



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

180 - SETTORE SERVIZI AL CITTADINO
RP 181 - SERVIZIO POLITICHE DELLA FAMIGLIA, SOCIALI, SANITARIE E
ABITATIVE

Determinazione 2025-1667 del 01/08/2025

OGGETTO:

APPROVAZIONE DELL'AVVISO PUBBLICO, EX ART. 193, COMMA 16 DEL DLGS. 36/2023 E S.M.I., PER LA RICERCA DI PROMOTORI PRIVATI PER INTERVENTI DI EFFICIENTAMENTO IN CONCESSIONE SUL PATRIMONIO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (ERP)

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO

PREMESSO CHE:

- con deliberazione della Giunta Comunale n. 25 del 21/01/2025 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 deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 del 10/02/2025, è stato approvato il Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) 2025/2027;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 25/02/2025, dichiarata immediatamente eseguibile, è stato approvato il Bilancio di Previsione del Comune di Ferrara per gli esercizi 2025/2027 e relativi allegati;
- con deliberazione della Giunta Comunale n. 94 del 11/03/2025 è stato approvato il Piano esecutivo di gestione 2025-2027, affidando ai dirigenti le risorse finanziarie di entrata da acquisire e di spesa da impegnare, in attuazione delle linee generali di indirizzo impartite dall'amministrazione e per assicurare la gestione dei servizi dell'ente;
- con deliberazione della Giunta comunale n. 148 del 08 aprile 2025 è stato approvato il Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) per il triennio 2025-2027, che definisce gli obiettivi annuali e pluriennali dell'Ente;
- con decreto sindacale n. 03/Dir/2025 del 25/06/2025, PG n. 119730/2025, sono stati conferiti gli incarichi dirigenziali di Settori e di Servizi a decorrere dal 01/07/2025 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 conferito alla Dott.ssa Alessandra Genesini;

VISTI:

- la L.R. 08 Agosto 2001 n. 24 avente ad oggetto: "Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo" e successive modifiche ed integrazioni;

- i regolamenti comunali relativi alla gestione dell'edilizia residenziale pubblica previsti dalla L. R. n. 24 dell'8 agosto 2001 – approvati con DCC 7132/2020 e successiva modifica del Regolamento di assegnazione degli alloggi ERP approvata con DCC n. 18490 del 21 febbraio 2022;
- la DCC n. 69/2025 con cui è stata conferita ad ACER Ferrara la gestione del patrimonio ERP del Comune di Ferrara;

PREMESSO INOLTRE CHE:

- la legge di Bilancio 2025 ha dato avvio ad un piano da 1,38 miliardi di euro per l'efficientamento energetico dell'edilizia residenziale pubblica e delle abitazioni di famiglie a basso reddito e vulnerabili;
- l'investimento contenuto nella Missione 7 - Repower UE del PNRR, finalizzato a sostenere la ristrutturazione delle abitazioni delle famiglie a basso reddito e con vulnerabilità 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 il GSE quale soggetto responsabile della gestione degli incentivi;
- il Comune di Ferrara intende, ai sensi dell'art. 193 comma 16 del Codice dei Contratti, sollecitare soggetti privati che siano 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 di Contratti di rendimento energetico o di prestazione energetica (c.d. EPC);
- le iniziative proposte dovranno essere dettagliate per i singoli edifici e dovranno avere un valore minimo complessivo di intervento superiore alla soglia minima di 10.000.000,00 (dieci milioni di Euro) pena la non ammissibilità degli stessi al suddetto Avviso;
- il Comune di Ferrara è interessato a favorire la realizzazione di progetti di investimento attraverso il ricorso allo schema di partenariato pubblico-privato e nella forma contrattuale del c.d. Energy Performance Contract (EPC);
- che il partenariato pubblico-privato, è lo strumento idoneo e conveniente nel dare soddisfazione alle esigenze di efficientamento energetico, oltre a rappresentare, per un arco temporale equivalente, un'alternativa valida al contratto di appalto;
- che, ai sensi dell'art. 4 del D.M. 22/05/2025, i progetti di investimento agevolabili possono beneficiare di sovvenzione in misura pari al 65% del costo degli interventi previsti dal progetto, e su richiesta delle ESCo di un prestito non superiore al 35% del costo degli investimenti non oggetto di sovvenzione;
- il Comune di Ferrara ha individuato come ambito di intervento prioritario per il programma di cui all'oggetto i fabbricati ERP comunali, di complessivi **276 alloggi**, siti nel quartiere Krasnodar in via Porta 1/3, via Belli 5, via Fardella 4/14, via Verga 23/29, che, in ragione dell'omogeneità dei caratteri edilizi del patrimonio e in virtù della stessa tipologia dell'impianto di generazione termica, possono essere individuati per un

intervento di carattere omogeneo;

- il Comune di Ferrara aveva già individuato e candidato (c.d. "Decreto Rilancio", titolo V, art. 119 e 121) i fabbricati ERP siti nel quartiere Krasnodar come prioritari per la realizzazione di interventi di efficientamento energetico, attraverso il mandato assegnato con Orientamento di GC del 20/10/2020 PG. 107190 ad Acer Ferrara;

CONSIDERATO CHE:

- è intendimento del Comune di Ferrara proseguire nel piano di riqualificazione ed efficientamento energetico su edifici di proprietà e/o gestiti;
- che, al fine di traguardare il risultato, con la massima tempestività nel rispetto dei principi di legalità, trasparenza, e concorrenza, il Comune di Ferrara, intende avviare, ai sensi dell'art. 193, comma 16, del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i., forme di partenariato pubblico-privato secondo lo schema della finanza di progetto ad iniziativa c.d. "pubblica";
- che, con l'Avviso, oggetto del presente provvedimento, non viene indetta alcuna procedura di gara e non sono previste graduatorie di merito o attribuzione di punteggi anche in ragione della procedura di valutazione in caso di pluralità di proposte ammesse;
- che agli operatori economici privati è richiesta la presentazione di proposte redatte nel rispetto delle disposizioni del citato art. 193 comma 3, del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i.;
- che possono presentare la proposta tutti gli operatori economici privati in possesso - oltre che dei requisiti di cui all'art. 193 comma 3, del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i. propri del soggetto promotore - dei seguenti requisiti generali e speciali:
 - assenza di motivi di esclusione di cui agli artt. 94 e 95 del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i.;
 - di non incorrere nella condizione prevista dall'art. 53, comma 16-ter, del D.Lgs. 165/2002 (pantouflage o revolving door);
 - iscrizione nel registro della camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura, per attività pertinenti a quelle che forniscono servizi energetici (c.d. ESCo);
 - possesso della certificazione in corso di validità secondo la norma UNI CEI 11352.

RICHIAMATA:

- la DGC n. 327 del 22/07/2025 con la quale venivano approvate le linee guida per la ricerca di promotori privati per interventi di efficientamento in concessione sul patrimonio di edilizia residenziale pubblica (erp) comunale;

VISTA la L.R. 24/2001 e ss.mm.ii.

VISTI il D.Lgs. 267/2000, art. 107 e lo Statuto Comunale, art. 79.

VISTI i regolamenti comunali relativi alla gestione dell'edilizia residenziale pubblica approvati con DCC n. 7132/2020.

VISTA la convenzione approvate con la DCC n. 69/2025 con cui è stata conferita ad ACER Ferrara la gestione del patrimonio ERP;

VISTO altresì il Regolamento sulla privacy GDPR 679/2016.

DISPONE

- per le motivazioni indicate in premessa, di approvare l'Avviso pubblico, ex art. 193 comma 16 del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i., allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale dello stesso, atto a sollecitare i privati a farsi promotori di 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);

DISPONE ALTRESI

- l'invio di copia del presente provvedimento a ACER Ferrara, che gestisce il patrimonio di ERP in forza della convenzione gestionale n. 69/2025;

DÀ ATTO

- che il RUP del presente procedimento amministrativo è il Dirigente del Settore Servizi al Cittadino, Politiche della Famiglia, Sociali, Sanitarie e Abitative, U.O. Politiche Abitative e Rapporti con Acer Dott.ssa Alessandra Genesini;
- che il responsabile del procedimento 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 DPR n. 62 del 2013 e dell'art. 16 del d.lgs. n. 36/2023.

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
Alessandra Genesini / InfoCert S.p.A.

AVVISO PUBBLICO
ex art. 193, comma 16, del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i.
(di seguito, anche Codice)

ENTE CONCEDENTE

Denominazione: Comune di Ferrara
Punto di contatto: Settore Servizi al Cittadino - Servizio Politiche per la Famiglia, Sociali, Sanitarie e Abitative - U.O. Politiche Abitative e Rapporti con ACER
Indirizzo: C.so Giovecca 203 - 44121 - Ferrara (FE) - Italia
Telefono: +39.0532/4189616
Posta elettronica certificata: serviziopoliticheabitative@cert.comune.fe.it
Indirizzo del sito istituzionale: www.comune.fe.it
RUP: Dott.ssa Alessandra Genesini
Referente del progetto: Arch. Francesco Alberti

Art. 1 - Premessa

Premesso che:

- la legge di Bilancio 2025 ha dato avvio ad un piano da 1,38 miliardi di euro per l'efficientamento energetico dell'edilizia residenziale pubblica e delle abitazioni di famiglie a basso reddito e vulnerabili;
- l'investimento contenuto nella Missione 7 - REPowerEU del PNRR, finalizzato a sostenere la ristrutturazione delle abitazioni delle famiglie a basso reddito e vulnerabilità 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;
- ai sensi dell'art. 4 del D.M. 22/05/2025, i progetti di investimento agevolabili possono beneficiare di sovvenzione in misura pari al 65% del costo degli interventi previsti dal progetto, e su richiesta delle ESCo di un prestito non superiore al 35% del costo degli investimenti non oggetto di sovvenzione;

Ciò premesso, con il presente Avviso, il Comune di Ferrara intende, ai sensi dell'art. 193 comma 16 del Codice, sollecitare soggetti privati che siano 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 di Contratti di rendimento energetico o di prestazione energetica (c.d. EPC).

Le iniziative proposte, di seguito elencate, dovranno essere dettagliate per i singoli edifici e dovranno avere un valore minimo complessivo di intervento superiore alla soglia minima di 10.000.000,00 (dieci milioni di Euro) pena la non ammissibilità degli stessi al suddetto bando.

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, che in ragione dell'omogeneità dei caratteri edilizi del patrimonio e in virtù della stessa tipologia dell'impianto di generazione termica possono essere individuati per un intervento di carattere omogeneo.

Denominazione	Indirizzo	Volume Riscaldato	Superficie utile calpestabile	Nr alloggi
FE.C-01	VIA PORTA, 1/3	6.809	2.522	35
FE.C-02	VIA BELLI, 5	4.709	1.744	30
FE.C-03	VIA FARDELLA, 4/14	16.248	6.018	91
FE.C-04	VIA VERGA, 23/29	24.890	9.218	120
Totale				276

Tabella 1 - Elenco Edifici (fonte Acer Ferrara, 2025).

La documentazione tecnica (fonte Acer Ferrara, 2025) verrà messa a disposizione degli operatori interessati che ne faranno richiesta all'indirizzo di posta elettronica certificata serviziopoliticheabitative@cert.comune.fe.it.

Le principali fasi del procedimento saranno le seguenti:

1) entro il termine del **30/09/2025**, gli operatori economici interessati devono trasmettere all'Ente concedente la propria Proposta, contenente:

- I. progetto di fattibilità, redatto in coerenza con l'art. 6-bis dell'ALL. I.7 del Codice, così composto:
 - a) relazione generale;
 - b) relazione tecnica relativa al contesto territoriale nel quale l'opera è inserita, contenente anche una descrizione dell'opera medesima;
 - c) relazione preliminare di sostenibilità dell'opera;
 - d) elaborati grafici tipologici delle opere (planimetrie, prospetti, sezioni tipo) il cui contenuto permetta di comprendere le tipologie di intervento proposte per ogni fabbricato;
 - e) computo metrico estimativo preliminare dell'opera, coerente con gli elaborati grafici tipologici di cui alla lettera d);
 - f) crono programma;
- II. una bozza di convenzione;
- III. il Piano economico-finanziario asseverato (contenente l'importo delle spese sostenute per la predisposizione della proposta, comprensivo anche dei diritti sulle opere dell'ingegno);
- IV. la specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione;
- V. l'indicazione dei requisiti del promotore.

2) Entro **45 giorni** dalla scadenza del termine di cui sopra, l'Ente concedente individua una o più proposte da sottoporre a procedura di valutazione di cui all'art. 193 comma 6 del Codice, provvedendo alla pubblicazione sul sito istituzionale (Amministrazione Trasparente) della notizia delle proposte individuate;

3) Entro **60 giorni**, dalla pubblicazione di cui al precedente punto 2) è prevista la conclusione della

procedura di valutazione di fattibilità con adozione di provvedimento motivato che verrà pubblicato sul sito istituzionale del Comune di Ferrara;

4) Al Promotore individuato verrà richiesto di integrare la proposta di cui al punto 1) con gli altri elementi necessari ex ALL. I.7 al Codice al fine di completare la progettazione a livello di PFTE ed entro un termine di 60 giorni;

5) Successivamente, si procederà all'approvazione del PFTE (opportunamente integrato) e alla messa a gara dello stesso mediante procedura di evidenza pubblica. La procedura di gara si svolgerà in conformità ai commi 10, 11, 12 e 13 dell'art. 193 del Codice.

Il Comune di Ferrara si riserva di interrompere la procedura in qualsiasi momento a suo insindacabile giudizio, senza che gli operatori economici o il Promotore individuato possano avanzare alcuna pretesa in merito.

Art. 2 - Fonti e regole di finanziamento

Il piano economico e finanziario del progetto deve sostenersi esclusivamente il ricorso alla misura del **PNRR M7 Investimento I17 Repower (UE) 2023/435** nonché alle ulteriori misure per l'incentivazione ad esso cumulabili come il Conto Termico 3.0.

Il progetto non sarà in alcun modo finanziato dal Comune di Ferrara, proprietaria degli immobili.

Gli interventi oltre a perseguire l'efficientamento energetico, devono essere tesi a consegnare, a fine lavori, i fabbricati sicuri e conformi alle vigenti normative.

Per l'attuazione della misura si fa riferimento al decreto interministeriale di cui al comma 513 della L.n. 207 del 2024, firmato in data 09/04/2025, nonché dalla normativa vigente, in quanto applicabile.

Art. 3 - Oggetto e principi ispiratori della proposta

Si precisa che l'ente concedente non pone vincoli al proponente per quanto concerne la tipologia e il valore degli investimenti, fatto salvo il valore minimo sopra indicato, né con riferimento alla modalità di remunerazione del proponente stesso, lasciando gli operatori liberi di procedere alle proprie valutazioni sulla base dell'esperienza pregressa in contesti analoghi, ferma restando la discrezionalità dell'Amministrazione nella valutazione circa l'interesse pubblico di ogni singola proposta pervenuta.

Una volta ricevute le singole proposte il RUP, eventualmente coadiuvato da un'apposita struttura di supporto, procederà alla valutazione ed all'istruttoria di fattibilità (discrezionale e senza attribuzione di punteggio tecnico e/o economico, anche ove eventualmente compiuta in forma comparativa) di tutta la documentazione trasmessa dai soggetti Proponenti, al fine di individuare la soluzione più conforme e rispondente ai fabbisogni dell'Ente concedente.

Si ribadisce che la fase di valutazione istruttoria, ancorché procedimentalizzata ai sensi dell'art. 193, comma 6, del Codice, è connotata da ampia discrezionalità amministrativa, essendo volta al solo perseguimento dell'interesse pubblico e che non rappresenta una procedura di gara.

Art. 4 - Soggetti ammessi e requisiti di partecipazione

Possono presentare la Proposta tutti gli operatori economici privati in possesso - oltre che dei requisiti ex art. 193 del Codice propri del soggetto promotore - dei seguenti requisiti generali e speciali:

- a) assenza di motivi di esclusione di cui all'art. 94 e 95 del Codice;
- b) di non incorrere nella condizione prevista dall'art. 53, comma 16-ter, del D.Lgs. 165/2001 (pantouflage o

revolving door);

c) iscrizione nel registro della camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura o nel registro delle commissioni provinciali per l'artigianato, o presso i competenti ordini professionali, per attività pertinenti a quelle che forniscono servizi energetici (c.d. ESCo);

d) possesso della certificazione in corso di validità secondo la norma UNI CEI 11352.

Art. 5 - Termini e modalità di partecipazione

I soggetti privati interessati, in possesso dei requisiti di cui al punto precedente, dovranno far pervenire la propria proposta corredata da apposita istanza di partecipazione entro il termine del 30/09/2025 all'indirizzo pec serviziopoliticheabitative@cert.comune.fe.it

Al messaggio di Posta Elettronica Certificata (PEC) dovrà essere allegata, debitamente compilata e firmata digitalmente, la seguente documentazione:

1. Istanza di partecipazione di cui al modello messo a disposizione dall'Ente, contenente una dichiarazione sottoscritta dal titolare e/o legale rappresentante, con la quale si attesti, ai sensi e per gli effetti del DPR n. 445/2000, il possesso dei requisiti di cui al precedente articolo 4;
2. Copia fotostatica di idoneo e valido documento di riconoscimento del sottoscrittore;
3. Modulo di consenso al trattamento dei dati personali debitamente compilato e sottoscritto;
4. Copia della certificazione UNI CEI 11352;
5. Documentazione ritenuta utile ad illustrare le capacità e le esperienze pregresse, soprattutto in campo ERP, dal proponente;
6. La relazione generale di cui all'art. 6-bis, comma 1, lettera a) dell'All. I.7 al Codice, correlata dall'elenco elaborati;
7. Una bozza di convenzione;
8. Il piano economico-finanziario asseverato (contenente l'importo delle spese sostenute per la predisposizione della proposta, comprensivo anche dei diritti sulle opere e sull'ingegno);
9. La specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione;
10. L'indicazione dei requisiti del promotore.

La documentazione dovrà essere firmata digitalmente dal legale rappresentante del soggetto promotore. Nel caso in cui la detta documentazione sia sottoscritta da un procuratore, l'operatore economico dovrà allegare copia della procura oppure, nel solo caso in cui dalla visura camerale del concorrente risulti l'indicazione espressa dei poteri rappresentativi conferiti con la procura, la dichiarazione sostitutiva resa dal procuratore attestante la sussistenza dei poteri rappresentativi risultanti dalla visura.

Art. 6 - Chiarimenti ed integrazioni documentali

E' possibile ottenere chiarimenti, eventuali integrazioni documentali e/o richieste di dati aggiuntivi mediante la proposizione di quesiti scritti da inoltrare esclusivamente alla casella PEC sopra indicata entro e non oltre il giorno **16/09/2025**.

La richiesta di chiarimenti devono essere formulate esclusivamente in lingua italiana. Le risposte a tutte le richieste verranno fornite entro il **23/09/2025**.

Le risposte ai chiarimenti e le eventuali integrazioni documentali e/o richieste di dati aggiuntivi, oltre ad essere rese disponibili all'operatore economico richiedente, saranno altresì pubblicate sul sito istituzionale e sulla sezione Amministrazione Trasparente negli spazi all'uopo dedicati alla presente procedura. Si invitano gli operatori economici a visionare costantemente eventuali aggiornamenti.

Si segnala che non verrà fornita risposta alle richieste presentate con modalità diverse da quelle sopra indicata.

Art. 7 - Trattameto dati

I dati che verranno forniti dal Comune di Ferrara, per le finalità di cui al presente capitolato, dovranno essere oggetto di trattamento nel rispetto della normativa relativa alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati, ai sensi del Regolamento UE 2016/679 e del D.lgs. n.196/2003, successive modifiche e integrazioni.

I dati raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, dal Comune di Ferrara, ai sensi del GDPR 2016/679 e del D.Lgs. 30.6.2003, n. 196 e ss.mm.ii, esclusivamente nell'ambito della procedura, in relazione ai suddetti dati l'interessato può esercitare i diritti previsti dall'art. 13 del citato Regolamento.

Il Dirigente
Settore Servizi al Cittadino
Dott.ssa Alessandra Genesini