- 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. 3364 del 16/04/2025 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 prot. n. 31620 del 21/11/2025, a seguito degli avvisi di manifestazione d'interesse pubblicati dal 2024 con registro di sistema PI 246139-24-PI246149-24-PI021478-25 pubblicati sulla piattaforma Stell@ della Regione Lazio e sul proprio sito istituzionale, la società E.ON ENERGIA S.P.A. con CF 03429130234, partita IVA n. 03429130234 e la società MERLINO PROGETTI srl con CF 01610440693, partita IVA n. 01610440693 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 € 25.775.308,26 (al netto IVA);
- con PEC prot. n. 32664 del 19/12/2025 è stato chiesto al DIPE il parere ex art. 18-bis del D.L. n. 36/2022 convertito con L. n. 79/2022;
- il GSE, con 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 alla Sezione 10 - "Termini e modalità di presentazione della domanda e documentazione da trasmettere", ha stabilito 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"*;
- la scadenza del 30/04/2026, stabilita dal GSE, rende necessario proseguire celermente nell'espletamento del presente procedimento, iniziato con D.D. n. 503 del 19/12/2024, pena la perdita del finanziamento che vanificherebbe gli sforzi profusi dalla scrivente ATER per raggiungere l'interesse pubblico dell'efficientamento energetico dell'edilizia residenziale pubblica, che risiede nel contrastare la povertà energetica, ridurre i consumi, le emissioni, sostenere la filiera delle tecnologie green e migliorare il comfort abitativo di tutte le persone che vivono in difficoltà economiche e sociali oltre che esporre la scrivente Stazione Appaltante a rischio contenzioso;

#### **CONSIDERATO CHE:**

- con Determinazione Direttoriale n. 56 del 10/02/2026 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 Determinazione Direttoriale n. 57 del 10/02/2026 è stato nominato Responsabile Unico del Progetto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 15 del D.Lgs. n. 36/2023, il dirigente del Servizio gestione Immobili e Patrimonio Geom. Raffaele Fusco e ai sensi dell'articolo 15 c. 4 del d.lgs. 36/2023, Responsabile del procedimento per la fase dell'affidamento il Direttore Generale Avv. Remo Pisani;
- con Determinazione Direttoriale a contrarre n. 58 del 10/02/2026 è stata indetta la procedura aperta telematica mettendo a base di gara la proposta presentata dal proponente E.ON ENERGIA S.P.A. con

CF 03429130234, partita IVA n. 03429130234 e la società MERLINO PROGETTI srl con CF 01610440693, partita IVA n. 01610440693 da aggiudicare con il criterio 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;

- con Determinazione Direttoriale a contrarre n. 111 del 23/03/2026 è stata nominata la commissione giudicatrice composta:
  - o Avv. Remo Pisani – Direttore Generale di ATER Provincia di Roma – in qualità di presidente;
  - o Geom. Raffaele Fusco – Dirigente del Servizio Gestione Immobili e Patrimonio di ATER Provincia di Roma – in qualità di componente;
  - o Dott.ssa Maria Alessandra Vassallo – Responsabile Ufficio Gare e Contratti – in qualità di componente;

#### **DATO ATTO che:**

- con registro di sistema (PI031405-26), in ossequio alla suddetta determinazione direttoriale, è stata pubblicata sulla piattaforma telematica certificata della Regione Lazio, prevedendo come termine di presentazione offerta le ore 12:00 del 20/03/2026;
- la procedura è stata pubblicata sulla Gazzetta ufficiale dell'UE (GUCE) n. 105251-2026 e sulla Piattaforma di Pubblicità a Valore Legale di ANAC (<https://pubblicitalegale.anticorruzione.it/>);
- entro il suddetto termine di presentazione delle offerte sono pervenute le seguenti offerte:

AURORA COSTRUZIONI SRL	PI058846-26
RTI ARTA S.r.l. - Consorzio stabile Contrat s.c.a.r.l. - JACOPO COSTRUZIONI S.R.L.	PI060318-26

- la procedura di affidamento è stata esperita utilizzando mezzi di comunicazione elettronici attraverso la piattaforma della Regione Lazio S.TELL@;
- come risulta dai verbali da n. 1 a n. 6, la Commissione giudicatrice ha proposto l'aggiudicazione a R.T.I. ARTA SRL con sede in Isernia (IS) alla via G. Veneziale n. 23-25 - CAP 86090 P.IVA 00873640940 (capogruppo/mandataria) - CONSORZIO STABILE CONTRAT S.C.A.R.L., con sede in Milano (MI), Via del Gonfalone n. 3, c.a.p. 20123, C.F. e P.IVA 08381221210 (Mandante) - JACOPO COSTRUZIONI S.R.L. con sede in Mentana (RM), via B. Croce n. 15, C.F. e P.I.V.A. 09561781007 (Mandante), che ha ottenuto il punteggio complessivo più alto pari a 93,34 punti (73,34 offerta tecnica e 20,00 offerta economica):

<b>Operatore Economico</b>	<b>Punteggio Totale</b>	<b>Punteggio Tecnico</b>	<b>Punteggio Economico</b>
Aurora Costruzioni S.r.l.	64,5725	54,84	9,7325
<b>RTI ARTA S.r.l. - Consorzio stabile Contrat S.c.a.r.l. - Jacopo Costruzioni S.r.l.</b>	<b>93,34</b>	<b>73,34</b>	<b>20,00</b>

#### **Evidenziato che:**

- ai sensi dell'art. 17 comma 5 del D.Lgs. n. 36/2023 5 *“L'organo preposto alla valutazione delle offerte predispone la proposta di aggiudicazione alla migliore offerta non anomala. L'organo competente a*

*disporre l'aggiudicazione esamina la proposta, e, se la ritiene legittima e conforme all'interesse pubblico, dopo aver verificato il possesso dei requisiti in capo all'offerente, dispone l'aggiudicazione, che è immediatamente efficace";*

- l'aggiudicazione diventa efficace dopo la verifica dei prescritti requisiti, fatto salvo l'esercizio dei poteri di autotutela nei casi consentiti dalle norme vigenti;

Tutto ciò premesso e considerato

### DETERMINA

1. di approvare il contenuto dei verbali di gara da n. 1 a n. 6 e le decisioni assunte dalla commissione giudicatrice, incaricata di valutare le offerte pervenute nell'ambito della procedura aperta ex art. 193 del D.Lgs. n. 36/2023 s.m.i., per l'affidamento in concessione per 18 anni nella formula del project financing – per le attività di progettazione e realizzazione degli interventi di efficienza energetica, riqualificazione e la successiva manutenzione degli Immobili siti nel Comune di Fiumicino Via Oder, Via Tago, Via Vistola, che ha proposto l'aggiudicazione al R.T.I. ARTA SRL con sede in Isernia (IS) alla via G. Veneziale n. 23-25 - CAP 86090 P.IVA 00873640940 (capogruppo/mandataria) - CONSORZIO STABILE CONTRAT S.C.A.R.L., con sede in Milano (MI), Via del Gonfalone n. 3, c.a.p. 20123, C.F. e P.IVA 08381221210 (Mandante) - JACOPO COSTRUZIONI S.R.L. con sede in Mentana (RM), via B. Croce n. 15, C.F. e P.I.V.A. 09561781007 (Mandante);
2. l'aggiudicazione della procedura aperta ex art. 193 del D.Lgs. n. 36/2023 s.m.i. per l'affidamento in concessione per 18 anni nella formula del project financing 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 siti nel Comune di Fiumicino Via Oder, Via Tago, Via Vistola al R.T.I. ARTA SRL con sede in Isernia (IS) alla via G. Veneziale n. 23-25 - CAP 86090 P.IVA 00873640940 (capogruppo/mandataria) - CONSORZIO STABILE CONTRAT S.C.A.R.L., con sede in Milano (MI), Via del Gonfalone n. 3, c.a.p. 20123, C.F. e P.IVA 08381221210 (Mandante) - JACOPO COSTRUZIONI S.R.L. con sede in Mentana (RM), via B. Croce n. 15, C.F. e P.I.V.A. 09561781007 (Mandante), che ha ottenuto il punteggio complessivo di 93,34 punti (73,34 offerta tecnica e 20,00 offerta economica) ed ha offerto:

	Descrizione	Ribasso percentuale
<b>A</b>	Ribasso percentuale dell'importo dei lavori posti a base di gara	2,43%
<b>B</b>	Ribasso percentuale del canone di concessione	4,00%
<b>C</b>	Ribasso percentuale della Durata della concessione	0,9%

3. di confermare Responsabile Unico del Progetto il Geom. Raffaele Fusco e Responsabile del procedimento per la fase dell'affidamento ex art. 15 c. 4 del d.lgs. 36/2023 il Direttore Generale Avv. Remo Pisani;
4. di demandare all'aggiudicatario l'aggiornamento del Q.T.E e del PEF in base alle risultanze della gara;
5. di autorizzare la pubblicazione della presente determinazione sul sito aziendale e sulla piattaforma della Regione Lazio Stell@;

6. di differire l'efficacia dell'aggiudicazione all'esito della verifica del possesso dei prescritti requisiti, ai sensi dell'art. 17 comma 5 del D.Lgs. n. 36/2023;
7. che la convocazione per la stipulazione degli atti conseguenti all'aggiudicazione sarà effettuata ai sensi dell'art. 18 del D.Lgs. n. 36/2023, fatti salvi gli effetti derivanti dall'eventuale esito negativo sul possesso dei requisiti;
8. di demandare all'Ufficio Gare e Contratti gli adempimenti necessari per la stipula degli atti conseguenti all'aggiudicazione della procedura in oggetto.

**Il Direttore Generale**  
**Avv. Remo Pisani**