



**Agenzia Regionale per la Casa e l'Abitare
PROVINCIA DI TARANTO**

AREA AFFARI GENERALI

DETERMINAZIONE DEL 21-01-2026

REGISTRO GENERALE N. 49

OGGETTO: INVESTIMENTO 17 DELLA MISSIONE 7 DEL PNRR. PPP FINANZA DI PROGETTO EX ART. 193 DEL D.LGS. N. 36/2023, IN CONCESSIONE DELLE ATTIVITÀ DI PROGETTAZIONE E REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI DI EFFICIENZA ENERGETICA, RIQUALIFICAZIONE E LA SUCCESSIVA MANUTENZIONE DEGLI IMMOBILI DI ARCA JONICA. LOTTO 1. DETERMINA A CONTRARRE E APPROVAZIONE ATTI DI GARA.

Si attesta che il presente atto predisposto ai fini dell'adozione da parte del Dirigente conforme alle risultanze istruttorie.

IL RUP DELL'INTERVENTO ING. ROTONDO ESPONE QUANTO SEGUE ;

PREMESSO CHE

- le direttive comunitarie europee 2010/31/UE e 2012/27/UE attribuiscono alla pubblica amministrazione un ruolo esemplare nel raggiungimento degli obiettivi climatici ed energetici dell'Unione europea per il 2020, il 2030 e il 2050;
- questa Agenzia si pone l'obiettivo di ridurre gli sprechi energetici, di migliorare la qualità della vita dei propri condomini e valorizzare gli immobili di ERP di proprietà dell'Arca Jonica;
- è intendimento di Arca Jonica proseguire nel piano di riqualificazione ed efficientamento energetico su edifici di proprietà;
- per raggiungere tale obiettivo è intenzione dell'Agenzia partecipare alla misura prevista dall'Investimento 17 della Missione 7 del PNRR, destinato a sostenere la ristrutturazione delle abitazioni delle famiglie a basso reddito e vulnerabili, tra cui l'edilizia residenziale pubblica, nonché accedere al meccanismo di incentivazione del Conto Termico, in fase di rinnovo;

CONSIDERATO CHE

- l'istituto della Finanza di Progetto (nel proseguo anche «Project Financing»), disciplinato dagli artt. 193 e ss., D.Lgs n. 36 del 31/03/2023, rappresenta un utile strumento per la Pubblica Amministrazione, che consente l'implementazione di investimenti in settori strategici attraverso un partenariato pubblico-privato, in cui gli operatori economici finanziano i costi delle opere e delle infrastrutture ed in contropartita ottengono l'affidamento del servizio correlato, avente la capacità di generare i flussi di cassa necessari a rifondere gli investitori;
- ai sensi dell'art. 175 comma 1 del D. Lgs. 36/2023 e smi, l'Arca Jonica ha adottato con decreto dell'A.U. n. 57 del 05/05/2025, il programma triennale (2025-2027) delle esigenze pubbliche idonee a essere soddisfatte attraverso forme di partenariato pubblico-privato, tra cui anche i programmi di intervento in argomento;
- con il suindicato decreto l'Agenzia riteneva opportuno quindi partecipare all'INVESTIMENTO 17 DELLA MISSIONE 7 DEL PNRR mediante la forma del Project Financing di cui all'art. 193 del D. Lgs. 36/2023;
- ritenendo l'Agenzia la sussistenza di un interesse pubblico preliminare al ricevimento delle proposte e quindi alla realizzazione degli interventi e gestione del servizio mediante un'operazione di partenariato pubblico privato, la medesima ha proceduto con Determinazione Dirigenziale dell'Area Immobili n. 726 del 19.6.2025 ad approvare l'elenco degli immobili di sua proprietà idonei alla redazione di proposte progettuali aventi gli obiettivi sopra descritti e all'inserimento dell'informazione nel programma triennale delle esigenze di cui all'art. 175, comma 1, d.lgs. n. 36/2023;
- ai sensi dell'art. 193, comma 2, del D.lgs. 36/2023, l'Ente concedente ha proceduto a trasmettere ai soggetti interessati le informazioni e i dati necessari alla predisposizione della proposta, nonché, con avviso del 23.6.2025, e renderli disponibili a tutti gli interessati tramite pubblicazione nella Sezione "Amministrazione trasparente" del sito istituzionale;
- in data 19/08/2025 l'Agenzia ha reso noto tramite pubblicazione nella sezione "Amministrazione trasparente" del proprio sito istituzionale che la documentazione tecnica relativa agli immobili individuati con determina n. 726 del 19/06/2025 veniva messa a disposizione degli interessati;
- con comunicazione del 29/08/2025 pubblicata in Amministrazione trasparente e sulla Home page del sito istituzionale, l'Agenzia sollecitava i soggetti privati a farsi promotori di iniziative volte a realizzare in concessione, mediante finanza di progetto e le cui eventuali proposte progettuali, redatte ai sensi dell'art. 193 comma 3 del D. Lgs. 36/2023, dovevano pervenire entro il giorno 19/09/2025, successivamente prorogata al 30/09/2025 con apposita comunicazione;

- alla scadenza del 30.9.2025 per l'efficientamento degli immobili individuati sono pervenute le seguenti proposte:

- Lotto 1: società DE.GEN.CO S.R.L.
- Lotto 2: società RIESCO S.P.A. e società DE.GEN.CO S.R.L.
- Lotto 3: società E3CITY S.R.L.
- Lotto 4: società ESCO LIGHT S.R.L.

- le proposte di Partenariato Pubblico Privato ricevute devono essere valutate e, data la complessità di tale attività per l'alta specializzazione giuridico-amministrativo-legale necessaria, l'Agenzia con Determinazione Dirigenziale dell'Area Immobili n. 1194 del 20.10.2025 affidava a Studio Cavaggioni Sca rl, quale professionista qualificato in materia, l'incarico di supporto al RUP e per il possesso delle competenze indicate all'art.3 comma 5 e all'art. 5 comma 5 dell'Allegato II.4 al D. Lgs 36/2023, per la procedura di cui sopra;

PRESO ATTO della relazione di analisi svolta dallo Studio Cavaggioni Scarl, agli atti dell'ente, sulla proposta presentata per il lotto 1 dalla società DE.GEN.CO S.R.L. e le modifiche e integrazioni apportate dalla stessa sulla scorta di quanto richiesto dall'Agenzia per l'approvazione del progetto, ai sensi del co mma 6 dell'articolo 193 del D.Lgs. 36/2023;

CONSIDERATO:

- il preminente interesse pubblico della riqualificazione sostenibile del patrimonio destinato all'edilizia residenziale pubblica attraverso la realizzazione di progetti di ristrutturazione completa ed integrata pe r 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;

-si è ritenuto necessario approvare la proposta, ex art. 193 D.Lgs. n. 36/2023 s.m.i., nei termini modificata e integrata, allegata al presente atto di cui ne fa parte integrante e sostanziale:

- Lotto 1: con PEC prot. n. 12237/2025 del 30-09-2025 e successive integrazioni presentata dalla società DE.GEN.CO S.R.L;
- che la suddetta proposta consta, ai sensi dell'art. 193 c. 3 del D.Lgs. n. 36/2023, del progetto di fattibilità, redatto in coerenza con l'articolo 6 dell'allegato I.7., di una bozza di convenzione, del piano economico-finanziario asseverato, e della specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione;
- che lo Studio Cavaggioni Scarl, a seguito della valutazione tecnico-amministrativa ed economica della documentazione inviata dai singoli operatori economici, ha trasmesso all'Arca Jonica il parere favorevole alla prosecuzione dell'iter amministrativo, agli atti dell'ente;
- che lo Studio Cavaggioni Scarl ha trasmesso la Valutazione preliminare di convenienza e fattibilità ai sensi art.175, comma 2 D. Lgs 36/2023 su proposta di affidamento in concessione degli interventi integrati di efficientamento energetico a valere sulla misura del M7 Investimento 17 REPowerEU del PNRR (di cui al DM 9 aprile 2025, pubblicato il 22 maggio 2025 sul sito della Struttura di Missione PNRR), agli atti dell'ente.
- che la suddetta proposta è stata oggetto di verifica e validazione ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs. n. 36/ 2023;
- che con Decreto dell'Amministratore Unico n. 137 del 30/12/2025 si approvava la proposta di finanza di progetto ai sensi dell'art. 193 del D.Lgs 36/2023 diretta all'affidamento della concessione delle attività di progettazione e realizzazione degli interventi di efficienza energetica, riqualificazione e la successiva manutenzione degli immobili di proprietà dell'Agenzia, oggetto dell'avviso per manifestazione di interesse per il seguente Lotto:
- Lotto 1: progetto PFTE della società DE.GEN.CO S.R.L., presentato da ultimo con PEC prott. nn. 14690/2025 del 26-11-2025, 14726/2025 del 26-11-2025, 14950/2025 del 02-12-2025 e 16062/2025

del 30-12-2025;

- che con Decreto dell'Amministratore Unico n. 137 del 30/12/2025 si individuava quale soggetto PROMOTORE ai sensi dell'art. 193 del D.lgs 36/2023 per il lotto 1 il seguente operatore economico:

1. Lotto 1: progetto della società DE.GEN.CO S.R.L., via Del Pomerio, 3 – 82100 – Benevento (BN) - P.IVA 01778050623;

- che il **Quadro Economico** di progetto riporta un importo dei lavori pari ad €.25.438.345,25 oltre oneri della sicurezza per €. 525.773,38 non soggetti a ribasso e € 5.685.470,16 per costi della manodopera, per un valore di investimento stimato in € 29.945.210,25 (al netto degli accessori dovuti per legge: I.V.A. e Inarcassa ecc.);

Atteso che:

- in ossequio alle disposizioni di cui all'art. 193 del D.lgs. n. 36/2023 s.m.i la proposta presentata dal promotore società DE.GEN.CO S.R.L., via Del Pomerio, 3 – 82100 – Benevento (BN) - P.IVA 01778050623 viene posta a base della procedura aperta per l'affidamento in concessione nella formula del project financing – con diritto di prelazione del promotore ai sensi dell'art. 193 c. 9 e 12 del D.lgs. 36/2023 s.m.i. – per l'affidamento in concessione delle attività di progettazione e realizzazione degli interventi di efficienza energetica, riqualificazione e la successiva manutenzione degli Immobili di Arca Jonica di cui al Lotto 1;
- con il Decreto dell'Amministratore Unico n. 137 del 30/12/2025 è stato riconosciuto al soggetto Promotore il diritto di prelazione nella successiva fase di gara come previsto dall'art. 193 comma 9 e 12;
- per la proposta di partenariato pubblico privato nella forma della Finanza di Progetto ai sensi dell'art. 193 del D.lgs. n. 36/2023, il piano economico e finanziario del progetto sarà sostenuto, in caso di ottenimento del finanziamento, principalmente attraverso gli incentivi previsti dalla misura del PNRR M7 Investimento 17 Repower - regolamento (UE) 2023/435 del 27 febbraio 2023, attraverso gli incentivi previsti dal Conto Termico 3.0 o altri interventi e per quanto riguarda il canone annuo per le manutenzioni attraverso fondi di bilancio dell'ente;

Considerato 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 – con diritto di prelazione del promotore ai sensi dell'art. 193 del D.lgs. 36/2023 s.m.i. - 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;

Dato atto che:

- la procedura di gara venga espletata, ai sensi dell'art. 25 del Codice, attraverso il Portale della piattaforma *Albo Fornitori e Gare* dell'Ente, raggiungibile al link <https://arcajonica.traspire.com> e secondo i requisiti previsti dall'allegato XI del Codice;
- il CIG relativo al presente procedimento di affidamento sarà acquisito, successivamente all'esecutività del presente provvedimento, mediante la succitata piattaforma;

Ritenuto di stabilire che ai sensi dell'art. 42 c. 4 d.lgs. 36/2023, sarà posto a base di gara il progetto di fattibilità tecnico ed economico approvato con il Decreto dell'Amministratore Unico n. 137 del 30/12/2025;

Visti l'art. 84 e l'art. 85 del d.lgs. 36/2023, che prevedono la pubblicazione dei bandi, degli avvisi di pre-informazione e quelli relativi agli appalti aggiudicati sulla Banca dati nazionale dei contratti pubblici dell'ANAC e sul sito istituzionale della stazione appaltante o dell'ente concedente;

Ritenuto di avviare la procedura aperta a tutti gli operatori economici interessati e con invito al soggetto promotore per l'affidamento in concessione per 12 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 Arca Jonica – Lotto 1 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 70 punti e destinando al prezzo il punteggio massimo di 30 punti;

Visto l'art. 17 c. 1 del d.lgs. 36/2023, il quale prevede che, prima dell'avvio delle procedure di affidamento dei contratti pubblici, le stazioni appaltanti, in conformità ai propri ordinamenti, decretino o determinano di contrarre, individuando gli elementi essenziali del contratto e i criteri di selezione degli operatori economici e delle offerte indicante:

- a) *il fine che con il contratto si intende perseguire;*
- b) *l'oggetto del contratto, la sua forma e le clausole ritenute essenziali;*
- c) *le modalità di scelta del contraente ammesse dalle disposizioni vigenti in materia di contratti delle pubbliche amministrazioni e le ragioni che ne sono alla base;*

| | | |
|------------------------|-----------------------------|---|
| in ordine al punto a): | FINE DA PROSEGUIRE: | Concessione delle attività di progettazione e realizzazione degli interventi |
| in ordine al punto b): | OGGETTO DEL CONTRATTO: | INVESTIMENTO 17 DELLA MISSIONE 7 DEL PNRR. PPP finanza di progetto ex art. 193 del D.Lgs. n. 36/2023, in concessione delle attività di progettazione e realizzazione degli interventi di efficienza energetica, riqualificazione e la successiva manutenzione degli Immobili di Arca Jonica. LOTTO 1. |
| | FORMA DEL CONTRATTO: | Forma pubblica amministrativa, ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 del d.lgs. 36/2023 |
| | CLAUSOLE ESSENZIALI: | quelle contenute nei documenti di gara |
| in ordine al punto c): | CRITERIO DI SELEZIONE | Procedura aperta con criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa. |
| | CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE: | miglior rapporto qualità/prezzo, ai sensi dell'art. 108 c. 1 |

Dando atto che:

- il RUP è l'Ing. Roberto Rotondo;
- non sussistono in capo al Responsabile del procedimento cause di conflitto di interesse, anche potenziale, art. 6. – bis L. n. 241 /1990 e ss.mm.ii. e art .1 co. 9 lett. e) legge n.190/2012;
- sono state rispettate le disposizioni di cui al vigente Piano Triennale per la Prevenzione e della Corruzione e per la Trasparenza;
- il procedimento istruttorio è coerente con i documenti di bilancio ed è stato espletato nel rispetto della vigente normativa di legge e dei principi di regolarità e correttezza dell'azione amministrativa.

Visti:

- il d.lgs. 36/2023;
- il decreto "correttivo" Codice Contratti Pubblici d.lgs. n. 209 del 31.12.2024
- la L. 241/1990;
- il Regolamento di Contabilità dell'Ente;
- lo Statuto dell'Ente;
- decreto dell'Amministratore Unico n. 57 del 05/05/2025
- Decreto dell'Amministratore Unico n. 137 del 30/12/2025;
- il progetto PFT della società DE.GEN.CO S.R.L., presentato da ultimo con PEC prott. nn. 14690/2025 del 26-11-2025, 14726/2025 del 26-11-2025, 14950/2025 del 02-12-2025 e 16062/2025 del

IL DIRIGENTE

PRESO ATTO di quanto sopra riportato dal Rup dell'intervento Ing.Rotondo Dirigente Tecnico dell'Ente ,e che il presente provvedimento acquisisce immediata efficacia dal momento della sua pubblicazione all'Albo Pretorio on-line;

DETERMINA

1. **di richiamare** quanto espresso in premesse, che qui si intende integralmente riportato;
2. **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 DE.GEN.CO S.R.L., via Del Pomerio, 3 – 82100 – Benevento (BN) - P.IVA 01778050623, per l'affidamento in concessione per 11 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 Arca Jonica di cui al LOTTO 1 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 70 punti e destinando al prezzo il punteggio massimo di 30 punti;
3. **di approvare** i documenti di gara costituiti da:
 - Ü Schema di bando di gara;
 - Ü Schema del disciplinare di gara ed i relativi allegati;
 - Ü schema di domanda di partecipazione;
 - Ü documento di gara unico europeo in formato elettronico (eDGUE request .xml);
 - Ü DGUE editabile da compilare per essere consultabile firmato digitalmente
 - Ü autodichiarazione sul conflitto di interessi;
 - Ü autodichiarazione antimafia;
 - Ü autodichiarazione titolare effettivo;
 - Ü autodichiarazione misure restrittive Russia e Bielorussia;
 - Ü attestazione rispetto del DNSH;
 - Ü Informativa sul trattamento dei dati personali.
 - Ü il modello "offerta economica";
 - Ü il patto d'integrità;
4. **di avvalersi** dell'art. 71 comma 6 lettera a), per ragioni di urgenza motivate dalla scadenza per la presentazione della proposta progettuale per l'ottenimento del finanziamento e dell'esaurimento dello stesso in ordine di arrivo, relativamente ai termini per la ricezione delle domande di partecipazione;
5. **di contrarre** individuando 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;
6. **di dare atto che:**
 - a. il Quadro Economico di progetto riporta un importo dei lavori pari ad €.25.438.345,25 oltre oneri della sicurezza per €. 525.773,38 non soggetti a ribasso e € 5.685.470,16 per costi della manodopera, per un valore di investimento stimato in € 29.945.210,25 (al netto degli accessori dovuti per legge: I.V.A. e Inarcassa ecc.);
 - b. ai sensi dell'art. 193 c. 12 del D.Lgs. n. 36/2023 s.m.i., entro 15 giorni dall'aggiudicazione il soggetto promotore potrà esercitare il diritto di prelazione ed adeguare la propria proposta a quella giudicata più conveniente dall'Arca Jonica;
 - c. il Q.T.E del soggetto promotore è allegato al Decreto dell'Amministratore Unico n. 137 del 30/12/2025;
 - d. l'indicenda gara sarà condotta tramite la piattaforma telematica Traspore di Arca Jonica;
 - e. per la proposta di partenariato pubblico privato nella forma della Finanza di Progetto ai sensi dell'art. 193 del D. Lgs. n. 36/2023, Il piano economico e finanziario del progetto sarà sostenuto, in caso di ottenimento del finanziamento, principalmente attraverso gli incentivi previsti dalla misura del PNRR M7 Investimento 17 Repower - regolamento (UE) 2023/435 del 27 febbraio

2023, attraverso gli incentivi previsti dal Conto Termico 3.0 o altri interventi e per quanto riguarda il canone annuo per le manutenzioni attraverso fondi di bilancio dell'ente;

7. **di demandare** l'Ufficio Appalti dell'Ente l'espletamento della procedura di gara mediante piattaforma telematica;

8. **di disporre** che le pubblicazioni dei dati e dei documenti avvengano nella piena osservanza delle disposizioni previste dall'art. 5 del Regolamento (UE) 2016/679 e del d.lgs 33/2013;

9. **di trasmettere** il presente atto al Dirigente del Servizio Finanziario per il prescritto visto di regolarità contabile;

10. **di dare atto che** la presente determinazione diverrà esecutiva con l'apposizione del predetto visto di regolarità contabile da parte del Dirigente del Servizio Finanziario;

11. **di rendere** il presente Provvedimento immediatamente esecutivo;

12. **di inviare** la presente alla Segreteria Generale alla Segreteria del Servizio AA. GG. perché sia pubblicata all'Albo Pretorio di questo Ente per 15 giorni consecutivi e venga registrata nel Registro cronologico generale;

13. **di notificare** il presente Provvedimento ai seguenti Uffici:

all' Ufficio Appalti;

all'Ufficio Ragioneria;

al RUP Ing. Roberto Rotondo;

all'ufficio appalti;

IL RESPONSABILE
AREA AFFARI GENERALI
AVV. COSIMO ANTONIO DE LUCA

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e ss.mm.ii.