

Direzione Generale

DETERMINAZIONE DIRETTORIALE N. 140 DEL 14/04/2026

OGGETTO: determinazione a contrarre per la 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 nei Comuni di Carpineto Romano Via Dell'Annunziata n. 14-28; di Cave Via Delle Ginestre; di Genazzano Piazza Gardini 2-7; di Labico via Fioramonti 1-3; di Poli Via della Cortina 1-35; Segni Via 7 Marzo 2-20; di Subiaco Via Oliveto Piano 23 – **CUP H14F26000020007**

IL DIRETTORE GENERALE

Avv. Remo Pisani

VISTI:

- la Legge Regionale 2 settembre 2002 n. 30 recante “l’Ordinamento degli enti regionali 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 PI033088-25 del 17/02/2025 ore 22:23:27 sulla piattaforma Stell@ la BSESCO s.r.l. ha partecipato alla suddetta manifestazione di interesse e ha iniziato a partecipare al dialogo competitivo giusta PEC prot. n. 1987 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. 3365 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";
- a seguito degli avvisi di manifestazione d'interesse pubblicati dal 2024 con registro di sistema PI 246139-24-PI246149-24-PI021478-25- PI252126-25 pubblicati sulla piattaforma Stell@ della Regione Lazio e sul proprio sito istituzionale, la società BSESCO srl - Via Tiziano 4 00034 - Colferro (RM) P. IVA: 14799901005 e la società INGEGNERIA NATURALE s.r.l. Via Conte Rosso, 15 - 00185 Roma - CF/P.IVA 14505301003 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 € 13.975.313,28 (al netto IVA);
- con PEC prot. n. 32758 del 23/12/2025 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 31/05/2026, 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 31/05/2026, 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. 138 del 14/04/2026 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. 139 del 15/04/2026 è stato nominato Responsabile Unico del Progetto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 15 del D.Lgs. n. 36/2023, il Responsabile dell'Ufficio Impianti 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 Direttore Generale Avv. Remo Pisani;

ATTESO che:

- la proposta del promotore privato rappresentato dalla società BSESCO srl - Via Tiziano 4 00034 – Colleferro (RM) P. IVA: 14799901005 e dalla società INGEGNERIA NATURALE s.r.l. Via Conte Rosso, 15 – 00185 Roma – CF/P.IVA14505301003 risulta composta da:
 - ✓ progetto di fattibilità tecnica ed economica;
 - ✓ bozza di convenzione;
 - ✓ piano economico-finanziario asseverato da Audit and Financial Management - Via XX Settembre 21 – 95129 Catania;
 - ✓ 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 BSESCO srl - Via Tiziano 4 00034 – Colleferro (RM) P. IVA: 14799901005 e dalla società INGEGNERIA NATURALE s.r.l. Via Conte Rosso, 15 – 00185 Roma – CF/P.IVA14505301003 viene posta a base della procedura aperta per l'affidamento in concessione nella formula del project financing 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 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 BSESCO srl - Via Tiziano 4 00034 – Colleferro (RM) P. IVA: 14799901005 e dalla società INGEGNERIA NATURALE s.r.l. Via Conte Rosso, 15 – 00185 Roma – CF/P.IVA 14505301003 per l'affidamento in concessione per 17 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 siti nei Comuni di Carpineto Romano Via Dell'Annunziata n. 14-28; di Cave Via Delle Ginestre; di Genazzano Piazza Gardini 2-7; di Labico via Fioramonti 1-3; di Poli Via della Cortina 1-35; Segni Via 7 Marzo 2-20; di Subiaco Via Oliveto Piano 23 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 € 13.975.313,28 (al netto IVA) €;
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 Direttore Generale Avv. Remo Pisani;
4. 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;
5. 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;
6. di dare atto che l'indicenda gara sarà condotta tramite la piattaforma di approvvigionamento digitale Regione Lazio "Stell@" certificata per tutte le fasi del ciclo di vita del contratto che garantisce pubblicità nazionale ed europea in ossequio alle;
7. 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;
8. di demandare al RUP della fase di affidamento, coadiuvato dall'Ufficio Gare e Contratti, gli adempimenti amministrativi relativi alla gara e conseguenti all'aggiudicazione;
9. 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