

AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA
DELLA PROVINCIA DI LATINA

DETERMINAZIONE N. 142 DEL 02/07/2026

Oggetto: Misura PNRR M7-I17 REPowerEU e Conto Termico 3.0 – Partenariato Pubblico Privato ai sensi dell'art. 193 D.Lgs. 36/2023 – Approvazione del Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica (PFTE) ed Indizione di gara per la concessione di efficientamento energetico su patrimonio ERP mediante procedura aperta.

IL DIRETTORE GENERALE

Premesso che:

- con Determinazione del Direttore Generale n. 120 del 08/07/2025, ai sensi dell'art. 193, c. 16, D.Lgs. 36/2023, è stato approvato e pubblicato sulla piattaforma telematica STELLA della regione Lazio un avviso pubblico volto a sollecitare proposte di Partenariato Pubblico Privato per la realizzazione di interventi di efficientamento energetico sul patrimonio ERP della Provincia di Latina, con accesso agli incentivi della Misura PNRR M7-I17 REPowerEU e del Conto Termico 3.0;
- le manifestazioni di interesse sono state esaminate dal gruppo di lavoro appositamente costituito e, con delibera del Commissario Straordinario n. 45 del 18/05/2026, è stato dichiarato ai sensi dell'art 193 c. 1 il pubblico interesse del progetto di partenariato pubblico-privato in forma di concessione EPC presentato da Renovallo s.r.l.;
- con nota PEC protocollo n. 9414 del 30/06/2026, RENOVALLO S.p.A. ha presentato proposta completa ai sensi dell'art. 193, c. 3, D.Lgs. 36/2023 corredata di: PFTE relativo ai Lotti 13, 14 e 19, bozza di convenzione, PEF asseverato da Asseverazioni Italia S.r.l. (PEF.00 rev. 2.00 del 25.06.2026), specificazione caratteristiche del servizio e dichiarazione requisiti del

promotore;

- il PFTE proposto prevede la progettazione, realizzazione e successiva gestione e manutenzione degli interventi di efficientamento energetico sugli edifici ERP ricompresi nei Lotti 13, 14 e 19 della Provincia di Latina, con miglioramento della prestazione energetica pari o superiore al 30% dell'indice EPgl, in linea con i requisiti della Misura M7-I17;
- il PEF asseverato evidenzia un investimento netto complessivo pari a € 10.268.010 (IVA inclusa € 11.560.821), finanziato per € 9.624.317 da contributi istituzionali (M7-I17 € 6.674.206 + Conto Termico 3.0 € 2.950.111), per € 926.724 da finanziamento bancario e per € 1.076.186 da mezzi propri dell'ESCo, con un canone annuo di concessione pari a € 115.700 per una durata di 15 anni; i principali indicatori finanziari risultano: DSCR 1,10 – LLCR 3,99 – IRR 6,659% – WACC 5,137% – VAN € 80.841, confermando la bancabilità dell'operazione;
- gli uffici tecnici ed economico-finanziari dell'ATER hanno esaminato la proposta verificando: la coerenza con i requisiti della Misura M7-I17 e del Conto Termico 3.0; la congruità del PEF; la conformità del PFTE alla normativa urbanistica, energetica e ambientale applicabile; il rispetto dei CAM Edilizia e CAM EPC; la corretta struttura 65% sovvenzione / 35% finanziamento senza sovracoperture;

Considerato:

- il preminente l'interesse pubblico alla riqualificazione energetica del patrimonio ERP della Provincia di Latina, finalizzata al miglioramento del comfort abitativo e alla riduzione della povertà energetica degli inquilini, in coerenza con gli obiettivi REPowerEU;
- che la proposta di RENOVALO S.p.A. risponde ai requisiti di cui all'art. 193, c. 3, D.Lgs. 36/2023, e che il PFTE è idoneo a costituire base di gara;
- che la struttura PPP/EPC, con trasferimento del rischio di costruzione, di

performance energetica e di disponibilità in capo all'ESCo concessionaria, è la modalità più efficiente per realizzare gli interventi senza oneri diretti sul bilancio ATER, il cui valore stimato della concessione ai sensi dell'art. 179 CCP è pari a € 11.397.667;

- che la prelazione di cui all'art. 193, c. 10, D.Lgs. 36/2023 è inapplicabile per incompatibilità con il diritto dell'Unione Europea, come accertato dalla sentenza CGUE C-810/24; RENOVALO S.p.A. parteciperà pertanto alla gara come concorrente ordinario, senza alcun diritto di adeguamento ex post dell'offerta, fermo restando il diritto al rimborso delle spese documentate ai sensi dell'art. 193, c. 9, CCP;

- che l'urgenza connessa alla scadenza della milestone PNRR di avvio lavori entro luglio 2026 e alla rendicontazione GSE M7-I17 rende necessaria l'inversione procedimentale (art. 71 CCP) e la riduzione dei termini a 15 giorni (art. 91, c. 3, CCP);

- che occorre, procedere all'indizione, secondo le modalità prescritte dalla vigente normativa in materia, ad apposita procedura di scelta per l'individuazione del contraente cui affidare i lavori in argomento;

- la finalità dell'Appalto è la riqualificazione energetica degli edifici di proprietà dell'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale Pubblica della Provincia di Latina;

Tenuto conto:

- Che la spesa complessiva prevista per la procedura in argomento è di importo superiore alle soglie di rilevanza europea ai sensi dell'art.14 del D.Lgs.36/2023 (c.d. contratti "sotto soglia");

- che la riduzione del termine ordinario è sorretta da motivazione specifica fondata su circostanze sopravvenute oggettivamente imprevedibili:

- a. Mutamento giuridico sopravvenuto: la sentenza CGUE C-810/24 ha determinato un radicale mutamento del quadro di riferimento, imponendo la

revisione delle clausole di gara con conseguenti ritardi non imputabili a inerzia amministrativa.

b. Urgenza non autoindotta: il rallentamento delle fasi istruttorie è stato adottato per comportamento prudentiale dell'Ente, al fine di evitare una procedura potenzialmente viziata e contenziosi risarcitori (perdita di chance contrattuale); la riduzione del termine ha natura di misura correttiva.

c. Congruità e proporzionalità: il termine di 15 giorni è congruo in rapporto alla complessità della procedura, alla disponibilità integrale della documentazione di gara sin dalla pubblicazione, e alla capacità del mercato di predisporre offerte professionali adeguate; la misura è proporzionata alla necessità di non pregiudicare le milestone PNRR e l'equilibrio del PEF;

- che l'Ing. Massimo Monacelli, Direttore Generale di ATER Latina, è nominato Responsabile Unico del Progetto in sostituzione dell'Ing. Riccardo Roco, Dirigente dell'Area Tecnica; la nomina è altresì giustificata dalla natura strategica e dalla complessità multidisciplinare della presente procedura, che coinvolge profili tecnici, economico-finanziari e giuridici di elevata specializzazione inerenti alla struttura PPP/EPC, alla Misura PNRR M7-I17 REPowerEU e al Conto Termico 3.0, e che richiede in capo al RUP poteri di rappresentanza esterna, capacità di coordinamento inter-funzionale e piena autonomia decisionale;

Dato atto che

- si procederà alla selezione del concessionario con procedura aperta ex art. 71 D.Lgs. 36/2023, con OEPV ex art. 108 CCP ripartita in 80 punti tecnici + 20 punti economici (criteri analitici: Allegato B al Disciplinare), con inversione procedimentale (Busta B prima di Busta A) e riduzione termini a 15 giorni ex art. 91, c. 3, CCP;

- ai sensi dell'art. 110 CCP la verifica di anomalia è attivata per offerte con ribasso B1 > 20% sul canone base ovvero con punteggio complessivo > 4/5

del massimo; la concessione è aggiudicata anche con una sola offerta valida se congrua ex art. 108 CCP; in caso di parità prevale il punteggio tecnico, poi sorteggio;

- la procedura è di importo superiore alle soglie di rilevanza europea ex art. 14 D.Lgs. 36/2023 (sopra soglia): il bando sarà pubblicato ex artt. 83 e 84 CCP sulla piattaforma S.TEL.LA, sulla GURI e sulla GUUE; la stazione appaltante è qualificata L1/SF1 ex artt. 62-63 e Allegato II.4 CCP;

- la presente determinazione costituisce la decisione di contrarre ex art. 17, c. 1, D.Lgs. 36/2023, individuando oggetto, tipo, modalità, valore e criteri di selezione della concessione;

- il CCNL applicabile al personale impiegato nell'esecuzione della concessione ex art. 11, c. 2, D.Lgs. 36/2023 è il CCNL Edilizia Industria (ANCE), fatta salva indicazione diversa dell'aggiudicatario in offerta;

- sono dichiarate inammissibili le offerte ex art. 70, c. 4, D.Lgs. 36/2023;

- in materia di imposta di bollo si applica l'Allegato I.4 D.Lgs. 36/2023;

Visti e richiamati in particolare:

- i principi del risultato, della fiducia e dell'accesso al mercato di concorrenza, nel rispetto dei principi di imparzialità, non discriminazione, pubblicità, trasparenza e proporzionalità di cui agli artt. 1, 2 e 3 del D.Lgs. 36/2023 cui l'Azienda è tenuta nell'espletamento della procedura;

- l'art. 17 comma 1 del Dlgs n. 36/2023 prevede, che prima dell'avvio delle procedure di affidamento dei contratti pubblici le stazioni appaltanti con apposito atto, adottano la decisione di contrarre individuando gli elementi essenziali del contratto e i criteri di selezione degli operatori economici e delle offerte;

- l'art. 48 del D.Lgs. 36/2023 e s.m. ed i. che disciplina le modalità di affidamento dei contratti pubblici sotto la soglia comunitaria;

- gli artt. 23 e 25 del D.Lgs. 36/2023 Titolo II del Codice, rispettivamente in

tema di ecosistema di approvvigionamento digitale e di piattaforme di approvvigionamento digitale;

- l'art. 71, comma 1, del Dlgs n.36/2023 stabilisce che nelle procedure aperte qualsiasi operatore economico può presentare offerta;

- la Delibera Anac n. 528 del 13.12.2023 con riferimento all'art. 225 comma 1 e 2 del D.Lgs. 36/2023 in materia di pubblicità legale negli appalti pubblici;

Preso atto che questa Azienda può procedere direttamente e autonomamente all'affidamento dell'appalto in quanto qualificata ai sensi degli artt. 62 e 63 e all'Allegato II.4 del D.Lgs. 36/2023 per "Progettazione e affidamento dei lavori - Qualificazione di terzo livello (L1) senza limiti di importo" e per "Progettazione e affidamento di servizi e forniture - Qualificazione di terzo livello (SF1) senza limiti di importo";

Dato atto che:

- la presente procedura sarà svolta con l'utilizzo, nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 25, comma 1 del D.Lgs. 36/2023, avvalendosi del Sistema Telematico Acquisti della Regione Lazio S.TEL.LA;

- la procedura sarà pubblicata ai sensi degli artt. 83 e 84 del Codice;

- che in caso di parità di offerta, si procederà con sorteggio.

- che l'appalto sarà aggiudicato anche in presenza di una sola offerta valida sempre che sia ritenuta congrua e conveniente ai sensi dell'art. 108 del Codice riservandosi comunque la facoltà di non procedere all'aggiudicazione qualora nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto ai sensi dell'art. 108 co. 110 del D.lgs.36/2023;

Ritenuto di avvalersi della facoltà di c.d. "inversione procedimentale", prevista dall'art. 107 comma 3 del D.lgs. 36/2023, ai sensi del quale le offerte vengono esaminate prima della verifica dell'idoneità degli offerenti,

procedendo all'istruttoria della documentazione amministrativa prodotta dai primi due (2) operatori economici risultanti dalla graduatoria delle offerte economiche.

Visto lo schema del disciplinare di gara contenente le norme per la partecipazione e l'ammissione alla gara di cui trattasi, nonché per la presentazione dell'offerta;

Visti:

- la Legge Regionale Lazio 12 luglio 1999, n. 12 e s.m.i., disciplina degli enti pubblici economici operanti in materia di edilizia residenziale pubblica, ivi incluso l'art. 6 sulle competenze del Direttore Generale;
- lo Statuto dell'ATER Latina e il Regolamento di contabilità vigenti;
- la Delibera del Commissario Straordinario n. 22 del 25/06/2026 recante l'incarico di Direttore Generale allo scrivente;
- il D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36 (Codice dei Contratti Pubblici);
- il D.Lgs. 4 luglio 2014, n. 102, in materia di efficienza energetica, e le successive modificazioni;
- l'Avviso GSE relativo alla Misura PNRR M7-I17 REPowerEU e le relative Regole Operative, nella versione vigente alla data del presente atto;
- il D.M. 7 agosto 2025 (Conto Termico 3.0) e le relative Regole Operative GSE;
- i Criteri Ambientali Minimi per l'edilizia (D.M. 23.06.2022) e per i Contratti di Rendimento Energetico (D.M. 12.08.2024);
- la sentenza CGUE, Seconda Sezione, 5 febbraio 2026, causa C-810/24 (Urban Vision), in materia di disapplicazione del diritto di prelazione del promotore per incompatibilità con la Direttiva 2014/23/UE;
- il D.Lgs. 9 aprile 2008, n. 81 (sicurezza nei luoghi di lavoro) e il GDPR Reg. UE 2016/679 unitamente al D.Lgs. 196/2003;

Visto l'art. 11 del Regolamento di organizzazione e di funzionamento dell'attività amministrativa, approvato dal Consiglio di Amministrazione dell'Azienda con deliberazione n. 21/4 del 3/8/2007;

Per le motivazioni esposte in premessa

DETERMINA

Per le motivazioni espresse in premessa e che qui si intendono trascritte come parte integrante e sostanziale del presente atto:

Di dare atto ai sensi dell'art. 6-bis della L. 241/90 e s.m.i. e dell'art. 7 del D.P.R. n. 62/2013 che il sottoscritto Responsabile Unico del Progetto non versa in situazione di conflitto di interesse alcuno in relazione alla procedura in oggetto;

1. **Approvazione del PFTE.** Ai sensi dell'art. 193, c. 3, D.Lgs. 36/2023, è approvato il Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica presentato da RENOVALO S.p.A., relativo alla concessione di efficientamento energetico ERP – Lotti 13, 14 e 19 – nell'ambito della Misura PNRR M7-I17 REPowerEU e del Conto Termico 3.0, unitamente al PEF asseverato e alla bozza di convenzione, che formano parte integrante del presente provvedimento.

2. **Nomina RUP.** Ai sensi dell'art. 15 D.Lgs. 36/2023 e dell'Allegato I.2, è nominato Responsabile Unico del Progetto per tutte le fasi della procedura l'Ing. Massimo Monacelli, Direttore Generale di ATER Latina (PEC: massimo.monacelli@aterlatina.it).

3. **Indizione della gara.** È indetta, ai sensi dell'art. 193, cc. 3 e ss., D.Lgs. 36/2023, una procedura aperta con offerta economicamente più vantaggiosa (OEPV, art. 108 CCP) per la selezione del concessionario, con adozione dell'inversione procedimentale (art. 71 CCP) e riduzione dei termini minimi a 15 giorni (art. 91, c. 3, CCP) per le motivazioni di urgenza connesse alle scadenze PNRR. Il Disciplinare di gara, allegato al presente

provvedimento, costituisce parte integrante dello stesso.

4. **Disapplicazione della prelazione.** Ai sensi della sentenza CGUE C-810/24 e del Consiglio di Stato n. 3805/2026, il diritto di prelazione del promotore ex art. 193, c. 10, CCP non trova applicazione nella presente procedura. RENOVALO S.p.A. partecipa alla gara come concorrente ordinario, senza diritti di adeguamento ex post. Resta ferma la previsione di rimborso delle spese documentate di predisposizione del PFTE, nella misura massima di € 250.000 (pari al 2,43% dell'investimento netto), a carico dell'aggiudicatario diverso dal promotore, quale condizione per la stipula del contratto di concessione (art. 193, c. 9, CCP).

5. **Clausola di tutela del bilancio ATER.** Il contratto di concessione conterrà una clausola risolutiva espressa (art. 1456 c.c.) nell'ipotesi in cui il Concessionario non ottenga, entro 18 mesi dalla stipula, i contributi M7-I17 e Conto Termico 3.0 in misura complessivamente superiore al 30% di quanto previsto nel PEF di aggiudicazione, senza oneri per ATER Latina e senza diritti di rimborso o indennizzo in capo al Concessionario. Il canone annuo di concessione massimo a carico di ATER è fissato in € 115.700 nel solo scenario No-PNRR; in ogni altro caso il canone è a carico dell'ESCO concessionaria.

6. **Pubblicazione e adempimenti.** Il RUP provvede alla pubblicazione del bando e degli atti di gara sulla piattaforma telematica Stell@ della Regione Lazio, sulla GURI e – ove prescritto – sulla GUUE, nonché all'acquisizione del CIG tramite PCP e agli ulteriori adempimenti di legge, ivi inclusi gli obblighi di trasparenza ex D.Lgs. 33/2013 e art. 28 D.Lgs. 36/2023.

7. **Impegno di spesa – Contributo ANAC.** La spesa per il contributo ANAC ex art. 1, c. 67, L. 266/2005 sarà impegnata nel corretto importo determinato tramite portale in applicazione della Delibera ANAC n. 524 del

22.12.2025 (base: valore stimato ex art. 179 CCP pari a € 11.397.667), sulla voce di spesa n. 55.05.01.08.

8. **Trattamento dei dati personali.** Il trattamento dei dati personali connessi alla presente procedura è effettuato da ATER Latina in qualità di Titolare del trattamento, ai sensi del Reg. UE 2016/679 (GDPR) e del D.Lgs. 196/2003, per le finalità istituzionali di gestione delle procedure di affidamento. L'informativa è disponibile sul sito istituzionale www.aterlatina.it.

9. **Pubblicità.** La presente determinazione, ai fini della pubblicità degli atti e della trasparenza dell'azione amministrativa verrà pubblicata all'Albo dell'Azienda per quindici giorni consecutivi ed altresì nella sezione Amministrazione Trasparente-Gare e Contratti in ottemperanza a quanto stabilito dal D.Lgs. 33/2013 e s.m.i nonché dal D.Lgs. 36/2023

IL DIRETTORE GENERALE

(F.to Dott. Ing. Massimo Monacelli)