



CITTÀ DI SIRACUSA

SETTORE Pianificazione Urbanistica, Programmazione e Progettazione OO.PP. Servizi e Forniture e Partenariato - Programmazione, coordinamento e monitoraggio finanziamenti e Programmi complessi.



OGGETTO: Avviso pubblico informale di sollecitazione di manifestazioni di interesse da parte di Esc.o qualificate finalizzate alla formulazione di proposte di partenariato pubblico privato alla partecipazione all'avviso pubblico M7-I.17 – PNRR efficientamento ERP.

1. Premessa

Il **Comune di Siracusa**, proprietario di patrimonio di edilizia residenziale pubblica, intende promuovere la partecipazione all'**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 (DM 9 aprile 2025 – pubblicato il 22 maggio 2025)**, relativo al finanziamento di Progetti di investimento per l'efficientamento energetico dell'edilizia residenziale pubblica, pubblicato dal Gestore dei Servizi Energetici – GSE S.p.A.

Al fine di partecipare alla procedura di finanziamento di cui il GSE è soggetto attuatore, il Comune di Siracusa intende raccogliere manifestazioni di interesse da parte di Società ESCo accreditate, **disponibili a divenire soggetti destinatari per proporre e realizzare Progetti di investimento conformi all'Avviso e alle Regole Operative M7-I.17.**

2. Riferimenti normativi

Il presente avviso, per l'acquisizione di Manifestazioni di Interesse, è adottato in conformità alle disposizioni del **D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36** (Codice dei contratti pubblici – in seguito, definito "Codice"), per interventi anche non inclusi nella programmazione delle opere pubbliche di cui all'art. 37 del "Codice".

In particolare, si fa riferimento ai seguenti artt.:

- art. 1-2-3, recante i principi di risultato, fiducia e accesso al mercato;
- art. 50, relativo alle procedure di affidamento e alla necessità di garantire la massima partecipazione degli operatori economici;
- art. 81, concernente gli avvisi di pre-informazione e gli strumenti di consultazione di mercato.

In esito alle predette manifestazioni di interesse, nell'ipotesi in cui gli operatori economici interessati provvedano alla successiva presentazione di eventuali proposte di finanza di progetto, sarà avviata l'istruttoria finalizzata alla dichiarazione di pubblico interesse delle sole proposte selezionate – secondo l'iter individuato dall'art. 193, commi 4, 5 e 6, del "Codice" – nonché all'inserimento delle stesse negli strumenti di programmazione dell'Ente concedente ai sensi dell'art. 193, comma 7, del "Codice".

La pubblicazione della presente Manifestazione di Interesse costituisce, inoltre, atto di trasparenza amministrativa ai sensi del **D.Lgs. 14 marzo 2013, n. 33** (*"Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni"*), nonché misura ricognitiva preliminare rispetto alla successiva eventuale procedura di affidamento.

Il Comune rende noto che l'eventuale procedura di finanza di progetto sarà espletata nel pieno rispetto dei principi di cui all'articolo 3 della Direttiva 2014/23/UE, nonché degli articoli 30 e 41 della medesima Direttiva, come interpretati dalla Corte di Giustizia dell'Unione europea con sentenza 5 febbraio 2026, causa C-810/24, la quale ha affermato l'incompatibilità con il diritto dell'Unione di meccanismi di diritto di prelazione in favore del promotore idonei a consentire la modifica dell'offerta dopo la conclusione della gara, in quanto lesivi dei principi di parità di trattamento, trasparenza e concorrenza effettiva.

In particolare, l'Amministrazione procederà all'affidamento della concessione assicurando condizioni di piena par condicio tra tutti gli operatori economici partecipanti, senza riconoscimento di posizioni privilegiate o diritti di adeguamento postumo

dell'offerta in favore del promotore, in conformità a quanto statuito dalla Corte, secondo cui il diritto di prelazione comporta una violazione dell'articolo 3, paragrafo 1, della Direttiva 2014/23/UE e dell'articolo 49 TFUE, anche secondo quanto previsto dalla Deliberazione della Corte dei Conti, sez. Emilia Romagna n. 15/2026/Par.

Resta ferma la possibilità di prevedere strumenti di valorizzazione dell'iniziativa privata compatibili con il diritto eurounitario, purché strutturati in modo tale da non alterare l'esito della procedura competitiva né incidere sull'immodificabilità delle offerte una volta presentate.

3. Interventi finanziabili

Sono finanziabili progetti di investimento, di importo compreso tra **10 e 30 milioni di euro**, che garantiscano per ciascun edificio (o singolo corpo scala) ERP coinvolto:

- un **miglioramento minimo dell'efficienza energetica $\geq 30\%$** dell'indice EP_{gI,nren} da effettuarsi su edifici o singoli corpi scale di edilizia residenziale a totale proprietà pubblica e dotati di impianti centralizzati di climatizzazione o che, all'esito degli interventi di efficientamento energetico effettuati, saranno dotati di impianti centralizzati di climatizzazione.
- il rispetto delle condizioni di ammissibilità di cui al D.M. 9 aprile 2025 e alle Regole Operative (livello di progettazione $\geq$ progetto di fattibilità tecnico-economica, assenza di sovvenzioni negli ultimi 5 anni sugli edifici interessati, ecc.).

Sono ammissibili i seguenti interventi:

- a) isolamento termico di superfici opache (coperture, pavimenti, pareti);
- b) sostituzione di chiusure trasparenti comprensive di infissi;
- c) installazione di sistemi di schermatura/ombreggiamento/filtrazione solare esterni;
- d) sostituzione di sistemi di illuminazione interni ed esterni con soluzioni efficienti;
- e) installazione di sistemi di building automation, termoregolazione e contabilizzazione;
- f) installazione di impianti solari fotovoltaici con sistemi di accumulo (congiuntamente a pompe di calore elettriche);
- g) sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con pompe di calore;
- h) installazione di impianti solari termici per ACS e climatizzazione (anche solar cooling);
- i) allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficienti;
- j) sostituzione di impianti con unità di microcogenerazione alimentate da fonti rinnovabili;
- k) sostituzione di impianti con generatori a biomassa; sostituzione di impianti con sistemi ibridi a pompa di calore;
- l) demolizione e ricostruzione degli edifici, con ampliamento massimo del 25% della volumetria, nel rispetto dei requisiti NEZB.

Si precisa sin d'ora che, per quanto concerne le eventuali proposte di finanza di progetto ad iniziativa privata che dovessero pervenire in esito alle preliminari manifestazioni di interesse presentate, il Comune di Siracusa non pone vincoli ai soggetti interessati in relazione alla struttura degli investimenti e alla modalità di remunerazione dei proponenti medesimi, lasciando questi ultimi liberi di condurre le valutazioni di propria competenza, ferma restando la discrezionalità del Comune di Siracusa nella valutazione circa l'interesse pubblico di ogni singola proposta pervenuta.

4. Dimensione finanziaria e copertura dei costi

I Progetti di investimento devono avere un valore complessivo **non inferiore a 10 milioni di euro e non superiore a 30 milioni di euro**, riferito a uno o più edifici ERP di proprietà pubblica.

Il sostegno finanziario previsto è così articolato:

- **Contributo a fondo perduto (sovvenzione):** fino al **65% dei costi ammissibili**, erogato dal GSE;
- **Contributo a valere sul Conto Termico 3.0:** fino al **35% dei costi ammissibili**, qualora disponibili.

L'erogazione della sovvenzione avviene secondo le seguenti modalità:

- anticipo fino al 30% previa garanzia fideiussoria;
- stati di avanzamento lavori (SAL) al 50% e al 75% dei costi ammissibili;
- saldo finale al termine dei lavori.

Le ESCo interessate dovranno pertanto predisporre un **piano finanziario e un cronoprogramma** coerenti con le tempistiche previste (avvio entro 180 giorni e conclusione entro 36 mesi dalla comunicazione di avvio lavori).

L'operatore economico, dunque, autofinanziandosi 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.

Le proposte dovranno prevedere una fase di gestione successiva alla realizzazione degli interventi (a titolo esemplificativo: conduzione e manutenzione impianti), secondo il modello del PPP.

5. Lotti di intervento

Ai fini della partecipazione al presente Avviso, il Comune di Siracusa ha individuato **4 lotti** di intervento, raggruppati per zona geografica, così come di seguito specificati:

LOTTO N. 1 - Compensorio "S. Panagia"

Via Immordini	n. 1, 3, 5, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26
Via Santi Amato	n. 52

LOTTO N. 2 - Compensorio "Palazzo"

Via Cannizzo	n. 1, 2 (A/B/C/D)
Via Rizza	n. 4 (A/B/C/D/E)
Via Antonello da Messina	n. 35, 37, 39, 41

LOTTO N. 3 - Compensorio "Mazzarona"

Via Algeri	n. 112, 114, 116, 118, 120, 122, 124
------------	--------------------------------------

LOTTO N. 4 - Compensorio "via Grottasanta"

Via Grottasanta	n. 65 (A/B/C/D)
-----------------	-----------------

Le Società EScO potranno manifestare interesse per uno o più lotti.

La suddivisione potrà essere oggetto di revisione da parte del Comune di Siracusa, prima della presentazione della proposta progettuale.

6. Destinatari

Possono presentare manifestazione di interesse le **Società di Servizi Energetici (ESCo)** in possesso dei requisiti previsti dal DM 9 aprile 2025, che disciplina la misura M7-I.17, e dalle Regole Operative M7-I.17, e in particolare:

- possesso della certificazione UNI CEI 11352;
- assenza delle cause di esclusione di cui all'art. 5, comma 2, DM 9 aprile 2025;
- comprovata esperienza in interventi di riqualificazione energetica su edifici pubblici.
- requisiti di ordine generale previsti dagli artt. 94, 95 e 98 del D.Lgs. 36/2023 e che non siano incorsi nella condizione di cui all'art. 53, comma 16-ter, del D.Lgs. n. 165/2001.

I requisiti specifici di capacità tecnica e professionale e di capacità economico-finanziaria, per le eventuali fasi conseguenti, saranno oggetto di successiva definizione anche alla luce di quanto emergerà in esito al presente Avviso.

7. Modalità di presentazione

In considerazione delle tempistiche connesse all'iter di acquisizione e valutazione delle eventuali proposte di finanza di progetto, nonché dei tempi necessari all'espletamento delle relative procedure di gara, il Comune di Siracusa si riserva di non dare corso alla valutazione delle proposte eventualmente ricevute oltre il termine del **17 marzo 2026**, e ciò senza che gli operatori economici partecipanti possano vantare alcuna pretesa di sorta.

Le EScO interessate dovranno trasmettere la propria candidatura, sottoscritta dal legale rappresentante, corredata da:

1. **Domanda di partecipazione** (Allegato A), redatta su carta intestata;
2. Dichiarazione sostitutiva ex artt. 46 e 47 DPR 445/2000 relativa ai requisiti generali di partecipazione all'**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 (DM 9 aprile 2025 – pubblicato il 22 maggio 2025)** e all'assenza delle cause di esclusione;
3. Curriculum societario con elenco sintetico dei principali interventi realizzati negli ultimi 5 anni;
4. Dichiarazione di disponibilità a partecipare per l'Ente alla successiva presentazione della domanda al GSE,

secondo le modalità e i termini previsti dall'Avviso Pubblico.

Stante l'urgenza, le candidature dovranno pervenire entro le **ore 14:00 del giorno 17 marzo 2026**, esclusivamente a mezzo PEC all'indirizzo: operepubbliche@comune.siracusa.legalmail.it, riportando nell'oggetto: **"Manifestazione di interesse EScO – Avviso M7-I.17 PNRR – Comune di Siracusa"**.

Il Comune di Siracusa provvederà a riscontrare le manifestazioni di interesse pervenute trasmettendo all'operatore economico, tramite PEC, le informazioni e i dati richiesti, dandone evidenza a tutti gli interessati tramite pubblicazione nella sezione Avvisi home page del proprio sito istituzionale.

8. Avvertenze

Si precisa che la presentazione di una manifestazione di interesse non determina alcun onere in capo all'interessato di avanzare una successiva proposta e parimenti non fa sorgere in capo al proponente alcun diritto a compensi o indennizzi per eventuali oneri sostenuti in relazione alle proposte eventualmente presentate.

Con il presente Avviso non è indetta alcuna procedura di affidamento e, pertanto, non sono previste graduatorie, attribuzioni di punteggio o altre classificazioni di merito. Nei confronti dei partecipanti non verranno erogati rimborsi o pagamenti da parte del Comune di Siracusa.

La presente manifestazione **non costituisce procedura di gara**, né comporta obbligo di affidamento o vincolo contrattuale per l'Ente.

L'Ente si riserva la facoltà di selezionare una o più EScO, sulla base dei criteri di coerenza con l'Avviso pubblico, e di non dar seguito alla presente procedura.

9. Trattamento dei dati personali

Ai sensi dell'art. 13 D.lgs. n. 196/2003 e del Regolamento (UE) 679/2016, si informa che le finalità di cui sono destinati i dati raccolti ineriscono strettamente e soltanto allo svolgimento della procedura di cui trattasi.

Il Responsabile Unico del Progetto - Dirigente
Arch. Gaetano Brex