

SCHEDA PPP PER APPROVAZIONE DEL PROGRAMMA TRIENNALE DELLE ESIGENZE PUBBLICHE IDONEE A ESSERE SODDISFATTE ATTRAVERSO FORME DI PARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO (D.LGS. 36/2023 ART. 175 COMMA 1 E ART. 174 E 175) IN ALLEGATO AL PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE.

ATTIVITÀ DA SODDISFARE ATTRAVERSO LE FORME DI PARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO:

Affidamento in concessione interventi volti alla realizzazione di lavori che possano usufruire gli incentivi previsti dal DPCM 22 maggio 2025 recante le disposizioni attuative per la Missione 7 Investimento 17 del Capitolo REPowerEU del PNRR – regolamento (UE) 2023/435 del 27 febbraio 2023, nella forma di Contratti di rendimento energetico o di prestazione energetica (c.d. EPC).

ESIGENZA DELL'AMMINISTRAZIONE:

1) Non onerosità per la società pubblica

Efficientamento Energetico del Patrimonio: L'obiettivo principale è avviare interventi di efficientamento energetico sugli immobili di edilizia residenziale pubblica attraverso forme di integrale autofinanziamento degli interventi da parte del soggetto promotore mediante il cumulo del Contributo pubblico di cui all'Investimento PNRR – Missione 7, Investimento 17 – RePowerEU con altre forme di contribuzione pubblica (es. Conto Termico 2.0, Conto Termico 3.0, Contratto di E.P.C., ecc.).

Questi saranno realizzati attraverso Partenariati Pubblico Privato (PPP) e Contratti di Prestazione Energetica (EPC).

2) Condivisione dei risparmi e contenimento della durata del contratto

Massimizzazione degli Incentivi e Investimenti ESCO: È essenziale che gli investimenti siano a totale carico della ESCO (Energy Service Company). Il piano economico-finanziario del progetto dovrà finanziarsi principalmente tramite le risorse del PNRR M7 Investimento 17 Repower (Regolamento UE 2023/435 del 27 febbraio 2023).

3) Inclusione obbligatoria di interventi puntuali di manutenzione

Realizzazione degli interventi di efficientamento energetico allo scopo di migliorare la funzionalità e la sicurezza impiantistica e ottenere al contempo una riduzione dei consumi di

energia primaria. L'adeguamento impiantistico è mirato alla messa a norma e al contenimento dei consumi e dei costi correlati.

4) Ottimizzazione della Gestione e Manutenzione

L'amministrazione mira a migliorare la gestione manutentiva degli impianti e la gestione operativa delle attività per garantire il comfort all'interno degli edifici comunali o di pertinenza comunale.

MODALITÀ DI ATTUAZIONE:

Il Partenariato Pubblico Privato (PPP)

Il PPP comprende una vasta gamma di modelli di cooperazione tra il settore pubblico e quello privato. Il ricorso al PPP, attraverso le sue diverse metodologie attuative può, in generale, essere evocato in tutti quei casi in cui il settore pubblico intenda realizzare un progetto che coinvolga un'opera pubblica, o di pubblica utilità, la cui progettazione, realizzazione, gestione e finanziamento – in tutto o in parte – siano affidati al settore privato, nel caso specifico ad una Esco.

TIPOLOGIA DI INTERVENTO:

Il Servizio di Prestazione Energetica consiste nell'erogazione di benefici concreti in termini di risparmio energetico e miglioramento dell'efficienza degli edifici assegnati in gestione all'Operatore Economico. Tale servizio comprende la fornitura e posa in opera di prodotti, componenti e sistemi tecnologici per l'efficientamento energetico, nonché le attività di manutenzione, gestione e conduzione degli impianti, e la manutenzione degli edifici, in relazione agli interventi di riqualificazione energetica eseguiti.

Tutte le attività svolte sono finalizzate al raggiungimento di risparmi energetici primari, verificabili e misurabili, per l'intera durata del contratto.

L'Operatore Economico sarà responsabile, per tutta la durata contrattuale, della gestione e conduzione degli impianti, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti e dei fabbricati, in conformità con quanto sarà stabilito nel Capitolato Tecnico. Per gli impianti indicati relativi agli immobili il cui elenco è di seguito riportato, l'Operatore Economico assumerà anche il ruolo di Terzo Responsabile.

Tutte le attività sopra descritte, oltre che dal contributo pubblico di cui all'Investimento PNRR – Missione 7, Investimento 17 – RePowerEU e alle altre forme di contribuzione pubblica cumulabili (es. Conto Termico 2.0, Conto Termico 3.0) nel rispetto dei limiti di cumulabilità imposti dal DPCM 22 maggio 2025 sono considerate remunerate attraverso il canone di Prestazione

Energetica. Tale canone è corrisposto in relazione all'effettiva erogazione del servizio, condizionata al raggiungimento del risparmio minimo garantito e del livello prestazionale che sarà richiesto dal Capitolato Tecnico. Esso include la remunerazione delle attività di gestione e manutenzione degli impianti riqualificati, nonché il recupero degli investimenti effettuati, al netto del contributo pubblico.

TIPOLOGIA DI CONTRATTO:

Il contratto di rendimento energetico o di prestazione energetica ai sensi del D.Lgs. n. 102 del 2014, regola, in base a quanto disposto dall'articolo 200, del D.Lgs n. 36 del 2023 il Servizio di Prestazione Energetica, che consiste nella realizzazione di lavori e interventi di efficientamento energetico/funzionale, nonché nella successiva gestione, nella conduzione e nella manutenzione degli edifici e impianti energetici individuati nell' Allegato A recante *“Fabbricati ERP del Comune di Monsummano Terme elegibili al contributo di cui all'Investimento PNRR – Missione 7, Investimento 17 – RePowerEU”*, di seguito riportato, mediante la progettazione esecutiva e la realizzazione degli interventi e delle azioni conformemente agli elaborati progettuali, nonché (se prevista) la fornitura dei vettori energetici.

In particolare, formano oggetto del presente contratto le seguenti attività:

- la progettazione e realizzazione degli interventi di efficientamento energetico, in conformità al Progetto di fattibilità tecnico economica allegato al presente Contratto, allo scopo di migliorare la funzionalità e la sicurezza impiantistica e ottenere al contempo una riduzione dei consumi di energia primaria, allineata alla performance stabilita contrattualmente;
- l'esercizio e conduzione degli impianti (termici, elettrici, idrici, etc.) oggetto del contratto, garantendo adeguati livelli di comfort e funzionalità, nel rispetto dei vincoli normativi e regolamentari vigenti;
- la manutenzione ordinaria degli impianti di riscaldamento e di produzione dell'acqua calda ad uso igienicosanitario;
- la fornitura di vettori energetici (eventuale);
- la realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria conservativa/sostitutiva sugli impianti riqualificati nel contesto contrattuale; la realizzazione della manutenzione straordinaria non programmata.

Per rispondere adeguatamente alle esigenze, si propone di ipotizzare una soluzione contrattuale che includa le seguenti modalità:

- **Contratto di efficientamento energetico (EPC)** (correlazione tra pagamento e risultati in termini di incremento della prestazione energetica con rischio operativo in capo al fornitore di servizi).

Art. 200, comma 1, del D.lgs. 36/2023:

- *Contratti di rendimento energetico o di prestazione energetica.*

1. Nel caso di contratti di rendimento energetico o di prestazione energetica (EPC), i ricavi di gestione dell'operatore economico sono determinati e pagati in funzione del livello di miglioramento dell'efficienza energetica o di altri criteri di prestazione energetica stabiliti contrattualmente, purché quantificabili in relazione ai consumi. La misura di miglioramento dell'efficienza energetica, calcolata secondo le norme in materia di attestazione della prestazione energetica degli immobili e delle altre infrastrutture energivore, è resa disponibile all'ente concedente a cura dell'operatore economico e deve essere verificata e monitorata durante l'intera durata del contratto, anche avvalendosi di apposite piattaforme informatiche adibite per la raccolta, l'organizzazione, la gestione, l'elaborazione, la valutazione e il monitoraggio dei consumi energetici.

Motivazioni per l'affidamento dell'attività attraverso le forme di partenariato pubblico - privato:

La Legge di Bilancio 2025 ha avviato un piano da 1.381 milioni di euro volto all'efficientamento energetico degli edifici pubblici e delle abitazioni occupate da famiglie a basso reddito e vulnerabili. Le modalità di accesso al finanziamento saranno definite con apposito decreto del Ministro per gli Affari Europei, il PNRR e le Politiche di Coesione, di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze.

L'investimento 17, incluso nella Missione 7 - REPowerEU del PNRR, originariamente destinato al miglioramento dell'efficienza energetica delle abitazioni delle fasce sociali più fragili tramite uno strumento finanziario contro la povertà energetica, viene ora esteso anche all'edilizia residenziale pubblica.

In questo contesto, il Comune di Monsummano Terme, per il tramite della Società Pistoiese per l'Edilizia Sociale – SPES s.c.r.l., società *in house* dei Comuni della Provincia di Pistoia e concessionaria del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, intende realizzare interventi di riqualificazione energetica ricorrendo allo strumento della finanza di progetto.

Considerato che la Società Pistoiese per l'Edilizia Sociale – SPES s.c.r.l., in virtù del contratto di servizio Rep. n. 81.893 – Raccolta n. 48.279 – Registrato in Firenze il 11.11.2022 al n. 45975 - Serie 1T, gestisce non solo il patrimonio di edilizia residenziale pubblica (ERP) del Comune di

Monsummano Terme, ma anche quello di altri Comuni della provincia, si ritiene opportuno adottare un modello attuativo centralizzato per la gestione degli interventi, basato su un coordinamento sovracomunale e sull'utilizzo degli strumenti tipici del partenariato pubblico-privato (PPP). Solo un approccio integrato e sinergico può assicurare un uso efficiente delle risorse pubbliche, garantire la sostenibilità economica degli interventi e amplificare i benefici in termini di efficienza energetica e inclusione sociale.

PROPONENTE: Operatore economico esterno (Esco) che recepisce l'esigenza presente nel piano. La proposta del proponente sarà valutata secondo le modalità indicate dal DLGS 36/2023 codice dei contratti pubblici.

RIFERIMENTI CODICE [D.Lgs. n. 36/2023](#)

LIBRO IV - DEL PARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO E DELLE CONCESSIONI PARTE I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 174. (Nozione)

1. Il partenariato pubblico-privato è un'operazione economica in cui ricorrono congiuntamente le seguenti caratteristiche:
 - a) tra un ente concedente e uno o più operatori economici privati è instaurato un rapporto contrattuale di lungo periodo per raggiungere un risultato di interesse pubblico;
 - b) la copertura dei fabbisogni finanziari connessi alla realizzazione del progetto proviene in misura significativa da risorse reperite dalla parte privata, anche in ragione del rischio operativo assunto dalla medesima;
 - c) alla parte privata spetta il compito di realizzare e gestire il progetto, mentre alla parte pubblica quello di definire gli obiettivi e di verificarne l'attuazione;
 - d) il rischio operativo connesso alla realizzazione dei lavori o alla gestione dei servizi è allocato in capo al soggetto privato.
2. Per ente concedente, ai sensi della lettera a) del comma 1, si intendono le amministrazioni aggiudicatrici e gli enti aggiudicatori di cui all'[articolo 1 della direttiva 2014/23/UE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 26 febbraio 2014](#).
3. Il partenariato pubblico-privato di tipo contrattuale comprende le figure della concessione, della locazione finanziaria e del contratto di disponibilità, nonché gli altri contratti stipulati dalla pubblica amministrazione con operatori economici privati che abbiano i contenuti di cui al comma 1 e siano diretti a realizzare interessi meritevoli di tutela. L'affidamento e l'esecuzione dei relativi contratti sono disciplinati dalle disposizioni di cui ai [Titoli II, III e IV](#) della Parte. Le modalità di allocazione del rischio operativo, la durata del contratto di partenariato

pubblico-privato, le modalità di determinazione della soglia e i metodi di calcolo del valore stimato sono disciplinate dagli [articoli 177, 178 e 179](#).

4. Il partenariato pubblico-privato di tipo istituzionale si realizza attraverso la creazione di un ente partecipato congiuntamente dalla parte privata e da quella pubblica ed è disciplinato dal testo unico in materia di società a partecipazione pubblica, di cui al [decreto legislativo 19 agosto 2016, n. 175](#), e dalle altre norme speciali di settore.
5. I contratti di partenariato pubblico-privato possono essere stipulati solo da enti concedenti qualificati ai sensi dell'[articolo 63](#).

Art. 175. (Programmazione, valutazione preliminare, controllo e monitoraggio)

1. Le pubbliche amministrazioni adottano il programma triennale delle esigenze pubbliche idonee a essere soddisfatte attraverso forme di partenariato pubblico-privato.
2. Il ricorso al partenariato pubblico-privato è preceduto da una valutazione preliminare di convenienza e fattibilità. La valutazione si incentra sull'idoneità del progetto a essere finanziato con risorse private, sulle condizioni necessarie a ottimizzare il rapporto tra costi e benefici, sulla efficiente allocazione del rischio operativo, sulla capacità di generare soluzioni innovative, nonché sulla capacità di indebitamento dell'ente e sulla disponibilità di risorse sul bilancio pluriennale. A tal fine, la valutazione confronta la stima dei costi e dei benefici del progetto di partenariato, nell'arco dell'intera durata del rapporto, con quella del ricorso alternativo al contratto di appalto per un arco temporale equivalente.
3. Nei casi di progetti di interesse statale oppure di progetti finanziati con contributo a carico dello Stato, per i quali non sia già previsto che si esprima il CIPESS, gli enti concedenti interessati a sviluppare i progetti secondo la formula del partenariato pubblico-privato, il cui ammontare dei lavori o dei servizi sia di importo pari o superiore a 250 milioni di euro, richiedono parere, ai fini della valutazione preliminare di cui al comma 2, al CIPESS, sentito il Nucleo di consulenza per l'attuazione delle linee guida per la regolazione dei servizi di pubblica utilità (NARS). Il CIPESS si pronuncia entro quarantacinque giorni dalla richiesta. Nei casi di progetti di interesse statale o finanziati con contributo a carico dello Stato, per i quali non sia prevista l'espressione del CIPESS, gli enti concedenti interessati a sviluppare i progetti secondo la formula del partenariato pubblico-privato, il cui ammontare dei lavori o dei servizi sia di importo pari o superiore a 50 milioni di euro e inferiore a 250 milioni di euro, richiedono un parere preventivo, non vincolante, ai fini della valutazione preliminare di cui al comma 2, al Dipartimento per la programmazione e il coordinamento della politica economica (DIPE) della Presidenza del Consiglio dei ministri; tale parere è emesso di concerto con il Ministero

dell'economia e delle finanze - Dipartimento della Ragioneria generale dello Stato entro quarantacinque giorni dalla richiesta; decorso il termine, salvo sospensione per integrazione documentale secondo quanto previsto dall'[articolo 2, comma 7, della legge 7 agosto 1990, n. 241](#), si applica l'[articolo 16, comma 2, della legge n. 241 del 1990](#). I suddetti pareri devono essere chiesti prima della pubblicazione del bando di gara in caso di progetto a iniziativa pubblica ovvero prima della dichiarazione di fattibilità in caso di progetto a iniziativa privata. Il Presidente del Consiglio dei ministri, dopo la valutazione preliminare, può sottoporre lo schema di contratto ai pareri del Consiglio superiore dei lavori pubblici e del Consiglio di Stato, anche per la valutazione di profili diversi da quello della convenienza.

4. Le regioni e gli enti locali possono richiedere il parere del DIPE di cui al comma 3 quando la complessità dell'operazione contrattuale lo richieda.
5. L'ente concedente, sentito l'operatore economico, affida al RUP nominato ai sensi dell'[articolo 15](#) le funzioni di responsabile unico del progetto di partenariato. Il responsabile coordina e controlla, sotto il profilo tecnico e contabile, l'esecuzione del contratto, verificando costantemente il rispetto dei livelli di qualità e quantità delle prestazioni.
6. L'ente concedente esercita il controllo sull'attività dell'operatore economico, verificando in particolare la permanenza in capo all'operatore economico del rischio operativo trasferito. L'operatore economico fornisce tutte le informazioni necessarie allo scopo, con le modalità stabilite nel contratto.
7. Il monitoraggio dei partenariati pubblici privati è affidato alla Presidenza del Consiglio dei ministri - Dipartimento per la programmazione e il coordinamento della politica economica e al Ministero dell'economia e delle finanze - Dipartimento della Ragioneria generale dello Stato, che lo esercitano tramite l'accesso al portale sul monitoraggio dei contratti di partenariato pubblico privato istituito presso la Ragioneria generale dello Stato mediante il quale gli enti concedenti sono tenuti a trasmettere le informazioni sui contratti stipulati. Gli enti concedenti sono tenuti altresì a dare evidenza dei contratti di partenariato pubblico privato stipulati mediante apposito allegato al bilancio d'esercizio con l'indicazione del codice unico di progetto (CUP) e del codice identificativo di gara (CIG), del valore complessivo del contratto, della durata, dell'importo del contributo pubblico e dell'importo dell'investimento a carico del privato.
8. Sul portale di cui al comma 7 sono pubblicati e aggiornati periodicamente le migliori prassi in materia di forme e caratteristiche tecniche di finanziamento di partenariato pubblico-privato più ricorrenti sul mercato.

9. Ai soli fini di contabilità pubblica, si applicano i contenuti delle decisioni Eurostat a cui sono tenute le pubbliche amministrazioni di cui all'articolo 1, commi 2 e 3, della legge 31 dicembre 2009, n. 196.

Allegato A recante “Fabbricati ERP del Comune di Monsummano Terme elegibili al contributo di cui all’Investimento PNRR – Missione 7, Investimento 17 – RePowerEU”