



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

ATTI DELLA GIUNTA COMUNALE

Seduta del giorno 22/07/2025

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE n. 2025 - 327

L'anno duemilaventicinque (2025) – addì ventidue (22) del mese di Luglio, si è riunita la Giunta Comunale. Sono intervenuti i Signori:

Nome	Carica	Presenza
FABBRI ALAN	SINDACO	Assente
BALBONI ALESSANDRO	VICE SINDACO	Presente
GULINELLI MARCO	ASSESSORE	Presente
SCARAMAGLI CHIARA	ASSESSORE	Presente
TRAVAGLI ANGELA	ASSESSORE	Presente
SAVINI FRANCESCA	ASSESSORE	Presente
COLETTI CRISTINA	ASSESSORE	Presente
FORNASINI MATTEO	ASSESSORE	Presente
VITA FINZI ZALMAN STEFANO	ASSESSORE	Presente
CARITA' FRANCESCO, TRASPADANO	ASSESSORE	Presente

Presiede il Vice Sindaco Alessandro Balboni, che constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta.

Assiste il Vice Segretario Giorgio Bonaldo.

OGGETTO

APPROVAZIONE DELLE LINEE GUIDA AVVISO ESPLORATIVO PER LA RICERCA DI PROMOTORI PRIVATI PER INTERVENTI DI EFFICIENTAMENTO IN CONCESSIONE SUL PATRIMONIO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (ERP)

APPROVAZIONE DELLE LINEE GUIDA AVVISO ESPLORATIVO PER LA RICERCA DI PROMOTORI PRIVATI PER INTERVENTI DI EFFICIENTAMENTO IN CONCESSIONE SUL PATRIMONIO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (ERP)

LA GIUNTA

PREMESSO che:

- con la deliberazione della Giunta Comunale n. 25 del 21 gennaio 2025 sono state approvate le Linee programmatiche relative alle azioni e ai progetti da realizzare nel corso del mandato 2024-2029, esaminate e discusse dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 5 del 10 febbraio 2025;
- con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 del 10 febbraio 2025 è stato approvato il Documento Unico di Programmazione (DUP) 2025/2027 e relativi allegati;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 25 febbraio 2025 è stato approvato il Bilancio di Previsione 2025/2027 e relativi allegati;
- con deliberazione della Giunta Comunale n. 94 del 11 Marzo 2025 è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione (PEG) 2025/2027, affidando ai dirigenti le risorse finanziarie di entrata da acquisire e di spesa da impegnare;
- con deliberazione della Giunta Comunale n. 148 dell' 8 Aprile 2025 è stato approvato il Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2025-2027, che definisce altresì gli obiettivi annuali e pluriennali dell'Ente;
- con decreto sindacale n. 03/Dir/2025 del 25/06/2025, pg. n. 119730, sono stati conferiti gli incarichi dirigenziali di Settori e di Servizi a decorrere dal 1° luglio 2025 fino alla scadenza del mandato sindacale 2024-2029, compreso quello relativo al Settore Servizi al Cittadino, nonché del Servizio Politiche della Famiglia, Sociali, Sanitarie e Abitative attribuito alla Dott.ssa Alessandra Genesini.

PRECISATO che:

- il Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR), approvato con decisione del Consiglio dell'U.E. il 13/07/2021, successivamente modificato con le decisioni di esecuzione del Consiglio Europeo del 08/12/2023 e del 14/05/2024;
- la legge di Bilancio 2025 ha dato avvio ad un piano da 1,38 miliardi di euro per l'efficientamento energetico dell'edilizia pubblica e delle abitazioni di famiglie a basso reddito e vulnerabili. L'Investimento 17 contenuto nella Missione 7 - REPowerEU del PNRR, finalizzato a sostenere la ristrutturazione delle abitazioni delle famiglie a basso reddito e vulnerabili attraverso un investimento pubblico con uno strumento finanziario anti-povertà energetica, è stato esteso anche all'edilizia residenziale pubblica;
- accanto a questa misura, è stata rinnovata anche quella del Conto termico, che prevede un meccanismo di incentivazione con accesso agevolato e l'ampliamento della platea dei beneficiari, della tipologia di interventi e delle spese ammissibili, con GSE quale soggetto responsabile della gestione degli incentivi;

- il DM 22/05/2025 della Presidenza del Consiglio dei Ministri consente di incentivare investimenti privati per migliorare l'accesso ai finanziamenti per le ristrutturazioni energetiche dell'edilizia residenziale pubblica, che determinino **un miglioramento minimo dell'efficienza energetica non inferiore al 30%**;
- la Legge Regionale 8 agosto 2001, n. 24 e s.m.i. "Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo", disciplina il sistema regionale dell'intervento pubblico nel settore abitativo, delegando ai Comuni le funzioni di promozione degli interventi per le politiche abitative, con particolare riferimento alla rilevazione dei fabbisogni abitativi ed alla individuazione delle tipologie di intervento atte a soddisfarli;
- il Comune di Ferrara ha individuato come ambito di intervento prioritario per il programma di cui all'oggetto i **fabbricati ERP siti nel quartiere Krasnodar in via Porta 1/3, via Belli 5, via Fardella 4/14, via Verga 23/29 (per un totale di n. 276 alloggi coinvolti)**, che in ragione dell'omogeneità dei caratteri edilizi del patrimonio e in virtù della stessa tipologia dell'impianto di generazione termica, possono essere individuati come interventi prioritari, per la candidatura al programma predetto;
- che il **Comune di Ferrara intende esplorare il mercato** per un progetto di Partenariato Pubblico Privato (PPP) ai sensi dell'articolo 193 del D.Lgs. 36/2023 e ss.mm.ii:
- l'obiettivo è realizzare un **sistema integrato di servizi** comprendente:
 1. interventi di efficientamento energetico su edifici comunali di e.r.p.,
 2. la fornitura e gestione dell'energia,
 3. servizi di gestione e manutenzione.
- il PPP è considerato uno strumento strategico per la transizione energetica ed ecologica. Gli elementi fondanti del PPP includono una durata relativamente lunga, finanziamento prevalentemente privato, ruolo strategico dell'operatore economico e trasferimento di gran parte dei rischi a carico del privato.
- il Comune di Ferrara, ai sensi dell'art. 193 comma 16 del Codice, intende sollecitare quindi, **tramite apposita manifestazione di interesse**, soggetti privati interessati a farsi promotori di iniziative tese a realizzare in concessione, mediante finanza di progetto, interventi volti alla realizzazione di lavori che possano usufruire sia degli incentivi previsti dal Conto Termico che dalla misura del PNRR M7 Investimento 17 Repower- regolamento (UE) 2023/435 del 27 febbraio 2023, nella forma dei Contratti di rendimento energetico o di prestazione energetica (c.d. EPC);
- che l'obiettivo della misura prevista dall'Investimento 17 della Missione 7 del PNRR è quello di sostenere le ristrutturazioni a beneficio delle famiglie vulnerabili e a basso reddito e di alleviare la povertà energetica, mediante un investimento pubblico in un dispositivo (nella fattispecie uno strumento finanziario per il contrasto della povertà energetica) volto a incentivare gli investimenti privati e migliorare l'accesso ai finanziamenti per le ristrutturazioni energetiche dell'edilizia residenziale pubblica e sociale che determinano un miglioramento minimo dell'efficienza energetica pari al 30%;
- le linee di mandato Sindacale 2024/2029 impegnano l'Amministrazione ad una particolare attenzione al tema della riqualificazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica (ERP), attraverso il miglioramento dell'efficienza energetica, al fine di aumentare l'inclusione sociale dei residenti all'interno dei quartieri.

CONSIDERATO che:

- è intenzione del Comune di Ferrara proseguire nel piano di riqualificazione del quartiere di via Krasnodar in via Porta 1/3, via Belli 5, via Fardella 4/14, via Verga 23/29, per l'efficientamento energetico su edifici di proprietà e/o gestiti, per un totale di n. 276 alloggi coinvolti;
- al fine di traguardare il risultato con la massima tempestività nel rispetto dei principi di legalità, trasparenza, concorrenza, il Comune di Ferrara intende promuovere forme di partenariato pubblico-privato secondo lo schema della finanza di progetto ad iniziativa c.d. "pubblica", ai sensi dell'art. 193, comma 16, del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i;
- si rende necessario pertanto provvedere preventivamente, alla ricerca, tramite apposito **avviso pubblico di manifestazione di interesse**, di soggetti privati interessati alla realizzazione di lavori che possano usufruire sia degli incentivi previsti dal Conto Termico che dalla misura del PNRR M7 Investimento 17 Repower- regolamento (UE) 2023/435 del 27 febbraio 2023, come sopra indicato;

SPECIFICATO che gli aspetti dell'avviso cui dovrà attenersi l'avviso pubblico precedentemente indicato saranno i seguenti:

- con l'Avviso, il Comune intende, ai sensi dell'art. 193, comma 16, del D.Lgs. 36/2023 e ss.mm.ii., sollecitare i privati interessati a farsi promotori di iniziative volte a realizzare in concessione, mediante finanza di progetto, interventi inclusi negli strumenti di programmazione del PPP, di cui all'art. 175, comma 1, volti alla realizzazione di lavori che possano usufruire sia degli incentivi previsti dal Conto Termico che dalla misura del PNRR M7 Investimento 17 Repower - regolamento (UE) 2023/435 del 27 febbraio 2023, nella forma di Contratti di rendimento energetico o di prestazione energetica (c.d. EPC).;
- gli interventi devono mirare all'efficientamento energetico e a rendere gli edifici sicuri e conformi alle vigenti normative;
- la realizzazione avverrà tramite partenariato pubblico privato con lo strumento delle concessioni di cui agli artt. 174-176 del D.Lgs. n. 36/2023;
- che tutte le valutazioni tecniche preliminari sono a carico dell'operatore economico;
- con l'Avviso si intende **esplorare il mercato con riferimento alla possibilità di attivare e realizzare un progetto di Partenariato Pubblico-Privato** in ordine ad un **sistema integrato di servizi** comprensivo di interventi di efficientamento energetico su edifici pubblici residenziali su proprietà del Comune di Ferrara nonché della **fornitura e gestione dell'energia compresi servizi di gestione e manutenzione**;
- che l'avviso, unitamente alla documentazione che verrà allegata, dovrà avere la funzione di illustrare agli operatori economici, in condizioni di massima trasparenza, imparzialità e concorrenza:
 - o a) Le caratteristiche tecniche ed economico – finanziarie dell'operazione;
 - o b) Gli elementi essenziali che la proposta dovrà contenere al fine di valutarne la fattibilità e comunque la rispondenza alle esigenze di pubblico interesse dell'Ente;
 - o c) Le caratteristiche giuridico – amministrative e procedurali della operazione di partenariato;
- che l'Avviso pubblico dovrà essere volto ad invitare gli operatori economici interessati – in possesso dei previsti requisiti - a presentare una proposta, nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, tempestività, correttezza, libera

concorrenza, non discriminazione, trasparenza, proporzionalità, pubblicità, dettati dalle norme comunitarie e dal Codice dei contratti pubblici;

- che l'**Avviso deve avere lo scopo esclusivamente esplorativo**, senza l'instaurazione di posizioni giuridiche o obblighi negoziali nei confronti del Comune, che si riserverà la possibilità di sospendere, modificare o annullare, in tutto o in parte, il procedimento avviato, senza che i soggetti partecipanti possano vantare alcuna pretesa;
- che la valutazione dovrà avere luogo anche in presenza di una sola Proposta presentata da operatore economico in possesso dei requisiti di legge;
- che nulla sarà dovuto dal Comune, neanche a titolo di rimborso delle spese sostenute, ai soggetti proponenti, sia nel caso in cui la proposta dovesse risultare di pubblico interesse, sia nel caso si decidesse di non dar corso alla procedura di identificazione della Proposta di interesse pubblico, sia nel caso la successiva procedura di gara non si concluda con l'identificazione di una Proposta di interesse pubblico.

VISTO:

- l'art. 48 del D.Lgs. 267/2000;
- il DLgs. n. 36/2023 e s.m.i.;
- il vigente Statuto Comunale;

VISTI i pareri favorevoli rispettivamente espressi dalla Dirigente del Settore Servizi al Cittadino nonché Dirigente del Servizio Politiche della Famiglia, Sociali, Sanitarie e Abitative proponente e dal Responsabile di Ragioneria, in ordine alla regolarità tecnica e contabile (art. 49, 1° comma, D.Lgs. 267/2000).

DATO atto che la presente proposta non ha riflessi contabili diretti sul bilancio comunale;

VISTI gli atti

Con il voto favorevole di tutti i presenti

DELIBERA

- di **APPROVARE** le premesse narrative come parte integrante del presente atto;
- di **APPROVARE**, inoltre, le linee guida sopra riportate cui dovrà attenersi l' **Avviso pubblico esplorativo** e di sollecitazione di promotori privati, ai sensi dell'art. 193 comma 16 del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i., per manifestazione di interesse per iniziative volte a realizzare in concessione, mediante finanza di progetto, interventi che possano usufruire sia degli incentivi previsti dal Conto Termico che dalla misura del PNRR M7 Investimento 17 Repower – regolamento (UE) 2023/435 del 27 febbraio 2023, nella forma contrattuale del c.d. Energy Performance Contract (EPC);
- di **AUTORIZZARE** e di **DARE MANDATO** al Dirigente del Settore Servizi al Cittadino - Servizio Politiche della Famiglia, Sociali, Sanitarie e Abitative, Dott.ssa Alessandra Genesini di provvedere alla redazione e alla pubblicazione del sopraindicato Avviso, tenendo conto delle linee guida approvate con la presente deliberazione e a provvedere a tutti gli eventuali ulteriori successivi adempimenti necessari;

- di **EVIDENZIARE** che il presente provvedimento è rilevante ai fini dell'amministrazione trasparente di cui al D.Lgs. 33/2013;
- **DI DARE ATTO** che Responsabile del procedimento:
 - o è la Dott.ssa Alessandra Genesini Dirigente del Settore Servizi al Cittadino nonché Dirigente del Servizio Politiche della Famiglia, Sociali, Sanitarie e Abitative;
 - o che ha dichiarato di non trovarsi, rispetto al ruolo ricoperto nel procedimento amministrativo in questione, in situazioni di conflitto di interessi, anche potenziale, ai sensi dell'art. 6-bis legge n. 241 del 1990, degli artt. 6,7 e 14 D.P.R. n. 62 del 2013 e dell'art. 16 del D.lgs. n. 36/2023;
- **di DICHIARARE** con il voto favorevole di tutti i presenti, il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 IV comma del D.Lgs. 267/2000, stante l'urgenza di procedere con la pubblicazione dell'Avviso oggetto del presente atto.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL VICE SINDACO Alessandro Balboni	IL VICE SEGRETARIO Giorgio Bonaldo
--	--