



ATTI DELLA GIUNTA COMUNALE

Seduta del giorno 03/03/2026

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE n. 2026 - 72

L'anno duemilaventisei (2026) – addì tre (03) del mese di Marzo, si è riunita la Giunta Comunale. Sono intervenuti i Signori:

Nome	Carica	Presenza
FABBRI ALAN	SINDACO	Presente
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	Assente
VITA FINZI ZALMAN STEFANO	ASSESSORE	Presente
CARITA' FRANCESCO	ASSESSORE	Presente

Presiede il Sindaco Alan Fabbri, che constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta.

Assiste il Segretario Generale Francesco Babetto.

OGGETTO

PNRR M7 I.17 REPOWER - EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DI FABBRICATI ERP NEL QUARTIERE DI VIA KRASNODAR - VIA PORTA 1/3, VIA BELLI 5, VIA FARDELLA 4/14, VIA VERGA 23/29 - A FERRARA - APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO-ECONOMICA (PFTE) E DELLA CONVENZIONE CON ACER

PNRR M7 I.17 REPOWER - EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DI FABBRICATI ERP NEL QUARTIERE DI VIA KRASNODAR - VIA PORTA 1/3, VIA BELLI 5, VIA FARDELLA 4/14, VIA VERGA 23/29 - A FERRARA - APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO-ECONOMICA (PFTE) E DELLA CONVENZIONE CON ACER

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. 18 del 16 febbraio 2026 è stato approvato il Documento Unico di Programmazione (DUP) 2026/2028 e relativi allegati, tra cui l'All.6, "Programma triennale delle esigenze pubbliche idonee a essere soddisfatte attraverso forme di partenariato pubblico-privato", nel quale sono inseriti come interventi finanziabili i progetti di investimento finalizzati al miglioramento dell'efficienza energetica di valore complessivo, in termini di costo ammissibile così come definito nel DM 9 aprile 2025 e nelle Regole Operative, non inferiore a 10 milioni di euro e non superiore a 30 milioni di euro riferito a uno o più edifici nella titolarità di enti pubblici territoriali ovvero di loro enti strumentali;
- con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 24 febbraio 2026 è stato approvato il Bilancio di Previsione del Comune di Ferrara per gli esercizi 2026/2028 e relativi allegati;
- con la deliberazione della Giunta Comunale del 3 marzo 2026 è stato approvato il Piano esecutivo di gestione (PEG) 2026-2028, 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. 416 del 30/09/2025 è stato approvato il Piano Integrato di Attività e Organizzazione (P.I.A.O.) per il triennio 2025 - 2027, che definisce gli obiettivi annuali e pluriennali dell'Ente;
- le linee di mandato Sindacale 2024/2029 che:
 - o impegnano l'Amministrazione ad una particolare attenzione al tema della riqualificazione energetica dei fabbricati ERP di proprietà dell'Ente, al fine di migliorare le condizioni di benessere abitativo e sociale degli utenti;
 - o 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;

Premesso inoltre che:

- la L.R. 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;

- la L.R. 24/2001 e s.m.i. (art. 6, c. 3 ed art. 41 c.2) prevede che i Comuni possano avvalersi direttamente di ACER sia per lo svolgimento di funzioni amministrative inerenti gli alloggi ERP sia per la predisposizione e l'attuazione di programmi di intervento per le politiche abitative con la possibilità di incassare direttamente i contributi concessi;
- con atto di Consiglio Comunale n. 69/2025 il Comune di Ferrara ha affidato in concessione ad ACER di Ferrara il patrimonio abitativo di Edilizia Residenziale Pubblica e la relativa gestione, secondo le disposizioni dell'Art. 41 della L.R. 8 agosto 2001, n.24, approvando nel contempo il testo della Concessione;
- 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;
- la Missione 7 - REPowerEU del PNRR (Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza), investimento 17 è finalizzata a sostenere la riqualificazione delle abitazioni delle famiglie a basso reddito e vulnerabili attraverso un investimento pubblico con uno strumento finanziario anti- povertà energetica, che è stato esteso anche all'edilizia residenziale pubblica;
- accanto a questa misura, gli operatori economici potranno tenere in considerazione anche quella del Conto Termico 3.0 - pubblicato sulla G.U.224/2025 che prevede un meccanismo di incentivazione con accesso agevolato, l'ampliamento della platea dei beneficiari, della tipologia di interventi e delle spese ammissibili, con il GSE quale soggetto responsabile della gestione degli incentivi;
- l'Ente - con DGC n. 327 del 22/07/2025 - prima di procedere all'emanazione di un Avviso pubblico, ha definito l'elenco degli immobili di proprietà esclusiva, suddivisi in quattro lotti - via Porta 1/3, via Belli 5, via Fardella 4/14, via Verga 23/29 - all'interno del quartiere di via Krasnodar a Ferrara, per un totale di **n. 276 alloggi** coinvolti di edilizia residenziale pubblica (ERP);
- detti immobili, necessitano di **opere di manutenzione straordinaria** rilevanti, tenuto conto della loro vetustà complessiva e dell'evoluzione della normativa tecnica in termini di miglioramento delle prestazioni energetiche;
- sono finanziabili progetti di investimento, di **importo compreso tra 10 e 30 milioni di euro**, che garantiscano per ciascun edificio (o singolo corpo scala) di ERP coinvolto un **miglioramento minimo dell'efficienza energetica $\geq 30\%$** dell'indice EPgl,nren;

Precisato che:

- i **soggetti destinatari del sostegno finanziario** - come previsto dalle Regole Operative PNRR M7 I.17 - Misura per l'efficientamento dell'edilizia residenziale pubblica (ERP) - **sono le ESCo**, come definite dall'art. 1 comma 1 lett. e) del D.Lgs. 9 Aprile 2025;
- possono presentare domanda di ammissione le ESCo - aggiudicatrici di procedimenti di evidenza pubblica per la realizzazione di progetti di investimento - in misura pari al 65% del costo degli interventi previsti dal progetto erogati dal GSE in qualità di soggetto attuatore della misura, e, su richiesta, di un prestito non superiore al 35% del costo degli investimenti non oggetto di sovvenzione, ed erogato da Banche convenzionate con Cassa Depositi e Prestiti (CDP);
- detti interventi devono essere realizzati su edifici o singoli corpi scale di edilizia residenziale a totale proprietà pubblica e dotati di impianti centralizzati di climatizzazione o che, all'esito degli interventi di efficientamento energetico effettuati, saranno dotati di impianti centralizzati di climatizzazione;
- devono essere rispettate le condizioni di ammissibilità di cui al D.M. 9 aprile 2025 e alle Regole Operative (livello di progettazione $\geq$ progetto di fattibilità tecnico-economica, assenza di sovvenzioni negli ultimi 5 anni sugli edifici interessati, ecc.);

- devono essere rispettati i criteri del DNSH quali requisiti richiesti dal Regolamento sul Recovery Fund, anche se non tutte le attività hanno necessariamente il potenziale di arrecare un danno significativo all'ambiente;
- il Comune di Ferrara, dopo aver verificato le attività progettuali riferite alle linee candidate sulla Misura 7 Investimento 17 del PNRR, ha ritenuto che le stesse ricadano sempre nel Regime 2, in cui l'investimento deve "ottemperare al mero rispetto del principio DNSH senza fornire un contributo sostanziale alla mitigazione dei cambiamenti climatici", come previsto dalle "Regole Operative M7 I.17 - Misura per l'efficientamento dell'edilizia residenziale pubblica", pubblicate dal GSE in data 31/07/2025;
- sono ammissibili i seguenti interventi: isolamento termico di superfici opache (coperture, pavimenti, pareti); sostituzione di chiusure trasparenti comprensive di infissi; installazione di sistemi di schermatura/ombreggiamento/filtrazione solare esterni; sostituzione di sistemi di illuminazione interni ed esterni con soluzioni efficienti; installazione di sistemi di building automation, termoregolazione e contabilizzazione; installazione di impianti solari fotovoltaici con sistemi di accumulo (congiuntamente a pompe di calore elettriche); sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con pompe di calore; installazione di impianti solari termici per ACS e climatizzazione (anche solar cooling); allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficienti; sostituzione di impianti con unità di microcogenerazione alimentate da fonti rinnovabili; sostituzione di impianti con generatori a biomassa; sostituzione di impianti con sistemi ibridi a pompa di calore; demolizione e ricostruzione degli edifici, con ampliamento massimo del 25% della volumetria, nel rispetto dei requisiti NEZB;
- per i predetti immobili, di proprietà esclusiva dell'Ente, suddivisi in quattro lotti (1-2-3-4), è possibile realizzare lavori di manutenzione straordinaria per l'efficientamento energetico, così come richiesto dagli incentivi della misura PNRR M7 Investimento 17 Repower - regolamento (UE) 2023/435;
- la concessione gestionale in essere - approvata con DCC sopra citata e avente efficacia sino al 30.06.2030 - include i fabbricati ERP conferiti in gestione all'Azienda (come previsti nell'allegato A alla citata concessione gestionale) siti in via Porta, via Belli, via Fardella, via Verga.

Considerato:

- che, con DGC n. 327 del 22/07/2025 avente come oggetto "Approvazione delle Linee guida per l'avviso esplorativo per la ricerca di promotori privati per interventi di efficientamento in concessione sul patrimonio di edilizia residenziale pubblica (ERP)":
 - o l'Ente ha approvato un Avviso pubblico informale e non vincolante, finalizzato alla raccolta di manifestazioni di interesse da parte di ESCo (Energy Service Company) qualificate e in possesso della certificazione UNI CEI 11352;
 - o è stato nominato il Responsabile Unico del progetto (R.U.P.), ai sensi dell'art. 15 del Decreto Legislativo 31 marzo 2023, n. 36 e Allegato I.2, rubricato "Attività del RUP";
- che, con Avviso pubblico informale di sollecitazione di manifestazioni di interesse, pubblicato in data 01 agosto 2025 - approvato con determinazione n.1667 dell'01/08/2025 - è stata avviata una consultazione preliminare del mercato, ai sensi dell'art. 193 del D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36, finalizzata a verificare l'interesse e la disponibilità di operatori economici qualificati (ESCo) alla proposizione di interventi di efficientamento energetico del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, in coerenza con l'Avviso pubblico M7-I.17 - PNRR, con scadenza fissata al 30 settembre 2025 stabilendo che:
 - o è intendimento del Comune di Ferrara proseguire nel piano di riqualificazione ed efficientamento energetico su edifici di proprietà e/o gestiti;

- al fine di trapiandare 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 DLgs. 36/2023 e s.m.i., forme di partenariato pubblico-privato secondo lo schema della finanza di progetto ad iniziativa c.d. "pubblica";
 - con l'Avviso, non e' stata 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;
 - 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.;
 - 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 indicati nell'Avviso;
- che sono pervenute in tempo utile n. 4 proposte: GEOSIDE SpA, E-WIDE SRL, COOPSERVICE Soc. Coop. Pa., RIESCO SpA;
 - che, con determina n. 2694 del 14/11/2025, veniva individuata la proposta della ditta RIESCO SpA per essere sottoposta alla successiva procedura di valutazione, la quale presentava un QTE di complessivi **€ 22.180.870 (IVA compresa)** asseverando la piena copertura economica dell'opera attraverso, **€ 6.057.919** con i ricavi previsti dalla **M7 I17 del PNRR** e, **€ 16.122.951** dai ricavi previsti dal **Conto Termico 3.0**, al fine di realizzare interventi di isolamento termico delle superficie opache orizzontali e verticali, sostituzione di infissi e avvolgibili, installazione di impianti fotovoltaici e di accumulo, installazione di pompe di calore per riscaldamento e di nuova distribuzione interna con funzione anche di raffrescamento, di produzione di ACS centralizzata, e di sistemi di *buldings automation* per contabilizzazione dell'energia termica e di ripartizione tra i locatari;
 - il canone di concessione è pari a circa 70.000 €/anno per 5 anni - di cui 14.000 € a carico di Acer che li imputerà alla gestione degli alloggi ERP comunali e i rimanenti 56.000 € come quota di gestione ordinaria da ribaltare ai locatari - e comprende la contabilizzazione dell'energia termica, la manutenzione ordinaria e straordinaria di impianti a pompa di calore e degli impianti fotovoltaici, ad esclusione della manutenzione delle macchine interne a carico dei locatari;
 - che con la determinazione n. 2915 del 03/12/2025 è stata nominata la struttura di supporto al Rup al fine di dare seguito alla procedura di valutazione del PFTE presentato dalla ditta RIESCO SpA;
 - la determinazione n. 3024 dell' 11/12/2025 con la quale si approvava il verbale n. 1 del 04/12/2025, redatto per la prima riunione della struttura di supporto, nel quale si comunicava alla ditta RIESCO SpA la necessità di integrare e approfondire il PFTE entro 30 gg. naturali e consecutivi;

Considerato inoltre che:

- la ditta RIESCO SpA ha trasmesso via pec al Comune di Ferrara le integrazioni al PFTE in data 15/01/2026 prot. n. 8057;
- la struttura di supporto al Rup si è riunita per la seconda volta alle ore 9,30 del giorno 20/01/2026 per procedere alla valutazione delle integrazioni al PFTE presentato dalla ditta RIESCO SpA di Grosseto;
- la ditta RIESCO SpA ha trasmesso via pec al Comune di Ferrara un'ulteriore integrazione al PFTE in data 29/01/2026 prot. n. 19492;
- la struttura di supporto al Rup si è riunita per la terza volta alle ore 9,30 del giorno 30/01/2026 per procedere alla valutazione dell'ulteriore integrazione al PFTE presentato dalla ditta RIESCO SpA;

- con determinazione n. 166 del 02/02/2026 il Rup approvava i verbali n. 2 e n. 3 del 30/01/2026, redatti dalla struttura di supporto al Rup, con i quali si ritenevano tutte le integrazioni trasmesse dalla ditta RIESCO SpA di Grosseto adeguate rispetto alle richieste inviate;

Dato atto che:

- l'art. 18 *bis*, c. 3, del D.L. 36/2022, convertito, con modificazioni, dalla Legge n. 79/2022 (cd. "DL PNRR 2"), ha introdotto l'obbligo, per le amministrazioni aggiudicatrici interessate a sviluppare i progetti secondo la formula del partenariato pubblico-privato, di richiedere un parere preventivo al Dipartimento per la programmazione e il coordinamento della politica economica (DIPE) della Presidenza del Consiglio dei ministri e al Ministero dell'economia e delle finanze – Dipartimento della Ragioneria Generale dello Stato (RGS), al fine della preliminare valutazione della corretta impostazione di tali progetti, in particolare rispetto all'allocazione dei rischi e alla contabilizzazione: tale richiesta sarà effettuata da parte di ACER Ferrara, come indicato nell'art 4 della convenzione allegata, allegato A;
- la richiesta di parere è riferita alle operazioni di PPP ai sensi del codice dei contratti, di valore superiore a 10 milioni di euro, finanziate in tutto o in parte con fondi PNRR;
- ACER, inoltre, presenterà, nelle more della conclusione della procedura di individuazione del Soggetto Aggiudicatario del PPP, istanza al GSE di verifica preventiva del progetto, per verificare preventivamente l'effettiva finanziabilità del PFTE.

Dato atto inoltre che:

- al fine di dare seguito al procedimento con le determinazioni n. 169 del 02/02/2026 e n. 332 del 19/02/2026 (integrazione), si è provveduto a:
 - o nominare ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs. 36/2023 e dell'Allegato "I.2" art. 4 del D.Lgs. 36/2023, come responsabile per la fase di programmazione, progettazione ed esecuzione per la validazione del Progetto di Fattibilità Tecnico Economica (PFTE) - ai sensi dell'art. 42 c. 4 del D.Lgs. 36/2023 - l'Arch. Francesco Alberti, dipendente a tempo indeterminato del Comune di Ferrara - U.O. Politiche Abitative e Rapporti con Acer, il quale risulta in possesso dei requisiti richiesti;
 - o individuare il gruppo di lavoro per l'intervento in oggetto, ai sensi dell'art. 45 c. 1 del D.Lgs. 36/2023, come segue:
 - Dott.ssa Alessandra Genesini, responsabile unico del procedimento;
 - Arch. Francesco Alberti, responsabile di fase di programmazione, progettazione ed esecuzione per la validazione del progetto;
- l'art. 19 della convenzione tra ACER e Comune di Ferrara sopra richiamata in particolare, secondo quanto previsto dagli artt. 6 e 41 della L.R. 24/2001 e s.m.i. attribuisce al Comune la facoltà di delegare funzioni amministrative, gestionali e tecniche ad ACER Ferrara, qualora non ritenga di svolgerle direttamente, attraverso la stipula di apposite convenzioni che dovranno essere oggetto di deliberazione da parte della Giunta Comunale e del Consiglio di Amministrazione di ACER;
- il rapporto tra Comune di Ferrara ed ACER Ferrara è conforme non solo all'assetto normativo vigente (statale e regionale, regolamentare ed amministrativo) ma è altresì coerente al peculiare rapporto di strumentalità funzionale e di collaborazione intercorrente tra gli Enti locali e le Aziende Casa Emilia-Romagna (ACER) nell'ambito del sistema regionale dell'intervento pubblico nel settore abitativo quale delineato dalla Legge regionale 8 agosto 2001, n. 24 e ss.mm.ii. che affida alle Aziende (costituite quali enti pubblici economici ad esito della trasformazione degli ex IACP) il compito di gestire i patrimoni immobiliari comunali con la possibilità di

fornire ai Comuni servizi tecnici e amministrativi nel settore abitativo (artt. 3, 6, 40 e 41), stante la concorrente missione di servizio pubblico a rilevanza sociale che sia gli enti locali sia le stesse ACER sono tenute ad adempiere nel contesto delle politiche e della programmazione regionale in materia di edilizia residenziale pubblica e sociale;

- **ACER Ferrara** viene individuata come struttura idonea al trasferimento del ruolo di **soggetto attuatore**, secondo la convenzione tra le parti, allegata al presente atto (Allegato 1). Tale convenzione avrà una **durata di otto anni** dalla firma, di cui **tre destinati ai lavori di manutenzione straordinaria e cinque alla gestione degli impianti**; in ogni caso, il rapporto contrattuale si intenderà concluso all'esaurimento del cronoprogramma presentato all'interno del PFTE dal soggetto promotore.
- ACER Ferrara e Comune di Ferrara hanno condiviso il testo della convenzione;
- ACER Ferrara prende atto che le risorse provengono integralmente da Partenariato Pubblico Privato (PPP) finanziato da contributi a valere sul PNRR Misura 7 Investimento 17 REPOWER - Regolamento (UE) 2023/435 del 27/02/2023, e dal Conto Termico 3.0 conseguenti alla riqualificazione energetica dei fabbricati ERP tramite trasformazione in NZEB. **Non sono previsti impegni di spesa e cofinanziamenti da parte del Comune di Ferrara.**
- Il rimborso spese verrà riconosciuto ad ACER Ferrara, come riportato al cap.12 sez. A delle Regole Operative M7 I.17 solamente in caso di ammissione a finanziamento da parte del progetto di investimento presentato dalla Riesco Spa e sarà individuato in quota parte, per le specifiche attività, all'interno delle somme a disposizione del Quadro Tecnico Economico (QTE), senza che alcun onere sia a carico del Comune di Ferrara;
- ACER Ferrara non percepirà dal Comune di Ferrara alcun rimborso spese in caso di mancato finanziamento da parte del GSE al progetto di investimento di Riesco Spa.

Precisato che:

- Gli elaborati relativi al progetto di fattibilità tecnico economica (PFTE) - redatto a firma di Ring Stp srl, iscritta all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri di Grosseto al n. 3, dell'Ing. Alan Bruni, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Grosseto al n. 728 e dell'Ing. Filippo Calvano, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Grosseto al n. 651 - costituiscono l'originale che rimane acquisito agli atti del Comune di Ferrara, e sono articolati come di seguito descritto:

Progetto di Fattibilità Tecnico-Economica - Elenco elaborati		
1	Relazione generale - Relazione di contesto territoriale	(01bis)
2	Relazione tecnica	
3	Relazione preliminare di sostenibilità dell'opera	(03bis)
4	Elaborati grafici-tipologici	
5	Computo metrico estimativo preliminare	(04)
6	Quadro Economico	(R02)
7	Cronoprogramma	(R02)
8	Bozza di convenzione	
9	Caratteristiche del servizio e della gestione	
10	Sunto proposta	
11	Dichiarazione dei requisiti del promotore	
12	Piano economico asseverato	
13	Attestazione di congruità dei costi	
14	Tavola_R.01	(R1)
15	Tavola_R.02	(R1)
16	Tavola_R.03	(R1)

17	Tavola_R.04	(R1)
18	Tavola_U.01	(R1)

- la ditta RIESCO SpA ha trasmesso "l'attestazione dell'attività di verifica del Progetto di Fattibilità Tecnico Economica", documento che costituisce il rapporto tecnico conclusivo di verifica del PFTE ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs. 36/2023, firmata dall'Arch. Giuseppe Columpsi di Cagnano Varano (FG), con esito positivo;

- il RUP di fase per la programmazione, progettazione ed esecuzione, Arch. Francesco Alberti, Funzionario Tecnico E.Q. del Comune di Ferrara, ha provveduto in data 02/02/2026 con prot. n. 0021967 e con integrazione del 20/02/2026 prot. n. 0037494 a redigere il verbale di validazione della progettazione ai sensi dell'art. 42 D.Lgs. 36/2023 e dell'Allegato I.7 artt. 39;

- il quadro tecnico economico (QTE) del progetto, è il seguente:

Quadro Tecnico Economico	
Importo lavori	€ 16.808.783
Di cui oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso	€ 420.220
Somme a disposizione (SAD)	€ 3.025.581
Iva lavori (10%)	€ 1.680.878
Iva SAD (22%)	€ 665.628
Totale QTE	€ 22.180.870
Dettaglio Somme a disposizione (SAD)	
Redazione PFTE	€ 420.220
Progettazione Esecutiva	€ 672.351
Coordinatore della sicurezza in fase di progettazione	€ 252.132
Verifica del PFTE a base di gara	€ 32.325
Verifica del PE	€ 51.719
Direzione lavori e assistenti	€ 504.263
Coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione	€ 336.176
Collaudo tecnico-amministrativo	€ 84.044
Incentivi funzioni tecniche art. 45 D.Lgs. 36/2023	€ 336.176
Redazione APE Ante e Post	€ 84.044
Asseverazioni (DPR 445/2000 art. 47, 75, 76)	€ 42.022
Spese Bando di gara	€ 84.044
Collegio Consultivo Tecnico (D.Lgs. 36/2023, All. V.2)	€ 42.022
Adeguamento potenza (CEI 64-8)	€ 84.044
Totale	€ 3.025.581

Preso atto inoltre:

- che l'investimento totale dell'intervento di € 22.180.870 (IVA compresa), come indicato nel sopradescritto QTE, sarà a totale carico dell'Operatore Economico aggiudicatario dell'affidamento in concessione, mediante finanza di progetto di iniziativa privata come previsto nel PEF - senza alcun onere a carico del Comune di Ferrara - per il quale potrà usufruire del sostegno finanziario previsto dalla Misura PNRR REPowerEU Missione 7 - Investimento 17, oltre che dalla cumulabilità degli incentivi del Conto Termico 3.0;

- che la corretta allocazione del rischio operativo-economico-finanziario è posta a totale carico del concessionario, come emerge dall'Avviso pubblicato in data 01/08/2025 approvato con determinazione n. 1667/2025;
- che le spese sostenute per la predisposizione della proposta sono comprese nella percentuale massima prevista dalla norma, pari a € 420.220 corrispondenti al 2,5% del progetto di investimento;
- che il contratto EPC andrà a regolare i rapporti tra ACER ed il concessionario, e ACER provvederà a rivalersi dei relativi costi sugli assegnatari, all'interno dei bilanci delle autogestioni dei fabbricati di cui provvede direttamente alla gestione dei servizi comuni;
- che, come indicato nelle Regole Operative M7 I.17 – Misure per l'efficientamento dell'edilizia residenziale pubblica (ERP) predisposte dal GSE, "sarà possibile rendicontare anche le spese sostenute dalla Stazione Appaltante relative alla gestione della fase di gara, purchè tali costi siano ribaltati sulle ESCo all'interno del contratto stazione/appaltante ESCo e compaiano all'interno del Quadro Economico del Progetto esecutivo";
- che le spese da sostenere per la gestione della fase di gara fanno parte del QTE sopra riportato e che ACER Ferrara, all'interno del contratto stazione appaltante/ESCo, ribalterà tali costi sulla ESCo e che, pertanto, nulla rimane a carico dell'Amministrazione;
- che la stipula del contratto sarà sottoposta alla condizione risolutiva del mancato accoglimento, da parte del GSE, della richiesta di ammissione alla misura PNRR M7-I.17; infatti il bando di gara dovrà prevedere che l'aggiudicatario si obbligherà a presentare istanza al GSE per il conseguimento dei benefici della Misura;
- che l'intervento dovrà essere inserito negli strumenti di programmazione dell'Ente ai sensi dell'art. 193, comma 7, del D.Lgs. 36/2023;
- che in data 16 febbraio 2026 il Consiglio Comunale con deliberazione n. 18 ha approvato il Documento Unico di Programmazione (DUP) 2026/2028 e relativi allegati, tra cui l'All.6, "Programma triennale delle esigenze pubbliche idonee a essere soddisfatte attraverso forme di partenariato pubblico-privato", in cui si trova anche l'intervento in questione;

Ritenuto:

- che la proposta di partenariato pubblico privato presentata dalla ditta RIESCO SpA presenta un rilevante interesse pubblico, in quanto finalizzata:
 - o alla riduzione dei consumi energetici del patrimonio ERP, in n. 4 fabbricati per complessivi 276 alloggi;
 - o al miglioramento delle condizioni abitative degli assegnatari;
 - o alla valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico;
 - o all'isolamento termico delle superfici opache orizzontali e verticali, alla sostituzione degli infissi e degli avvolgibili, all'installazione di impianti fotovoltaici con accumulo, all'installazione di pompe di calore per riscaldamento e di nuova distribuzione interna con funzione anche di raffrescamento, alla produzione di ACS centralizzata, e all'installazione di Sistemi di Building Automation per contabilizzazione energia termica e ripartizione tra locatari;
 - o all'ammortizzazione dell'investimento attraverso un canone di concessione pari a circa 70.000 €/anno per 5 anni - di cui 14.000 € a carico di Acer che li imputerà alla gestione degli alloggi ERP comunali e i rimanenti 56.000 € come quota di gestione ordinaria da ribaltare ai locatari - comprendente la contabilizzazione dell'energia termica, la manutenzione ordinaria e straordinaria di impianti a pompa di calore e degli impianti fotovoltaici, ad esclusione della manutenzione delle macchine interne a carico dei locatari;

- al perseguimento degli obiettivi del PNRR in materia di transizione energetica;
- ai sensi dell'art. 193 del D.Lgs. 36/2023, al soddisfacimento dei bisogni della collettività del quartiere di via Krasnodar in coerenza con il quadro tecnico economico e il crono programma dell'opera.

Dato atto:

- che le "Regole Operative M7 I.17 - Misura per l'efficientamento dell'edilizia residenziale pubblica (ERP)" alla sezione C - Istruttoria della richiesta di ammissione, prevedono che, a seguito della ricezione della richiesta, il GSE comunichi alla ESCo aggiudicataria, l'eventuale provvedimento di accoglimento della richiesta, nel quale sono indicate le principali caratteristiche tecniche dell'intervento, il codice CUP assegnato al Progetto di investimento e l'importo massimo del contributo erogabile a titolo di sovvenzione;
- che, trattandosi di intervento strutturato come EPC / servizio energetico, e non come lavori puri, l'inserimento nel Programma OO.PP., ai sensi dell'art. 193, comma 7, del D.Lgs. 36/2023, sarà effettuato dopo l'assegnazione del CUP alla Esco da parte del GSE;
- che sarà trasferito, a valle dell'approvazione del PFTE, ad ACER Ferrara il ruolo di soggetto attuatore per dare seguito alle procedure di gara e agli adempimenti successivi, anche in forza dell'esperienza maturata nei procedimenti pregressi espletati all'interno del PNRR/PNC quali il Programma M2 C3 I 1.1. "Sicuro, verde e sociale: riqualificazione dell'Edilizia Residenziale Pubblica" per via Verga 62, 64, 66, 72 e per via Bologna 790, approvati con DGC n. 124 del 30/03/2022 ed il Programma M5 C2 I1.2 "Progetti di autonomia per persone con disabilità" per via Sirena 7, e il Programma M5 C2 I e 1.1.2 "Progetti di autonomia per gli anziani non autosufficienti" per via Bentivoglio, via Industria, via Argante, p.le Torrismondo e via Fiume 15/19 a Ferrara;
- che la convenzione allegato 1) disciplina, in particolare, il rapporto fra il soggetto proprietario, il Comune, ed il soggetto attuatore, ACER Ferrara, incaricato dell'affidamento e della gestione dei lavori e della gestione degli immobili oggetto dell'intervento, che procederà, altresì, alla rendicontazione tecnico-finanziaria al Comune degli interventi e dei pagamenti eseguiti dalla ditta;
- che, rispetto agli inquilini degli appartamenti, ACER manterrà un'attività di *management*, provvedendo direttamente alla bollettazione dei canoni e delle utenze (come determinate forfettariamente, salvi eventuali conguagli in base alle letture dei consumi effettivi) alla gestione della manutenzione ordinaria tramite il global service ed alla copertura assicurativa degli immobili;
- che Acer Ferrara, quale Soggetto attuatore, si impegna a svolgere, tramite la convenzione allegata, in sinergica e costante collaborazione con il Comune di Ferrara, le attività specificatamente individuate all'articolo 2 paragrafo 2.2 al fine di assicurarne l'attuazione con le modalità e nei termini previsti dal PNRR, fermo restando il completamento dei lavori entro il 30.05.2029 cui seguirà la fase di gestione degli impianti per i successivi 5 anni.

Visti

- La Misura M7-I.17 "Efficientamento energetico dell'edilizia residenziale pubblica" del PNRR;
- il D.M. 9 aprile 2025 e le Regole Operative M7-I.17;
- il D.Lgs. 36/2023, e in particolare l'art. 193;
- i pareri favorevoli rispettivamente espressi dalla Dirigente del Settore Servizi al Cittadino proponente e dal Responsabile di Ragioneria, in ordine alla regolarità tecnica e contabile (art. 49, 1° comma, D.Lgs. 267/2000) attestante la copertura finanziaria (art. 153, c.5, D.Lgs 267/2000);

Ritenuto pertanto i progetti meritevoli di approvazione in quanto redatti in conformità alle norme attualmente vigenti, così come indicato nella relazione tecnica descrittiva del progetto di fattibilità tecnico economica (PFTE) redatto da RIESCO SpA;

Atteso che l'approvazione del progetto di fattibilità tecnico-economica (PFTE) rientra nelle competenze della Giunta Comunale come previsto dall'art. 48 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267 e s.m.i.;

Atteso che gli interventi edilizi riguardanti il patrimonio di edilizia residenziale pubblica di proprietà del Comune sono configurabili come opere pubbliche di interesse comunale, ai sensi dell'art. 10 comma 1 lett. c "procedure abilitative speciali" della L.R. 30 luglio 2013, n. 15;

Con il voto favorevole di tutti i presenti

DELIBERA

- di **approvare** le premesse come parte integrante del presente atto;
- di **approvare e autorizzare** il Progetto di Fattibilità Tecnico Economica (PFTE) del PNRR M7 I17 REPOWER di cui all' "Avviso pubblico ex art. 193 c.16 D.Lgs. 36/2023 e s.m.i.", per l'efficientamento energetico dei fabbricati ERP siti nel quartiere di via Krasnodar a Ferrara, in via Porta 1/3, in via Belli 5, in via Fardella 4/14, e in via Verga 23/29, dell'importo complessivo di € 22.180.870 presentato da RIESCO SpA di Grosseto, composto da n. 18 documenti-elaborati, depositati agli atti del Comune di Ferrara, meglio in premessa descritti;
- di **approvare** il Quadro Tecnico Economico (QTE) del progetto, come in premessa descritto;
- di **dare atto** che:
la somma complessiva di € 22.180.870 (IVA compresa) è completamente a carico della ditta RIESCO SpA attraverso l'accesso ai seguenti finanziamenti:
 - € 6.057.919, da ricavi previsti all'interno del PNRR M7 I.17 Repower;
 - € 16.122.951, da ricavi previsti all'interno dell'incentivo Conto Termico 3.0;e non presenta riflessi sul bilancio comunale;
- di **approvare**:
 - ☐ la convenzione, avente come oggetto la suddivisione dei compiti — tra soggetto proprietario e soggetto attuatore, tra il Comune di Ferrara e Acer Ferrara — e il trasferimento del ruolo di soggetto attuatore ad ACER - della durata di otto anni dalla firma della stessa, di cui tre destinati ai lavori di manutenzione straordinaria e cinque alla gestione degli impianti; in ogni caso, il rapporto contrattuale si intenderà comunque concluso all'esaurimento del cronoprogramma presentato all'interno del PFTE dal soggetto promotore;
 - ☐ lo schema di Convenzione di cui sopra, nel testo allegato alla presente deliberazione (Allegato 1), di cui fa parte integrante e sostanziale;
- di **esprimere** la sussistenza di un interesse pubblico preliminare alla elaborazione di una proposta di cui agli Artt. 57. del d.lgs. 209/2024, 174 co. 3, 198 co. 1 e 193 cc. 16 e 17 del d. lgs. n. 36/2023 ss.mm. e ii. di PPP, secondo la formula

dell'Energy Performance Contract, attraverso finanza di progetto, finanziato con contributi PNRR M7I17 e Conto Termico 3.0, avente ad oggetto la progettazione esecutiva, l'efficientamento energetico e la trasformazione in NZEB dell'edilizia residenziale pubblica di competenza del Comune di Ferrara, nello specifico degli edifici via Porta 1/3, via Belli 5, via Fardella 4/14, via Verga 23/29 - per complessivi n. 276 alloggi in n. 4 fabbricati - come desumibile dalla proposta selezionata con provvedimento dirigenziale n. 2694 del 14/11/2025;

- di **pubblicare** nella sezione "Amministrazione Trasparente", sezione "Bandi di Gara e Contratti", sottosezione "Finanza di Progetto", del sito istituzionale del Comune di Ferrara, la documentazione a disposizione dell'Amministrazione;

di **dare atto** inoltre che:

- ☐ l'acquisizione del Codice Unico di Investimento Pubblico (CUP) sarà effettuata, tramite il Gestore dei Servizi Energia SpA (GSE), dall'aggiudicatario della procedura di evidenza pubblica;
 - ☐ il monitoraggio e la rendicontazione del programma PNRR sarà effettuato sul sistema gestionale unico ReGIS, dall'aggiudicatario della procedura di evidenza pubblica;
 - ☐ il Responsabile Unico del Procedimento (RUP) è la Dott.ssa Alessandra Genesini, Dirigente del Settore Servizi al Cittadino - Servizio Politiche Sociali Sanitarie e Abitative;
 - ☐ il Responsabile del procedimento amministrativo 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;
- di **dare mandato** al Dirigente del Settore Servizi al Cittadino, Dott.ssa Alessandra Genesini:
 - ☐ ad esperire ogni atto successivo alla presente delibera eventualmente necessario;
 - ☐ di sottoscrivere la convenzione, con facoltà di apportare alla medesima tutte le integrazioni, rettifiche e precisazioni non sostanziali, che si rendessero necessarie od utili a meglio definire l'atto in oggetto, con facoltà di provvedere pertanto, in via esemplificativa, alla correzione di eventuali errori materiali, ad includere clausole d'uso o di rito ecc.;
 - di **dichiarare** il presente provvedimento immediatamente eseguibile, con il voto favorevole di tutti i presenti, ai sensi dell'art. 134, 4° comma del D.Lgs. n. 267/2000, stante l'urgenza di dar corso alle procedure.

ALLEGATO 1

PNRR M7 I.17 REPOWER - Convenzione tra ACER Ferrara e il Comune di Ferrara per la suddivisione dei compiti tra Comune di Ferrara soggetto proprietario e ACER soggetto attuatore, per la realizzazione di interventi di efficientamento in partenariato pubblico privato sul patrimonio di edilizia residenziale pubblica (ERP)

Con la presente scrittura privata da valere come legge

Tra

Comune di Ferrara, CF 00297110389, in persona del Dirigente del Settore Servizi al Cittadino Politiche Dott.ssa, domiciliata per la carica presso la sede comunale in Ferrara P.zza Municipio 2 che agisce giusta DGC n.....del....., definito in seguito anche solo “Comune” o “Ente affidante” o “Amministrazione procedente”,

E

ACER FERRARA, Azienda Casa Emilia Romagna, **CF 00051510386**, Ente Pubblico Economico, con sede in Ferrara C.so Vittorio Veneto 7, in persona del Direttore Generale Dott..... domiciliato per la carica presso la sede dell'Ente che interviene al presente atto non in proprio ma in qualità di procuratore per conto ed in rappresentanza dell'Azienda suddetta autorizzato dallo statuto di Acer ed in particolare dall'art. 18 c.4 di questo;

PREMESSO che:

- la L.R. 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;
- la L.R. 24/2001 e s.m.i. (art. 6, c. 3 ed art. 41 c.2) prevede che i Comuni possano avvalersi direttamente di ACER sia per lo svolgimento di funzioni amministrative inerenti gli alloggi ERP sia per la predisposizione e l'attuazione di programmi di intervento per le politiche abitative con la possibilità di incassare direttamente i contributi concessi;
- con atto di Consiglio Comunale n. 69/2025 il Comune di Ferrara ha affidato in gestione ad ACER Ferrara il patrimonio abitativo di Edilizia Residenziale Pubblica, secondo le disposizioni dell'Art. 41 della L.R. 8 agosto 2001, n.24, approvando nel contempo il testo della convenzione;
- 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;
- la Missione 7 - REPowerEU del PNRR (Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza), investimento 17 è finalizzata a sostenere la riqualificazione delle abitazioni delle famiglie a basso reddito e vulnerabili attraverso un investimento pubblico con uno strumento finanziario anti- povertà energetica, che è stato esteso anche all'edilizia residenziale pubblica;
- accanto a questa misura, gli operatori economici potranno tenere in considerazione anche quella del Conto Termico 3.0 - pubblicato sulla G.U.224/2025 - che prevede un meccanismo di incentivazione con accesso agevolato, l'ampliamento della platea dei beneficiari, della tipologia di interventi e delle spese ammissibili, con il GSE quale soggetto responsabile della gestione degli incentivi;
- l'Ente - con DGC n. 327 del 22/07/2025 - prima di procedere all'emanazione di un avviso pubblico, ha definito l'elenco degli immobili di proprietà esclusiva, suddivisi in quattro lotti - via Porta 1/3, via Belli 5, via Fardella 4/14, via Verga 23/29 - all'interno

del quartiere di via Krasnodar a Ferrara, per un totale di n. 276 alloggi coinvolti di edilizia residenziale pubblica (ERP);

- detti immobili, necessitano di opere di manutenzione straordinaria rilevanti, tenuto conto della loro vetustà complessiva e dell'evoluzione della normativa tecnica in termini di miglioramento delle prestazioni energetiche;
- sono finanziabili progetti di investimento, di importo compreso tra 10 e 30 milioni di euro, che garantiscano per ciascun edificio (o singolo corpo scala) di ERP coinvolto un miglioramento minimo dell'efficienza energetica $\geq 30\%$ dell'indice EPgl,nren;

VISTO:

- 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;
- l'art. 9 del D.L. 31 maggio 2021 n. 77 (Governance del Piano nazionale di ripresa e resilienza e prime misure di rafforzamento delle strutture amministrative e di accelerazione e snellimento delle procedure; convertito con legge 29 luglio 2021 n. 108) secondo cui ai fini della realizzazione operativa degli interventi previsti dal PNRR le amministrazioni pubbliche – ivi compresi gli enti locali – possono provvedere anche tramite accordi di collaborazione ai sensi dell'art. 15 della L. 241/1990 c. 1 e comunque avvalendosi del “supporto tecnico-operativo assicurato per il PNRR da enti vigilati” c. 2;
- l'art. 7 del D.Lgs. 31 marzo 2023 n. 36 in tema di cooperazione tra enti per il perseguimento di obiettivi di interesse comune;
- l'art. 15 della L.241/1990 in tema di accordi pubblici-privati;

CONSIDERATO che:

- 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%;
- il Comune di Ferrara ha individuato, con DGC n. 327/2025, 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 come interventi prioritari, per la candidatura al programma di cui all'oggetto;

- il Comune di Ferrara, ai sensi dell'art. 193 comma 16 del Codice, ha sollecitato tramite apposita manifestazione di interesse, con DD 1667/2025, 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 %;

EVIDENZIATO che:

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;

- è intenzione del Comune di Ferrara proseguire - in continuità con gli interventi realizzati all'interno del Programma PNRR M2 C3 I1.1. "Sicuro, verde e sociale: riqualificazione dell'Edilizia Residenziale Pubblica" nel complesso di via Verga 62, 64, 66, 72 - 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;
- al fine di traguardare il risultato con la massima tempestività nel rispetto dei principi di legalità, trasparenza, concorrenza, il Comune di Ferrara ha promosso la forma di partenariato pubblico-privato secondo lo schema della finanza di progetto ad iniziativa c.d. "pubblica", ai sensi dell'ex art. 193, comma 16, del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i;

CONSIDERATO che:

- con determina n. **2385 del 17/10/2025** veniva nominata ai sensi della Circolare n. 2/2016 P.G. 100012/2016 la Commissione giudicatrice per procedere alla valutazione dei PFTE presentati all'Ente;
- con determina n. **2694 del 14/11/2025** veniva individuata la proposta della ditta RIESCO SpA di Grosseto per essere successivamente sottoposta a procedura di valutazione, la quale presentava un QTE di complessivi **€ 22.180.870** asseverando la piena copertura economica dell'opera attraverso, **€ 6.057.919** con i ricavi previsti dalla M7 I17 del PNRR e, **€ 16.122.951** dai ricavi previsti dal Conto Termico 3.0;
- con determina n. **2915 del 03/12/2025** veniva istituita ai sensi dell'art. 15 c. 6 del D.Lgs. 36/2023 la struttura di supporto al Rup in possesso delle adeguate competenze professionali tecnico-amministrative adeguate, per procedere alla valutazione del PFTE presentato dalla ditta RIESCO SpA;

- la determinazione n. 3024 del 11/12/2025 con la quale si approvava il verbale n. 1 04/12/2025, redatto per la prima riunione della struttura di supporto, nel quale si comunicava alla ditta RIESCO SpA la necessità di integrare e approfondire il PFTE entro 30 gg naturali e consecutivi;
- la ditta RIESCO SpA ha trasmesso via pec al Comune di Ferrara le integrazioni al PFTE in data 15/01/2026 prot. n. 8057, e in data 29/01/2026 prot. n. 19492;
- che la struttura di supporto al Rup si è riunita per la seconda volta alle ore 9,30 del giorno 20/01/2026 per procedere alla valutazione delle integrazioni al PFTE presentato dalla ditta RIESCO SpA di Grosseto;
- che la struttura di supporto al Rup si è riunita per la terza volta alle ore 9,30 del giorno 30/01/2026 per procedere alla valutazione delle ulteriori integrazioni al PFTE presentato dalla ditta RIESCO SpA di Grosseto;
- i verbali n. 2 e n. 3 sono stati approvati con determinazione n. **166 del 02/02/2026**;
- la ditta RIESCO SpA ha trasmesso “l’attestazione dell’attività di verifica del Progetto di Fattibilità Tecnico Economica”, documento che costituisce il rapporto tecnico conclusivo di verifica del PFTE ai sensi dell’art. 42 del D.Lgs. 36/2023, firmata dall’Arch. Giuseppe Columpsi di Cagnano Varano (FG) - iscritto all’Ordine degli Architetti della Provincia di Foggia al n. 350 e in possesso della Certificazione di Qualità Aziendale (EGAC n. 24EQOK33) ai sensi della UNI-ISO EN 9001/2015 - con esito positivo;
- con determina n. 169 del 02/02/2026 integrata con la determina n. 332 del 19/02/2026 il Rup nominava Rup responsabile di fase per programmazione, progettazione ed esecuzione del PFTE, ai fini della validazione del PFTE, l’Arch. Francesco Alberti dipendente di ruolo dell’U.O. Politiche Abitative e Rapporti con Acer, ai sensi dell’art. 15 c.4 del D.Lgs. 36/2023;
- che il PFTE veniva validato con esito positivo dall’Arch. Francesco Alberti, attraverso il rapporto conclusivo di validazione, di cui ai prott. n. 0021967 del 02/02/2026 e n. 0037494 del 20/02/2026 (integrazione);
- con DGC n.....del..... la Giunta Comunale approvava, autorizzava e esprimeva la sussistenza di un interesse pubblico preliminare alla elaborazione di una proposta di PFTE – oltre all’approvazione dello schema di convenzione - di cui agli Artt. 57, co. del d.lgs. 209/2024, 174 co. 3, 198 co. 1 e 193 cc. 16 e 17 del d. lgs. n. 36/2023 ss.mm. e ii. di PPP, secondo la formula dell’Energy Performance Contract, attraverso finanza di progetto, finanziato con contributi PNRR M7I17 e Conto Termico 3.0, avente ad oggetto la progettazione esecutiva, l’efficientamento energetico e la trasformazione in NZEB dell’edilizia residenziale pubblica di competenza del Comune di Ferrara, nello specifico degli edifici via Porta 1/3, via Belli 5, via Fardella 4/14, via Verga 23/29 - per complessivi n. 276 alloggi in n. 4 fabbricati - come desumibile dalla proposta selezionata con provvedimento dirigenziale n. 2694 del 14/11/2025;
- che il Comune, a valle dell’approvazione del PFTE, ritiene opportuno - al fine di dare seguito alle attività - trasferire il ruolo di soggetto attuatore ad ACER Ferrara per dare seguito alle procedure di gara e all’attuazione degli interventi.

RICORDATO come:

- sia necessario provvedere alla sottoscrizione della convenzione con cui si disciplina in particolare il rapporto fra il soggetto proprietario, il Comune, ed il soggetto

attuatore, ACER Ferrara, incaricato dell'affidamento e della gestione dei lavori e della gestione degli immobili dell'intervento, e che procederà alla rendicontazione tecnico-finanziaria al Comune degli interventi e dei pagamenti eseguiti dalla ditta;

- rispetto agli inquilini e ai proprietari degli appartamenti, ACER manterrà un'attività di *management*, provvedendo direttamente alla bollettazione dei canoni e delle utenze (come determinate forfettariamente, salvi eventuali conguagli in base alle letture dei consumi effettivi) alla gestione della manutenzione ordinaria tramite il global service ed alla copertura assicurativa degli immobili;
- ACER nell'espletamento delle attività di supporto amministrativo-tecnico-esecutivo ad essa demandate, è tenuta all'applicazione delle disposizioni di cui al D.L. n. 77/2021, convertito, con modificazioni, dalla Legge 108/2021 al D.L. 13/2023, nonché le specifiche disposizioni legislative finalizzate a semplificare e agevolare la realizzazione degli obiettivi stabiliti dal PNRR, nonché per quanto non disciplinato dalle disposizioni del Codice dei Contratti pubblici, D.Lgs. 36/2023;
- la L.R. 24/2001 e s.m.i. (art. 6 c. 3 ed art. 41 c.2) consente ai Comuni di avvalersi direttamente di ACER sia per lo svolgimento di funzioni amministrative inerenti gli alloggi ERP, sia per la predisposizione ed attuazione di programmi di intervento per le politiche abitative con la possibilità di incassare direttamente i contributi concessi;
- il ruolo di soggetto attuatore compete ad ACER quale gestore del patrimonio di edilizia residenziale pubblica giusta convenzione gestionale approvata con DCC n. 69/2025 efficace sino al 30/06/2030;
- l'art. 19 della convenzione sopra richiamata in particolare, secondo quanto previsto dagli artt. 6 e 41 della L.R. 24/2001 e s.m.i. attribuisce al Comune la facoltà di delegare funzioni amministrative, gestionali e tecniche ad ACER Ferrara, qualora non ritenga di svolgerle direttamente, attraverso la stipula di apposite convenzioni che dovranno essere oggetto di deliberazione da parte della Giunta Comunale e del Consiglio di Amministrazione di ACER;

PRECISATO che

- il rapporto tra Comune di Ferrara ed ACER Ferrara è conforme non solo all'assetto normativo vigente (statale e regionale, regolamentare ed amministrativo) ma è altresì coerente al peculiare rapporto di strumentalità funzionale e di collaborazione intercorrente tra gli Enti locali e le Aziende Casa Emilia-Romagna (ACER) nell'ambito del sistema regionale dell'intervento pubblico nel settore abitativo quale delineato dalla Legge regionale 8 agosto 2001, n. 24 e ss.mm.ii. che affida alle Aziende (costituite quali enti pubblici economici ad esito della trasformazione degli ex IACP) il compito di gestore dei patrimoni immobiliari comunali con la possibilità di fornire ai Comuni servizi tecnici e amministrativi nel settore abitativo (artt. 3, 6, 40 e 41), stante la concorrente missione di servizio pubblico a rilevanza sociale che sia gli enti locali sia le stesse ACER sono tenute ad adempiere nel contesto delle politiche e della programmazione regionale in materia di edilizia residenziale pubblica e sociale;

RICORDATO inoltre come:

- il rispetto dei criteri del DNSH sia un requisito richiesto dal Regolamento sul Recovery Fund, anche se non tutte le attività hanno necessariamente il potenziale di arrecare un danno significativo all'ambiente;

- dopo aver verificato le attività progettuali riferite alle linee candidate sulla Misura 7 Investimento 17 del PNRR, il Comune ha ritenuto che le stesse ricadano sempre nel **Regime 2**, in cui l'investimento deve "ottemperare al mero rispetto del principio DNSH senza fornire un contributo sostanziale alla mitigazione dei cambiamenti climatici", come previsto dalle "Regole Operative M7 I.17 - Misura per l'efficientamento dell'edilizia residenziale pubblica", pubblicate dal GSE in data 31/07/2025;
- la scheda/checklist applicabile è la seguente: 2 - Ristrutturazione edifici (manutenzione straordinaria) - da ascrivere alla competenza di ACER, in quanto l'Azienda per effetto della convenzione gestionale approvata con DCC 69/2025 - efficace sino al 30.06.2030
- è soggetto gestore del patrimonio ERP comunale nonché esecutore degli interventi di manutenzione/recupero dei fabbricati e degli alloggi appartenenti ad esso;

VISTI:

- la Legge Reg. n.24/2001 e ss.mm.i. ;
- il D.L. 59/2021 convertito in legge n.101/2021;
- il D.L. 77/2021;
- la DGC n. 327 del 22/07/2025 avente come oggetto "Approvazione delle linee guida per l'avviso esplorativo per la ricerca di promotori privati per interventi di efficientamento in concessione sul patrimonio di edilizia residenziale pubblica (ERP)";
- la determinazione n. 2694/2025 con la quale veniva individuato il PFTE della ditta RIESCO SpA di Grosseto quale soggetto promotore;
- la DGC n.....del.....del Comune di Ferrara di approvazione dello schema della presente Convenzione;

Tutto ciò premesso il Comune di Ferrara e Acer Ferrara (nel prosieguo, congiuntamente indicate come "Parti") convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1 - Premesse

Le Premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

Art. 2 - Oggetto e finalità della Convenzione

2.1 La presente convenzione disciplina le attività amministrative, tecniche e comunque funzionali alla completa realizzazione degli interventi di efficientamento energetico in concessione sul patrimonio di edilizia residenziale pubblica. Il Comune 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.

2.2 In particolare, ACER si impegna a svolgere le seguenti attività:

- custodia degli immobili e delle rispettive pertinenze, sino alla data del verbale di consegna dei lavori, prevedendo opportuni strumenti di vigilanza atti ad evitare intrusioni illecite in cantiere;
- gestione della procedura di gara del PPP, approvato dal Comune di Ferrara, per l'affidamento dei lavori di efficientamento energetico in nome proprio e per conto del Comune di Ferrara, con le modalità definite dal successivo art. 4;
- attività di RUP;

- designazione della Direzione Lavori, collaudo tecnico-amministrativo, e collaudo statico ove necessario;
- effettuazione/affidamento del frazionamento e nuovo accatastamento, dichiarazione di conformità;
- effettuazione/affidamento della compilazione delle schede DNSH;
- predisposizione di apposito report trimestrale di aggiornamento da inviare al Comune;
- attività di management rispetto agli inquilini delle unità immobiliari, provvedendo direttamente alla bollettazione dei canoni e delle utenze (come determinate forfettariamente, salvi eventuali conguagli in base alle letture dei consumi effettivi), alla gestione della manutenzione ordinaria tramite il global service ed alla copertura assicurativa degli immobili;
- copertura del canone di concessione pari a circa 70.000 €/anno per 5 anni (di cui 56.000€ da ribaltare sui locatari e 14.000€ a carico di Acer che li imputerà alla gestione degli alloggi ERP comunali) composto da: a) contabilizzazione energia termica; b) manutenzione ordinaria e straordinaria di impianti a pompa di calore, e di impianti FV, ad esclusione della manutenzione delle macchine interne a carico dei locatari.

Art. 3 - Risorse economiche

3.1 - ACER Ferrara prende atto che le risorse provengono integralmente da Partenariato Pubblico Privato (PPP) finanziato da contributi a valere sul PNRR Misura 7 Investimento 17 REPOWER - Regolamento (UE) 2023/435 del 27/02/2023, e dal Conto Termico 3.0 conseguenti alla riqualificazione energetica dei fabbricati ERP tramite trasformazione in NZEB. Non sono previsti impegni di spesa e cofinanziamenti da parte del Comune di Ferrara.

3.2 - Acer Ferrara, quale Soggetto attuatore, si impegna a svolgere, in sinergica e costante collaborazione con il Comune di Ferrara, le attività di cui al punto 2) al fine di assicurarne l'attuazione con le modalità e nei termini previsti dal PNRR fermo restando il completamento dei lavori entro il 30.05.2029.

3.3 - Il rimborso spese da riconoscere ad ACER, interamente a carico del soggetto promotore nell'ambito delle somme indicate nel QTE alle voci: "Direzione lavori e assistenti", "Incentivi funzioni tecniche art. 45 Dlgs 36/2023", "Spese per bando e gara", per tutti i compiti attribuiti ad ACER di cui al precedente art. 2, è quantificato, con riferimento alle analisi preventive svolte, in (IVA esclusa) **€ 400.000,00**.

Le somme precedentemente indicate sono riportate IVA esclusa e altri oneri esclusi.

3.4- Non configurandosi quale pagamento di corrispettivo, comprensivo di un margine di guadagno, l'onere finanziario derivante dal presente accordo, nell'ottica di una reale condivisione di compiti e responsabilità, rappresenta un contributo alle spese, da corrispondere solamente nel caso in cui il procedimento venga affidato e subordinato al fatto che il soggetto promotore riesca ad essere finanziato dal GSE.

Acer fatturerà al Soggetto promotore il proprio rimborso spese in relazione alla previsione di sostenimento delle stesse oltre iva di legge, come di seguito descritto:

- primo acconto del 10% all'inizio lavori del cantiere di via Verga;
- secondo acconto del 35% all'inizio lavori del cantiere di via Fardella;
- terzo acconto del 35% all'inizio lavori del cantiere di via Porta;
- il 20% a saldo alla fine dei lavori di tutti i cantieri.

3.5 - Le attività tecniche necessarie alla realizzazione degli interventi, non eseguite direttamente da ACER ai sensi dei precedenti paragrafi saranno, da ACER affidati a operatori economici, nel rispetto dell'art. 15 comma 8. Del Dlgs. 36/2023, e i relativi costi

saranno ricompresi nel “costo degli interventi”, come stabilito dall’art. 4 comma 3 del D.M. 9 aprile 2025 e ribadito dalle Regole Operative_capitolo 12 sez. A, e quindi fatturati dagli stessi operatori economici al soggetto aggiudicatario del PPP.

L’importo della prestazione professionale sarà determinato secondo le modalità previste dall’art. 41 comma 15 del Dlgs. 36/2023, come stabilito dall’art. 4 comma 3 del D.M. 9 aprile 2025.

Art. 4 - Impegni delle Parti

4.1 – Per il raggiungimento delle finalità di cui alle Premesse ed al precedente art. 2, le Parti si impegnano a collaborare tra loro assumendo specifici impegni operativi da espletare avvalendosi delle rispettive strutture e della loro costante interazione. In particolare:

a) il Comune di Ferrara, proprietario degli immobili ERP dedicati alla realizzazione degli interventi di efficientamento energetico è tenuto ad attivare tutte le attività propedeutiche e necessarie alla realizzazione dell’intervento mediante il Soggetto attuatore;

b) Acer Ferrara, quale Soggetto attuatore per la gestione dell’intervento in ragione della natura di Ente strumentale e di supporto delle amministrazioni locali nell’ambito degli interventi pubblici per le politiche abitative, è tenuto a provvedere alle attività di cui all’art.2 entro la scadenza del 31.05.2029 adottando ogni atto funzionale all’affidamento dei lavori, alla gestione della fase esecutiva fino al collaudo se necessario, nonché alla gestione finanziaria e contabile dell’intervento, ivi compresa l’adozione dei conseguenti atti con attivazione delle prescritte misure di verifica, monitoraggio procedimentale e rendicontazione; ad ACER spetta in particolare il compito di

- effettuare l’attività di R.U.P., affidare l’attività di verifica del PE ed effettuare la validazione del progetto esecutivo che sarà redatto dall’aggiudicatario;
- adottare ogni atto funzionale all’individuazione del Soggetto Aggiudicatario del PPP, in nome proprio e per conto del Comune, ai sensi di quanto previsto dall’art. 6, comma 3, della L.R. n. 24/2001, attraverso apposita procedura di gara in conformità alle norme del Dlgs 36/2023 inclusa la assunzione di un CIG; Tale attività sarà posta in essere da ACER facendo ricorso al soggetto aggregatore Emiliano Romagnolo INTERCENTER, sulla base di specifico accordo di servizio che prevederà l’erogazione allo stesso soggetto delle quote di Incentivo Tecnico ex art. 45 Dlgs 36/2023, relativo alle attività svolte, in conformità al Regolamento di ripartizione del citato soggetto;
- presentare, nelle more della conclusione della procedura di individuazione del Soggetto Aggiudicatario del PPP, istanza al GSE di verifica preventiva del progetto, per verificare preventivamente l’effettiva finanziabilità del PFTE approvato dal Comune di Ferrara;
- richiedere un parere preventivo - al Dipartimento per la programmazione e il coordinamento della politica economica (DIPE) della Presidenza del Consiglio dei ministri e al Ministero dell’economia e delle finanze, Dipartimento della Ragioneria Generale dello Stato (RGS) - al fine della preliminare valutazione della corretta impostazione di tali progetti, in particolare rispetto all’allocazione dei rischi e alla contabilizzazione,
- redigere e stipulare il contratto di appalto con il soggetto promotore che risulterà aggiudicatario in sede di selezione pubblica;

- INTERCENTER inserirà negli avvisi di gara per la selezione delle Ditte aggiudicatrici le clausole necessarie ad ottemperare quanto previsto dall'art. 47 comma 4 del D.L. n.77/2021, convertito, con modificazioni, dalla legge n.108/2021(che prevede, con riferimento alle opere finanziate nell'ambito del P.N.R.R, che le Stazioni appaltanti inseriscano" nei bandi di gara, negli avvisi e negli inviti, specifiche clausole dirette all'inserimento, come requisiti necessari e come ulteriori requisiti premiali dell'offerta, di criteri orientati a promuovere l'imprenditoria giovanile, l'inclusione lavorativa delle persone disabili, la parità di genere e l'assunzione di giovani, con età inferiore a trentasei anni, e donne);
- effettuare/affidare l'attività di Direzione dei lavori, contabilità ed assistenza di cantiere, coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, collegio consultivo tecnico;
- redigere eventuali proposte di perizie suppletive e/o di variante, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente sui lavori pubblici che, in corso d'opera si rendessero necessarie, che dovranno comunque essere preventivamente approvate dal Comune di Ferrara;
- garantire l'esistenza di apposita garanzia assicurativa per la copertura dei rischi professionali, ai sensi del D.Lgs 36/2023 e successive modificazioni ed integrazioni, relativamente alle figure professionali che rivestono ruoli di responsabilità nell'ambito del procedimento in argomento; si precisa che ACER potrà avvalersi anche di competenze specialistiche di supporto per l'effettuazione delle attività in elenco;
- dare mandato alla ESCo, tramite il GSE, dell'acquisizione del CUP e della rendicontazione su REGis;
- affidare il collaudo tecnico-amministrativo: il nominativo del collaudatore sarà previamente proposto da ACER al Comune di Ferrara, come previsto dall'art. 10 della convenzione gestionale;
- nominare il collegio consultivo tecnico: un nominativo dei componenti del collegio sarà previamente proposto da ACER al Comune di Ferrara per il Nulla Osta;
- attenersi - per la cartellonistica di cantiere - alle istruzioni a tal fine assunte dalla Cabina di Regia PNRR del Comune d Ferrara;
- mantenere un'attività di management rispetto agli inquilini delle unità immobiliari, provvedendo direttamente alla bollettazione dei canoni e delle utenze (come determinate forfettariamente, salvi eventuali conguagli in base alle letture dei consumi effettivi), alla gestione della manutenzione ordinaria tramite il global service ed alla copertura assicurativa degli immobili.
- trasmettere la seguente documentazione all'Amministrazione Comunale:
 - una copia conforme del progetto esecutivo, completo di tutti gli elaborati e documentazione per l'approvazione, oltre agli elaborati informatizzati dei medesimi;
 - tutta la documentazione relativa a tutte le fasi dei lavori ed al procedimento medesimo, in originale o in copia, secondo necessità.

Nell'espletamento delle attività di supporto amministrativo-tecnico-esecutivo ad essa demandate, ACER è tenuta all'applicazione delle disposizioni di cui al decreto-legge n. 77 del 2021, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 108 del 2021, al decreto-legge 24 febbraio 2023, n. 13, nonché le specifiche disposizioni legislative finalizzate a semplificare e agevolare la realizzazione degli obiettivi stabiliti dal PNRR, dal PNC nonché dal Piano

nazionale integrato per l'energia e il clima 2030 di cui al regolamento (UE) 2018/1999 del Parlamento europeo e del Consiglio, dell'11 dicembre 2018, nonché, per quanto ivi non disciplinato, le disposizioni del Codice dei contratti pubblici di cui al D.Lgs. n. 36/2023.

c) Comune di Ferrara e Acer Ferrara sono tenute ad improntare ogni attività loro spettante al principio di leale collaborazione, garantendo il costante coordinamento e scambio di informazioni tra le rispettive strutture con fissazione di riunioni periodiche per il confronto, l'aggiornamento e la risoluzione di qualsiasi problematica sorta nell'attuazione dell'intervento. A tal fine sarà istituito un gruppo di lavoro comune per il monitoraggio e rendicontazione costante dell'attività (da sviluppare in collaborazione con il Comune).

Art. 5 Efficacia e durata della Convenzione. Recesso e risoluzione

5.1 - La presente Convenzione ha efficacia dalla data del suo perfezionamento con l'apposizione della firma digitale delle parti interessate e avrà termine all'esaurimento del crono-programma presentato all'interno del PFTE dal soggetto promotore e approvato con DGC n.....del..... previsto di anni otto, di cui tre di lavori di manutenzione straordinaria e cinque di gestione degli impianti, attraverso la copertura del canone di concessione pari a circa 70.000 €/anno per 5 anni (di cui 56.000€ da ribaltare sui locatari e 14.000€ a carico di Acer che li imputerà alla gestione degli alloggi EPR comunali).

5.2 - Le Parti possono concordare in qualunque momento integrazioni e/o modifiche alla presente Convenzione considerate necessarie ad un migliore perseguimento degli obiettivi di interesse comune o derivanti da sopravvenute disposizioni statali e/o regionali. Qualsiasi pattuizione che modifichi, integri o sostituisca la presente Convenzione sarà valida ed efficace solo se concordata tra le Parti e redatta per iscritto.

5.3 - La presente Convenzione ha ad oggetto le prestazioni dedotte nei precedenti articoli e riguarda attività e prestazioni preventivabili secondo l'ordinaria diligenza; in caso di imprevisti o cause di forza maggiore che si dovessero verificare durante il loro espletamento che non consentano il rispetto dei tempi concordati o che rendano più gravosa l'attività, le Parti potranno concordare modifiche alla stessa Convenzione.

5.4 - Qualora dovessero manifestarsi fattori ostativi tali da pregiudicare in tutto o in parte l'attuazione degli interventi nei tempi e modalità stabiliti che non abbiano trovato soluzioni nell'ambito del Comitato di cui al successivo art.7, è facoltà delle Parti recedere dal presente Accordo mediante comunicazione e con preavviso di 90 giorni; fermo restando il diritto di Acer Ferrara al rimborso - qualora sia effettivamente erogato il finanziamento sul PNRR M7 I.17 e sul Conto termico 3.0 al soggetto promotore - delle spese effettivamente sostenute sino alla data del recesso e per gli impegni assunti in funzione dell'adempimento degli obblighi previsti nella presente Convenzione.

5.5 - Le Parti danno atto reciprocamente che in caso di sopravvenuti atti o fatti che dovessero determinare la revoca del finanziamento PNRR, la presente Convenzione deve intendersi risolta di diritto, fermo restando il diritto di Acer Ferrara al rimborso delle spese relative ad attività effettivamente svolte e documentate, solamente a condizione che sia effettivamente finanziato il progetto di investimento sul PNRR M7 I.17 e sul Conto termico 3.0 al soggetto promotore.

Art. 6 - Responsabili dell'attuazione della Convenzione

6.1 - Per l'attuazione di quanto previsto nel presente Accordo:

- il Comune di Ferrara designa quale referente responsabile la Dott.ssa A. Genesini, Dirigente del Settore Servizi al Cittadino;

- Acer Ferrara designa quale referente responsabile l'Arch. Marco Cenacchi, Dirigente del Servizio Tecnico.

Art. 7 - Comitato di coordinamento, verifica e vigilanza della attività oggetto di Convenzione

7.1 - Le Parti convengono la possibilità, qualora necessario, di costituire un Comitato di coordinamento, verifica e vigilanza della Convenzione la cui costituzione e modalità di funzionamento sarà definita da successivi atti.

Art. 8 - Controversie

8.1 - Le Parti s'impegnano reciprocamente ad effettuare verifiche in contraddittorio per dirimere bonariamente le controversie che dovessero insorgere in ordine all'interpretazione ed attuazione della presente convenzione.

8.2 - Qualora la composizione non sia raggiunta tra i Dirigenti firmatari, o loro delegati, la gestione dovrà essere sottoposta alla Giunta Comunale ed al Consiglio di Amministrazione di ACER.

8.3 - Qualora la composizione non sia raggiunta ai sensi dei precedenti commi, la controversia sarà devoluta agli Organi giurisdizionali competenti ex lege.

Art. 9 - Disposizioni fiscali Registrazione, spese

9.1 - Le parti convengono che il presente atto è soggetto a registrazione in caso d'uso ex art. 5 "Tariffa Parte II", D.P.R. 131/1986 ed in ogni caso a tassa fissa minima in quanto importo soggetto ad IVA. Spese di bollo suddivise al 50% tra le Parti.

Art. 10 - Disposizioni generali e norme applicabili

10. 1 - Ai fini del presente Accordo, ciascuna delle Parti elegge domicilio legale nella propria sede indicata in epigrafe.

10. 2 - Il presente atto è sottoscritto in via telematica, con firma digitale, ai sensi dell'art. 15, comma 2 bis, della Legge n. 241/1990.

10.3 - Il presente atto risulta regolato dagli articoli sopra descritti e dalle disposizioni ivi richiamate, dalle vigenti norme in materia di accordi tra pubbliche amministrazioni e di contabilità pubblica, nonché, dai principi generali del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente

Per il Comune di Ferrara
Il Dirigente

.....

Per Acer Ferrara
Il Direttore

.....

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO Alan Fabbri	IL SEGRETARIO GENERALE Francesco Babetto
----------------------------------	--



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

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

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA
Proposta di Delibera di Giunta Comunale
2026-113 del 27/02/2026

OGGETTO:

PNRR M7 I.17 REPOWER - EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DI FABBRICATI ERP
NEL QUARTIERE DI VIA KRASNODAR - VIA PORTA 1/3, VIA BELLÌ 5, VIA FARDELLA
4/14, VIA VERGA 23/29 - A FERRARA - APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI
FATTIBILITA' TECNICO-ECONOMICA (PFTE) E DELLA CONVENZIONE CON ACER

Ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs 267/2000 si esprime parere favorevole in ordine
alla regolarità tecnica della proposta in oggetto.

Annotazioni:

Ferrara, 02/03/2026

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

SHA-256 proposta:



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

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

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE
Proposta di Delibera di Giunta Comunale
2026-113 del 27/02/2026

OGGETTO:

PNRR M7 I.17 REPOWER - EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DI FABBRICATI ERP
NEL QUARTIERE DI VIA KRASNODAR - VIA PORTA 1/3, VIA BELLÌ 5, VIA FARDELLA
4/14, VIA VERGA 23/29 - A FERRARA - APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI
FATTIBILITA' TECNICO-ECONOMICA (PFTE) E DELLA CONVENZIONE CON ACER

Ai sensi dell'art. 147 bis del D.Lgs 267/2000 si esprime parere favorevole in ordine alla
regolarità contabile ed alla attestazione di copertura finanziaria della proposta in oggetto.

Annotazioni:

Ferrara, 02/03/2026

IL DIRIGENTE DI RAGIONERIA

Giorgio Bonaldo / InfoCert S.p.A.

SHA-256 proposta:

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.

documento firmato digitalmente da GIORGIO BONALDO e stampato il giorno 04/03/2026 da Rizzoni Aldo.

Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale.

Atto sottoscritto digitalmente secondo la normativa vigente

ATTI DELLA GIUNTA COMUNALE

Seduta del giorno 03/03/2026

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE n. 2026 - 72

L'anno duemilaventisei (2026) – addì tre (03) del mese di Marzo, si è riunita la Giunta Comunale. Sono intervenuti i Signori:

Nome	Carica	Presenza
FABBRI ALAN	SINDACO	Presente
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	Assente
VITA FINZI ZALMAN STEFANO	ASSESSORE	Presente
CARITA' FRANCESCO	ASSESSORE	Presente

Presiede il Sindaco Alan Fabbri, che constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta.

Assiste il Segretario Generale Francesco Babetto.

OGGETTO

PNRR M7 I.17 REPOWER - EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DI FABBRICATI ERP NEL QUARTIERE DI VIA KRASNODAR - VIA PORTA 1/3, VIA BELLI 5, VIA FARDELLA 4/14, VIA VERGA 23/29 - A FERRARA - APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO-ECONOMICA (PFTE) E DELLA CONVENZIONE CON ACER

PNRR M7 I.17 REPOWER - EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DI FABBRICATI ERP NEL QUARTIERE DI VIA KRASNODAR - VIA PORTA 1/3, VIA BELLI 5, VIA FARDELLA 4/14, VIA VERGA 23/29 - A FERRARA - APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO-ECONOMICA (PFTE) E DELLA CONVENZIONE CON ACER

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. 18 del 16 febbraio 2026 è stato approvato il Documento Unico di Programmazione (DUP) 2026/2028 e relativi allegati, tra cui l'All.6, "Programma triennale delle esigenze pubbliche idonee a essere soddisfatte attraverso forme di partenariato pubblico-privato", nel quale sono inseriti come interventi finanziabili i progetti di investimento finalizzati al miglioramento dell'efficienza energetica di valore complessivo, in termini di costo ammissibile così come definito nel DM 9 aprile 2025 e nelle Regole Operative, non inferiore a 10 milioni di euro e non superiore a 30 milioni di euro riferito a uno o più edifici nella titolarità di enti pubblici territoriali ovvero di loro enti strumentali;
- con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 24 febbraio 2026 è stato approvato il Bilancio di Previsione del Comune di Ferrara per gli esercizi 2026/2028 e relativi allegati;
- con la deliberazione della Giunta Comunale del 3 marzo 2026 è stato approvato il Piano esecutivo di gestione (PEG) 2026-2028, 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. 416 del 30/09/2025 è stato approvato il Piano Integrato di Attività e Organizzazione (P.I.A.O.) per il triennio 2025 - 2027, che definisce gli obiettivi annuali e pluriennali dell'Ente;
- le linee di mandato Sindacale 2024/2029 che:
 - o impegnano l'Amministrazione ad una particolare attenzione al tema della riqualificazione energetica dei fabbricati EPR di proprietà dell'Ente, al fine di migliorare le condizioni di benessere abitativo e sociale degli utenti;
 - o 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;

Premesso inoltre che:

- la L.R. 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;

- la L.R. 24/2001 e s.m.i. (art. 6, c. 3 ed art. 41 c.2) prevede che i Comuni possano avvalersi direttamente di ACER sia per lo svolgimento di funzioni amministrative inerenti gli alloggi ERP sia per la predisposizione e l'attuazione di programmi di intervento per le politiche abitative con la possibilità di incassare direttamente i contributi concessi;
- con atto di Consiglio Comunale n. 69/2025 il Comune di Ferrara ha affidato in concessione ad ACER di Ferrara il patrimonio abitativo di Edilizia Residenziale Pubblica e la relativa gestione, secondo le disposizioni dell'Art. 41 della L.R. 8 agosto 2001, n.24, approvando nel contempo il testo della Concessione;
- 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;
- la Missione 7 - REPowerEU del PNRR (Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza), investimento 17 è finalizzata a sostenere la riqualificazione delle abitazioni delle famiglie a basso reddito e vulnerabili attraverso un investimento pubblico con uno strumento finanziario anti- povertà energetica, che è stato esteso anche all'edilizia residenziale pubblica;
- accanto a questa misura, gli operatori economici potranno tenere in considerazione anche quella del Conto Termico 3.0 - pubblicato sulla G.U.224/2025 che prevede un meccanismo di incentivazione con accesso agevolato, l'ampliamento della platea dei beneficiari, della tipologia di interventi e delle spese ammissibili, con il GSE quale soggetto responsabile della gestione degli incentivi;
- l'Ente - con DGC n. 327 del 22/07/2025 - prima di procedere all'emanazione di un Avviso pubblico, ha definito l'elenco degli immobili di proprietà esclusiva, suddivisi in quattro lotti - via Porta 1/3, via Belli 5, via Fardella 4/14, via Verga 23/29 - all'interno del quartiere di via Krasnodar a Ferrara, per un totale di **n. 276 alloggi** coinvolti di edilizia residenziale pubblica (ERP);
- detti immobili, necessitano di **opere di manutenzione straordinaria** rilevanti, tenuto conto della loro vetustà complessiva e dell'evoluzione della normativa tecnica in termini di miglioramento delle prestazioni energetiche;
- sono finanziabili progetti di investimento, di **importo compreso tra 10 e 30 milioni di euro**, che garantiscano per ciascun edificio (o singolo corpo scala) di ERP coinvolto un **miglioramento minimo dell'efficienza energetica $\geq 30\%$** dell'indice EPgl,nren;

Precisato che:

- i **soggetti destinatari del sostegno finanziario** - come previsto dalle Regole Operative PNRR M7 I.17 - Misura per l'efficientamento dell'edilizia residenziale pubblica (ERP) - **sono le ESCo**, come definite dall'art. 1 comma 1 lett. e) del D.Lgs. 9 Aprile 2025;
- possono presentare domanda di ammissione le ESCo - aggiudicatrici di procedimenti di evidenza pubblica per la realizzazione di progetti di investimento - in misura pari al 65% del costo degli interventi previsti dal progetto erogati dal GSE in qualità di soggetto attuatore della misura, e, su richiesta, di un prestito non superiore al 35% del costo degli investimenti non oggetto di sovvenzione, ed erogato da Banche convenzionate con Cassa Depositi e Prestiti (CDP);
- detti interventi devono essere realizzati su edifici o singoli corpi scale di edilizia residenziale a totale proprietà pubblica e dotati di impianti centralizzati di climatizzazione o che, all'esito degli interventi di efficientamento energetico effettuati, saranno dotati di impianti centralizzati di climatizzazione;
- devono essere rispettate le condizioni di ammissibilità di cui al D.M. 9 aprile 2025 e alle Regole Operative (livello di progettazione $\geq$ progetto di fattibilità tecnico-economica, assenza di sovvenzioni negli ultimi 5 anni sugli edifici interessati, ecc.);

- devono essere rispettati i criteri del DNSH quali requisiti richiesti dal Regolamento sul Recovery Fund, anche se non tutte le attività hanno necessariamente il potenziale di arrecare un danno significativo all'ambiente;
- il Comune di Ferrara, dopo aver verificato le attività progettuali riferite alle linee candidate sulla Misura 7 Investimento 17 del PNRR, ha ritenuto che le stesse ricadano sempre nel Regime 2, in cui l'investimento deve "ottemperare al mero rispetto del principio DNSH senza fornire un contributo sostanziale alla mitigazione dei cambiamenti climatici", come previsto dalle "Regole Operative M7 I.17 - Misura per l'efficientamento dell'edilizia residenziale pubblica", pubblicate dal GSE in data 31/07/2025;
- sono ammissibili i seguenti interventi: isolamento termico di superfici opache (coperture, pavimenti, pareti); sostituzione di chiusure trasparenti comprensive di infissi; installazione di sistemi di schermatura/ombreggiamento/filtrazione solare esterni; sostituzione di sistemi di illuminazione interni ed esterni con soluzioni efficienti; installazione di sistemi di building automation, termoregolazione e contabilizzazione; installazione di impianti solari fotovoltaici con sistemi di accumulo (congiuntamente a pompe di calore elettriche); sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con pompe di calore; installazione di impianti solari termici per ACS e climatizzazione (anche solar cooling); allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficienti; sostituzione di impianti con unità di microcogenerazione alimentate da fonti rinnovabili; sostituzione di impianti con generatori a biomassa; sostituzione di impianti con sistemi ibridi a pompa di calore; demolizione e ricostruzione degli edifici, con ampliamento massimo del 25% della volumetria, nel rispetto dei requisiti NEZB;
- per i predetti immobili, di proprietà esclusiva dell'Ente, suddivisi in quattro lotti (1-2-3-4), è possibile realizzare lavori di manutenzione straordinaria per l'efficientamento energetico, così come richiesto dagli incentivi della misura PNRR M7 Investimento 17 Repower - regolamento (UE) 2023/435;
- la concessione gestionale in essere - approvata con DCC sopra citata e avente efficacia sino al 30.06.2030 - include i fabbricati ERP conferiti in gestione all'Azienda (come previsti nell'allegato A alla citata concessione gestionale) siti in via Porta, via Belli, via Fardella, via Verga.

Considerato:

- che, con DGC n. 327 del 22/07/2025 avente come oggetto "Approvazione delle Linee guida per l'avviso esplorativo per la ricerca di promotori privati per interventi di efficientamento in concessione sul patrimonio di edilizia residenziale pubblica (ERP)":
 - o l'Ente ha approvato un Avviso pubblico informale e non vincolante, finalizzato alla raccolta di manifestazioni di interesse da parte di ESCo (Energy Service Company) qualificate e in possesso della certificazione UNI CEI 11352;
 - o è stato nominato il Responsabile Unico del progetto (R.U.P.), ai sensi dell'art. 15 del Decreto Legislativo 31 marzo 2023, n. 36 e Allegato I.2, rubricato "Attività del RUP";
- che, con Avviso pubblico informale di sollecitazione di manifestazioni di interesse, pubblicato in data 01 agosto 2025 - approvato con determinazione n.1667 dell'01/08/2025 - è stata avviata una consultazione preliminare del mercato, ai sensi dell'art. 193 del D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36, finalizzata a verificare l'interesse e la disponibilità di operatori economici qualificati (ESCo) alla proposizione di interventi di efficientamento energetico del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, in coerenza con l'Avviso pubblico M7-I.17 - PNRR, con scadenza fissata al 30 settembre 2025 stabilendo che:
 - o è intendimento del Comune di Ferrara proseguire nel piano di riqualificazione ed efficientamento energetico su edifici di proprietà e/o gestiti;

- 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 DLgs. 36/2023 e s.m.i., forme di partenariato pubblico-privato secondo lo schema della finanza di progetto ad iniziativa c.d. "pubblica";
 - con l'Avviso, non e' stata 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;
 - 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.;
 - 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 indicati nell'Avviso;
- che sono pervenute in tempo utile n. 4 proposte: GEOSIDE SpA, E-WIDE SRL, COOPSERVICE Soc. Coop. Pa., RIESCO SpA;
 - che, con determina n. 2694 del 14/11/2025, veniva individuata la proposta della ditta RIESCO SpA per essere sottoposta alla successiva procedura di valutazione, la quale presentava un QTE di complessivi **€ 22.180.870 (IVA compresa)** asseverando la piena copertura economica dell'opera attraverso, **€ 6.057.919** con i ricavi previsti dalla **M7 I17 del PNRR** e, **€ 16.122.951** dai ricavi previsti dal **Conto Termico 3.0**, al fine di realizzare interventi di isolamento termico delle superficie opache orizzontali e verticali, sostituzione di infissi e avvolgibili, istallazione di impianti fotovoltaici e di accumulo, istallazione di pompe di calore per riscaldamento e di nuova distribuzione interna con funzione anche di raffrescamento, di produzione di ACS centralizzata, e di sistemi di *buldings automation* per contabilizzazione dell'energia termica e di ripartizione tra i locatari;
 - il canone di concessione è pari a circa 70.000 €/anno per 5 anni - di cui 14.000 € a carico di Acer che li imputerà alla gestione degli alloggi ERP comunali e i rimanenti 56.000 € come quota di gestione ordinaria da ribaltare ai locatari - e comprende la contabilizzazione dell'energia termica, la manutenzione ordinaria e straordinaria di impianti a pompa di calore e degli impianti fotovoltaici, ad esclusione della manutenzione delle macchine interne a carico dei locatari;
 - che con la determinazione n. 2915 del 03/12/2025 è stata nominata la struttura di supporto al Rup al fine di dare seguito alla procedura di valutazione del PFTE presentato dalla ditta RIESCO SpA;
 - la determinazione n. 3024 dell' 11/12/2025 con la quale si approvava il verbale n. 1 del 04/12/2025, redatto per la prima riunione della struttura di supporto, nel quale si comunicava alla ditta RIESCO SpA la necessità di integrare e approfondire il PFTE entro 30 gg. naturali e consecutivi;

Considerato inoltre che:

- la ditta RIESCO SpA ha trasmesso via pec al Comune di Ferrara le integrazioni al PFTE in data 15/01/2026 prot. n. 8057;
- la struttura di supporto al Rup si è riunita per la seconda volta alle ore 9,30 del giorno 20/01/2026 per procedere alla valutazione delle integrazioni al PFTE presentato dalla ditta RIESCO SpA di Grosseto;
- la ditta RIESCO SpA ha trasmesso via pec al Comune di Ferrara un'ulteriore integrazione al PFTE in data 29/01/2026 prot. n. 19492;
- la struttura di supporto al Rup si è riunita per la terza volta alle ore 9,30 del giorno 30/01/2026 per procedere alla valutazione dell'ulteriore integrazione al PFTE presentato dalla ditta RIESCO SpA;

- con determinazione n. 166 del 02/02/2026 il Rup approvava i verbali n. 2 e n. 3 del 30/01/2026, redatti dalla struttura di supporto al Rup, con i quali si ritenevano tutte le integrazioni trasmesse dalla ditta RIESCO SpA di Grosseto adeguate rispetto alle richieste inviate;

Dato atto che:

- l'art. 18 *bis*, c. 3, del D.L. 36/2022, convertito, con modificazioni, dalla Legge n. 79/2022 (cd. "DL PNRR 2"), ha introdotto l'obbligo, per le amministrazioni aggiudicatrici interessate a sviluppare i progetti secondo la formula del partenariato pubblico-privato, di richiedere un parere preventivo al Dipartimento per la programmazione e il coordinamento della politica economica (DIPE) della Presidenza del Consiglio dei ministri e al Ministero dell'economia e delle finanze – Dipartimento della Ragioneria Generale dello Stato (RGS), al fine della preliminare valutazione della corretta impostazione di tali progetti, in particolare rispetto all'allocazione dei rischi e alla contabilizzazione: tale richiesta sarà effettuata da parte di ACER Ferrara, come indicato nell'art 4 della convenzione allegata, allegato A;
- la richiesta di parere è riferita alle operazioni di PPP ai sensi del codice dei contratti, di valore superiore a 10 milioni di euro, finanziate in tutto o in parte con fondi PNRR;
- ACER, inoltre, presenterà, nelle more della conclusione della procedura di individuazione del Soggetto Aggiudicatario del PPP, istanza al GSE di verifica preventiva del progetto, per verificare preventivamente l'effettiva finanziabilità del PFTE.

Dato atto inoltre che:

- al fine di dare seguito al procedimento con le determinazioni n. 169 del 02/02/2026 e n. 332 del 19/02/2026 (integrazione), si è provveduto a:
 - o nominare ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs. 36/2023 e dell'Allegato "I.2" art. 4 del D.Lgs. 36/2023, come responsabile per la fase di programmazione, progettazione ed esecuzione per la validazione del Progetto di Fattibilità Tecnico Economica (PFTE) - ai sensi dell'art. 42 c. 4 del D.Lgs. 36/2023 - l'Arch. Francesco Alberti, dipendente a tempo indeterminato del Comune di Ferrara - U.O. Politiche Abitative e Rapporti con Acer, il quale risulta in possesso dei requisiti richiesti;
 - o individuare il gruppo di lavoro per l'intervento in oggetto, ai sensi dell'art. 45 c. 1 del D.Lgs. 36/2023, come segue:
 - Dott.ssa Alessandra Genesini, responsabile unico del procedimento;
 - Arch. Francesco Alberti, responsabile di fase di programmazione, progettazione ed esecuzione per la validazione del progetto;
- l'art. 19 della convenzione tra ACER e Comune di Ferrara sopra richiamata in particolare, secondo quanto previsto dagli artt. 6 e 41 della L.R. 24/2001 e s.m.i. attribuisce al Comune la facoltà di delegare funzioni amministrative, gestionali e tecniche ad ACER Ferrara, qualora non ritenga di svolgerle direttamente, attraverso la stipula di apposite convenzioni che dovranno essere oggetto di deliberazione da parte della Giunta Comunale e del Consiglio di Amministrazione di ACER;
- il rapporto tra Comune di Ferrara ed ACER Ferrara è conforme non solo all'assetto normativo vigente (statale e regionale, regolamentare ed amministrativo) ma è altresì coerente al peculiare rapporto di strumentalità funzionale e di collaborazione intercorrente tra gli Enti locali e le Aziende Casa Emilia-Romagna (ACER) nell'ambito del sistema regionale dell'intervento pubblico nel settore abitativo quale delineato dalla Legge regionale 8 agosto 2001, n. 24 e ss.mm.ii. che affida alle Aziende (costituite quali enti pubblici economici ad esito della trasformazione degli ex IACP) il compito di gestire i patrimoni immobiliari comunali con la possibilità di

fornire ai Comuni servizi tecnici e amministrativi nel settore abitativo (artt. 3, 6, 40 e 41), stante la concorrente missione di servizio pubblico a rilevanza sociale che sia gli enti locali sia le stesse ACER sono tenute ad adempiere nel contesto delle politiche e della programmazione regionale in materia di edilizia residenziale pubblica e sociale;

- **ACER Ferrara** viene individuata come struttura idonea al trasferimento del ruolo di **soggetto attuatore**, secondo la convenzione tra le parti, allegata al presente atto (Allegato 1). Tale convenzione avrà una **durata di otto anni** dalla firma, di cui **tre destinati ai lavori di manutenzione straordinaria e cinque alla gestione degli impianti**; in ogni caso, il rapporto contrattuale si intenderà concluso all'esaurimento del cronoprogramma presentato all'interno del PFTE dal soggetto promotore.
- ACER Ferrara e Comune di Ferrara hanno condiviso il testo della convenzione;
- ACER Ferrara prende atto che le risorse provengono integralmente da Partenariato Pubblico Privato (PPP) finanziato da contributi a valere sul PNRR Misura 7 Investimento 17 REPOWER - Regolamento (UE) 2023/435 del 27/02/2023, e dal Conto Termico 3.0 conseguenti alla riqualificazione energetica dei fabbricati ERP tramite trasformazione in NZEB. **Non sono previsti impegni di spesa e cofinanziamenti da parte del Comune di Ferrara.**
- Il rimborso spese verrà riconosciuto ad ACER Ferrara, come riportato al cap.12 sez. A delle Regole Operative M7 I.17 solamente in caso di ammissione a finanziamento da parte del progetto di investimento presentato dalla Riesco Spa e sarà individuato in quota parte, per le specifiche attività, all'interno delle somme a disposizione del Quadro Tecnico Economico (QTE), senza che alcun onere sia a carico del Comune di Ferrara;
- ACER Ferrara non percepirà dal Comune di Ferrara alcun rimborso spese in caso di mancato finanziamento da parte del GSE al progetto di investimento di Riesco Spa.

Precisato che:

- Gli elaborati relativi al progetto di fattibilità tecnico economica (PFTE) - redatto a firma di Ring Stp srl, iscritta all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri di Grosseto al n. 3, dell'Ing. Alan Bruni, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Grosseto al n. 728 e dell'Ing. Filippo Calvano, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Grosseto al n. 651 - costituiscono l'originale che rimane acquisito agli atti del Comune di Ferrara, e sono articolati come di seguito descritto:

Progetto di Fattibilità Tecnico-Economica - Elenco elaborati		
1	Relazione generale - Relazione di contesto territoriale	(01bis)
2	Relazione tecnica	
3	Relazione preliminare di sostenibilità dell'opera	(03bis)
4	Elaborati grafici-tipologici	
5	Computo metrico estimativo preliminare	(04)
6	Quadro Economico	(R02)
7	Cronoprogramma	(R02)
8	Bozza di convenzione	
9	Caratteristiche del servizio e della gestione	
10	Sunto proposta	
11	Dichiarazione dei requisiti del promotore	
12	Piano economico asseverato	
13	Attestazione di congruità dei costi	
14	Tavola_R.01	(R1)
15	Tavola_R.02	(R1)
16	Tavola_R.03	(R1)

17	Tavola_R.04	(R1)
18	Tavola_U.01	(R1)

- la ditta RIESCO SpA ha trasmesso "l'attestazione dell'attività di verifica del Progetto di Fattibilità Tecnico Economica", documento che costituisce il rapporto tecnico conclusivo di verifica del PFTE ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs. 36/2023, firmata dall'Arch. Giuseppe Columpsi di Cagnano Varano (FG), con esito positivo;

[OMISSIS...] il RUP di fase per la programmazione, progettazione ed esecuzione, Arch. Francesco Alberti, Funzionario Tecnico E.Q. del Comune di Ferrara, ha provveduto in data 02/02/2026 con prot. n. 0021967 e con integrazione del 20/02/2026 prot. n. 0037494 a redigere il verbale di validazione della progettazione ai sensi dell'art. 42 D.Lgs. 36/2023 e dell'Allegato I.7 artt. 39;

- il quadro tecnico economico (QTE) del progetto, è il seguente:

Quadro Tecnico Economico	
Importo lavori	€ 16.808.783
Di cui oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso	€ 420.220
Somme a disposizione (SAD)	€ 3.025.581
Iva lavori (10%)	€ 1.680.878
Iva SAD (22%)	€ 665.628
Totale QTE	€ 22.180.870
Dettaglio Somme a disposizione (SAD)	
Redazione PFTE	€ 420.220
Progettazione Esecutiva	€ 672.351
Coordinatore della sicurezza in fase di progettazione	€ 252.132
Verifica del PFTE a base di gara	€ 32.325
Verifica del PE	€ 51.719
Direzione lavori e assistenti	€ 504.263
Coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione	€ 336.176
Collaudo tecnico-amministrativo	€ 84.044
Incentivi funzioni tecniche art. 45 D.Lgs. 36/2023	€ 336.176
Redazione APE Ante e Post	€ 84.044
Asseverazioni (DPR 445/2000 art. 47, 75, 76)	€ 42.022
Spese Bando di gara	€ 84.044
Collegio Consultivo Tecnico (D.Lgs. 36/2023, All. V.2)	€ 42.022
Adeguamento potenza (CEI 64-8)	€ 84.044
Totale	€ 3.025.581

Preso atto inoltre:

- che l'investimento totale dell'intervento di € 22.180.870 (IVA compresa), come indicato nel sopradescritto QTE, sarà a totale carico dell'Operatore Economico aggiudicatario dell'affidamento in concessione, mediante finanza di progetto di iniziativa privata come previsto nel PEF - senza alcun onere a carico del Comune di Ferrara - per il quale potrà usufruire del sostegno finanziario previsto dalla Misura PNRR REPowerEU Missione 7 - Investimento 17, oltre che dalla cumulabilità degli incentivi del Conto Termico 3.0;

- che la corretta allocazione del rischio operativo-economico-finanziario è posta a totale carico del concessionario, come emerge dall'Avviso pubblicato in data 01/08/2025 approvato con determinazione n. 1667/2025;
- che le spese sostenute per la predisposizione della proposta sono comprese nella percentuale massima prevista dalla norma, pari a € 420.220 corrispondenti al 2,5% del progetto di investimento;
- che il contratto EPC andrà a regolare i rapporti tra ACER ed il concessionario, e ACER provvederà a rivalersi dei relativi costi sugli assegnatari, all'interno dei bilanci delle autogestioni dei fabbricati di cui provvede direttamente alla gestione dei servizi comuni;
- che, come indicato nelle Regole Operative M7 I.17 – Misure per l'efficientamento dell'edilizia residenziale pubblica (ERP) predisposte dal GSE, "sarà possibile rendicontare anche le spese sostenute dalla Stazione Appaltante relative alla gestione della fase di gara, purchè tali costi siano ribaltati sulle ESCo all'interno del contratto stazione/appaltante ESCo e compaiano all'interno del Quadro Economico del Progetto esecutivo";
- che le spese da sostenere per la gestione della fase di gara fanno parte del QTE sopra riportato e che ACER Ferrara, all'interno del contratto stazione appaltante/ESCo, ribalterà tali costi sulla ESCo e che, pertanto, nulla rimane a carico dell'Amministrazione;
- che la stipula del contratto sarà sottoposta alla condizione risolutiva del mancato accoglimento, da parte del GSE, della richiesta di ammissione alla misura PNRR M7-I.17; infatti il bando di gara dovrà prevedere che l'aggiudicatario si obbligherà a presentare istanza al GSE per il conseguimento dei benefici della Misura;
- che l'intervento dovrà essere inserito negli strumenti di programmazione dell'Ente ai sensi dell'art. 193, comma 7, del D.Lgs. 36/2023;
- che in data 16 febbraio 2026 il Consiglio Comunale con deliberazione n. 18 ha approvato il Documento Unico di Programmazione (DUP) 2026/2028 e relativi allegati, tra cui l'All.6, "Programma triennale delle esigenze pubbliche idonee a essere soddisfatte attraverso forme di partenariato pubblico-privato", in cui si trova anche l'intervento in questione;

Ritenuto:

- che la proposta di partenariato pubblico privato presentata dalla ditta RIESCO SpA presenta un rilevante interesse pubblico, in quanto finalizzata:
 - o alla riduzione dei consumi energetici del patrimonio ERP, in n. 4 fabbricati per complessivi 276 alloggi;
 - o al miglioramento delle condizioni abitative degli assegnatari;
 - o alla valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico;
 - o all'isolamento termico delle superfici opache orizzontali e verticali, alla sostituzione degli infissi e degli avvolgibili, all'installazione di impianti fotovoltaici con accumulo, all'installazione di pompe di calore per riscaldamento e di nuova distribuzione interna con funzione anche di raffrescamento, alla produzione di ACS centralizzata, e all'installazione di Sistemi di Building Automation per contabilizzazione energia termica e ripartizione tra locatari;
 - o all'ammortizzazione dell'investimento attraverso un canone di concessione pari a circa 70.000 €/anno per 5 anni - di cui 14.000 € a carico di Acer che li imputerà alla gestione degli alloggi ERP comunali e i rimanenti 56.000 € come quota di gestione ordinaria da ribaltare ai locatari - comprendente la contabilizzazione dell'energia termica, la manutenzione ordinaria e straordinaria di impianti a pompa di calore e degli impianti fotovoltaici, ad esclusione della manutenzione delle macchine interne a carico dei locatari;

- al perseguimento degli obiettivi del PNRR in materia di transizione energetica;
- ai sensi dell'art. 193 del D.Lgs. 36/2023, al soddisfacimento dei bisogni della collettività del quartiere di via Krasnodar in coerenza con il quadro tecnico economico e il crono programma dell'opera.

Dato atto:

- che le “Regole Operative M7 I.17 - Misura per l'efficientamento dell'edilizia residenziale pubblica (ERP)” alla sezione C - Istruttoria della richiesta di ammissione, prevedono che, a seguito della ricezione della richiesta, il GSE comunichi alla ESCo aggiudicataria, l'eventuale provvedimento di accoglimento della richiesta, nel quale sono indicate le principali caratteristiche tecniche dell'intervento, il codice CUP assegnato al Progetto di investimento e l'importo massimo del contributo erogabile a titolo di sovvenzione;
- che, trattandosi di intervento strutturato come EPC / servizio energetico, e non come lavori puri, l'inserimento nel Programma OO.PP., ai sensi dell'art. 193, comma 7, del D.Lgs. 36/2023, sarà effettuato dopo l'assegnazione del CUP alla Esco da parte del GSE;
- che sarà trasferito, a valle dell'approvazione del PFTE, ad ACER Ferrara il ruolo di soggetto attuatore per dare seguito alle procedure di gara e agli adempimenti successivi, anche in forza dell'esperienza maturata nei procedimenti pregressi espletati all'interno del PNRR/PNC quali il Programma M2 C3 I 1.1. “Sicuro, verde e sociale: riqualificazione dell'Edilizia Residenziale Pubblica” per via Verga 62, 64, 66, 72 e per via Bologna 790, approvati con DGC n. 124 del 30/03/2022 ed il Programma M5 C2 I1.2 “Progetti di autonomia per persone con disabilità” per via Sirena 7, e il Programma M5 C2 I e 1.1.2 “Progetti di autonomia per gli anziani non autosufficienti” per via Bentivoglio, via Industria, via Argante, p.le Torrismondo e via Fiume 15/19 a Ferrara;
- che la convenzione allegato 1) disciplina, in particolare, il rapporto fra il soggetto proprietario, il Comune, ed il soggetto attuatore, ACER Ferrara, incaricato dell'affidamento e della gestione dei lavori e della gestione degli immobili oggetto dell'intervento, che procederà, altresì, alla rendicontazione tecnico-finanziaria al Comune degli interventi e dei pagamenti eseguiti dalla ditta;
- che, rispetto agli inquilini degli appartamenti, ACER manterrà un'attività di *management*, provvedendo direttamente alla bollettazione dei canoni e delle utenze (come determinate forfettariamente, salvi eventuali conguagli in base alle letture dei consumi effettivi) alla gestione della manutenzione ordinaria tramite il global service ed alla copertura assicurativa degli immobili;
- che Acer Ferrara, quale Soggetto attuatore, si impegna a svolgere, tramite la convenzione allegata, in sinergica e costante collaborazione con il Comune di Ferrara, le attività specificatamente individuate all'articolo 2 paragrafo 2.2 al fine di assicurarne l'attuazione con le modalità e nei termini previsti dal PNRR, fermo restando il completamento dei lavori entro il 30.05.2029 cui seguirà la fase di gestione degli impianti per i successivi 5 anni.

Visti

- La Misura M7-I.17 “Efficientamento energetico dell'edilizia residenziale pubblica” del PNRR;
- il D.M. 9 aprile 2025 e le Regole Operative M7-I.17;
- il D.Lgs. 36/2023, e in particolare l'art. 193;
- i pareri favorevoli rispettivamente espressi dalla Dirigente del Settore Servizi al Cittadino proponente e dal Responsabile di Ragioneria, in ordine alla regolarità tecnica e contabile (art. 49, 1° comma, D.Lgs. 267/2000) attestante la copertura finanziaria (art. 153, c.5, D.Lgs 267/2000);

Ritenuto pertanto i progetti meritevoli di approvazione in quanto redatti in conformità alle norme attualmente vigenti, così come indicato nella relazione tecnica descrittiva del progetto di fattibilità tecnico economica (PFTE) redatto da RIESCO SpA;

Atteso che l'approvazione del progetto di fattibilità tecnico-economica (PFTE) rientra nelle competenze della Giunta Comunale come previsto dall'art. 48 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267 e s.m.i.;

Atteso che gli interventi edilizi riguardanti il patrimonio di edilizia residenziale pubblica di proprietà del Comune sono configurabili come opere pubbliche di interesse comunale, ai sensi dell'art. 10 comma 1 lett. c "procedure abilitative speciali" della L.R. 30 luglio 2013, n. 15;

Con il voto favorevole di tutti i presenti

DELIBERA

- di **approvare** le premesse come parte integrante del presente atto;
- di **approvare e autorizzare** il Progetto di Fattibilità Tecnico Economica (PFTE) del PNRR M7 I17 REPOWER di cui all' "Avviso pubblico ex art. 193 c.16 D.Lgs. 36/2023 e s.m.i.", per l'efficientamento energetico dei fabbricati ERP siti nel quartiere di via Krasnodar a Ferrara, in via Porta 1/3, in via Belli 5, in via Fardella 4/14, e in via Verga 23/29, dell'importo complessivo di € 22.180.870 presentato da RIESCO SpA di Grosseto, composto da n. 18 documenti-elaborati, depositati agli atti del Comune di Ferrara, meglio in premessa descritti;
- di **approvare** il Quadro Tecnico Economico (QTE) del progetto, come in premessa descritto;
- di **dare atto** che:
la somma complessiva di € 22.180.870 (IVA compresa) è completamente a carico della ditta RIESCO SpA attraverso l'accesso ai seguenti finanziamenti:
 - € 6.057.919, da ricavi previsti all'interno del PNRR M7 I.17 Repower;
 - € 16.122.951, da ricavi previsti all'interno dell'incentivo Conto Termico 3.0;e non presenta riflessi sul bilancio comunale;
- di **approvare**:
 - ☐ la convenzione, avente come oggetto la suddivisione dei compiti — tra soggetto proprietario e soggetto attuatore, tra il Comune di Ferrara e Acer Ferrara — e il trasferimento del ruolo di soggetto attuatore ad ACER - della durata di otto anni dalla firma della stessa, di cui tre destinati ai lavori di manutenzione straordinaria e cinque alla gestione degli impianti; in ogni caso, il rapporto contrattuale si intenderà comunque concluso all'esaurimento del cronoprogramma presentato all'interno del PFTE dal soggetto promotore;
 - ☐ lo schema di Convenzione di cui sopra, nel testo allegato alla presente deliberazione (Allegato 1), di cui fa parte integrante e sostanziale;
- di **esprimere** la sussistenza di un interesse pubblico preliminare alla elaborazione di una proposta di cui agli Artt. 57. del d.lgs. 209/2024, 174 co. 3, 198 co. 1 e 193 cc. 16 e 17 del d. lgs. n. 36/2023 ss.mm. e ii. di PPP, secondo la formula

dell'Energy Performance Contract, attraverso finanza di progetto, finanziato con contributi PNRR M7I17 e Conto Termico 3.0, avente ad oggetto la progettazione esecutiva, l'efficientamento energetico e la trasformazione in NZEB dell'edilizia residenziale pubblica di competenza del Comune di Ferrara, nello specifico degli edifici via Porta 1/3, via Belli 5, via Fardella 4/14, via Verga 23/29 - per complessivi n. 276 alloggi in n. 4 fabbricati - come desumibile dalla proposta selezionata con provvedimento dirigenziale n. 2694 del 14/11/2025;

- di **pubblicare** nella sezione "Amministrazione Trasparente", sezione "Bandi di Gara e Contratti", sottosezione "Finanza di Progetto", del sito istituzionale del Comune di Ferrara, la documentazione a disposizione dell'Amministrazione;

di **dare atto** inoltre che:

- ☐ l'acquisizione del Codice Unico di Investimento Pubblico (CUP) sarà effettuata, tramite il Gestore dei Servizi Energia SpA (GSE), dall'aggiudicatario della procedura di evidenza pubblica;
 - ☐ il monitoraggio e la rendicontazione del programma PNRR sarà effettuato sul sistema gestionale unico ReGIS, dall'aggiudicatario della procedura di evidenza pubblica;
 - ☐ il Responsabile Unico del Procedimento (RUP) è la Dott.ssa Alessandra Genesini, Dirigente del Settore Servizi al Cittadino - Servizio Politiche Sociali Sanitarie e Abitative;
 - ☐ il Responsabile del procedimento amministrativo 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;
- di **dare mandato** al Dirigente del Settore Servizi al Cittadino, Dott.ssa Alessandra Genesini:
 - ☐ ad esperire ogni atto successivo alla presente delibera eventualmente necessario;
 - ☐ di sottoscrivere la convenzione, con facoltà di apportare alla medesima tutte le integrazioni, rettifiche e precisazioni non sostanziali, che si rendessero necessarie od utili a meglio definire l'atto in oggetto, con facoltà di provvedere pertanto, in via esemplificativa, alla correzione di eventuali errori materiali, ad includere clausole d'uso o di rito ecc.;
 - di **dichiarare** il presente provvedimento immediatamente eseguibile, con il voto favorevole di tutti i presenti, ai sensi dell'art. 134, 4° comma del D.Lgs. n. 267/2000, stante l'urgenza di dar corso alle procedure.

ALLEGATO 1

PNRR M7 I.17 REPOWER - Convenzione tra ACER Ferrara e il Comune di Ferrara per la suddivisione dei compiti tra Comune di Ferrara soggetto proprietario e ACER soggetto attuatore, per la realizzazione di interventi di efficientamento in partenariato pubblico privato sul patrimonio di edilizia residenziale pubblica (ERP)

Con la presente scrittura privata da valere come legge

Tra

Comune di Ferrara, CF 00297110389, in persona del Dirigente del Settore Servizi al Cittadino Politiche Dott.ssa, domiciliata per la carica presso la sede comunale in Ferrara P.zza Municipio 2 che agisce giusta DGC n.....del....., definito in seguito anche solo “Comune” o “Ente affidante” o “Amministrazione procedente”,

E

ACER FERRARA, Azienda Casa Emilia Romagna, **CF 00051510386**, Ente Pubblico Economico, con sede in Ferrara C.so Vittorio Veneto 7, in persona del Direttore Generale Dott..... domiciliato per la carica presso la sede dell'Ente che interviene al presente atto non in proprio ma in qualità di procuratore per conto ed in rappresentanza dell'Azienda suddetta autorizzato dallo statuto di Acer ed in particolare dall'art. 18 c.4 di questo;

PREMESSO che:

- la L.R. 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;
- la L.R. 24/2001 e s.m.i. (art. 6, c. 3 ed art. 41 c.2) prevede che i Comuni possano avvalersi direttamente di ACER sia per lo svolgimento di funzioni amministrative inerenti gli alloggi ERP sia per la predisposizione e l'attuazione di programmi di intervento per le politiche abitative con la possibilità di incassare direttamente i contributi concessi;
- con atto di Consiglio Comunale n. 69/2025 il Comune di Ferrara ha affidato in gestione ad ACER Ferrara il patrimonio abitativo di Edilizia Residenziale Pubblica, secondo le disposizioni dell'Art. 41 della L.R. 8 agosto 2001, n.24, approvando nel contempo il testo della convenzione;
- 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;
- la Missione 7 - REPowerEU del PNRR (Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza), investimento 17 è finalizzata a sostenere la riqualificazione delle abitazioni delle famiglie a basso reddito e vulnerabili attraverso un investimento pubblico con uno strumento finanziario anti- povertà energetica, che è stato esteso anche all'edilizia residenziale pubblica;
- accanto a questa misura, gli operatori economici potranno tenere in considerazione anche quella del Conto Termico 3.0 - pubblicato sulla G.U.224/2025 - che prevede un meccanismo di incentivazione con accesso agevolato, l'ampliamento della platea dei beneficiari, della tipologia di interventi e delle spese ammissibili, con il GSE quale soggetto responsabile della gestione degli incentivi;
- l'Ente - con DGC n. 327 del 22/07/2025 - prima di procedere all'emanazione di un avviso pubblico, ha definito l'elenco degli immobili di proprietà esclusiva, suddivisi in quattro lotti - via Porta 1/3, via Belli 5, via Fardella 4/14, via Verga 23/29 - all'interno

del quartiere di via Krasnodar a Ferrara, per un totale di n. 276 alloggi coinvolti di edilizia residenziale pubblica (ERP);

- detti immobili, necessitano di opere di manutenzione straordinaria rilevanti, tenuto conto della loro vetustà complessiva e dell'evoluzione della normativa tecnica in termini di miglioramento delle prestazioni energetiche;
- sono finanziabili progetti di investimento, di importo compreso tra 10 e 30 milioni di euro, che garantiscano per ciascun edificio (o singolo corpo scala) di ERP coinvolto un miglioramento minimo dell'efficienza energetica $\geq 30\%$ dell'indice EPgl,nren;

VISTO:

- 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;
- l'art. 9 del D.L. 31 maggio 2021 n. 77 (Governance del Piano nazionale di ripresa e resilienza e prime misure di rafforzamento delle strutture amministrative e di accelerazione e snellimento delle procedure; convertito con legge 29 luglio 2021 n. 108) secondo cui ai fini della realizzazione operativa degli interventi previsti dal PNRR le amministrazioni pubbliche – ivi compresi gli enti locali – possono provvedere anche tramite accordi di collaborazione ai sensi dell'art. 15 della L. 241/1990 c. 1 e comunque avvalendosi del “supporto tecnico-operativo assicurato per il PNRR da enti vigilati” c. 2;
- l'art. 7 del D.Lgs. 31 marzo 2023 n. 36 in tema di cooperazione tra enti per il perseguimento di obiettivi di interesse comune;
- l'art. 15 della L.241/1990 in tema di accordi pubblici-privati;

CONSIDERATO che:

- 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%;
- il Comune di Ferrara ha individuato, con DGC n. 327/2025, 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 come interventi prioritari, per la candidatura al programma di cui all'oggetto;

- il Comune di Ferrara, ai sensi dell'art. 193 comma 16 del Codice, ha sollecitato tramite apposita manifestazione di interesse, con DD 1667/2025, 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 %;

EVIDENZIATO che:

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;

- è intenzione del Comune di Ferrara proseguire - in continuità con gli interventi realizzati all'interno del Programma PNRR M2 C3 I1.1. "Sicuro, verde e sociale: riqualificazione dell'Edilizia Residenziale Pubblica" nel complesso di via Verga 62, 64, 66, 72 - 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;
- al fine di traguardare il risultato con la massima tempestività nel rispetto dei principi di legalità, trasparenza, concorrenza, il Comune di Ferrara ha promosso la forma di partenariato pubblico-privato secondo lo schema della finanza di progetto ad iniziativa c.d. "pubblica", ai sensi dell'ex art. 193, comma 16, del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i;

CONSIDERATO che:

- con determina n. **2385 del 17/10/2025** veniva nominata ai sensi della Circolare n. 2/2016 P.G. 100012/2016 la Commissione giudicatrice per procedere alla valutazione dei PFTE presentati all'Ente;
- con determina n. **2694 del 14/11/2025** veniva individuata la proposta della ditta RIESCO SpA di Grosseto per essere successivamente sottoposta a procedura di valutazione, la quale presentava un QTE di complessivi **€ 22.180.870** asseverando la piena copertura economica dell'opera attraverso, **€ 6.057.919** con i ricavi previsti dalla M7 I17 del PNRR e, **€ 16.122.951** dai ricavi previsti dal Conto Termico 3.0;
- con determina n. **2915 del 03/12/2025** veniva istituita ai sensi dell'art. 15 c. 6 del D.Lgs. 36/2023 la struttura di supporto al Rup in possesso delle adeguate competenze professionali tecnico-amministrative adeguate, per procedere alla valutazione del PFTE presentato dalla ditta RIESCO SpA;

- la determinazione n. 3024 del 11/12/2025 con la quale si approvava il verbale n. 1 04/12/2025, redatto per la prima riunione della struttura di supporto, nel quale si comunicava alla ditta RIESCO SpA la necessità di integrare e approfondire il PFTE entro 30 gg naturali e consecutivi;
- la ditta RIESCO SpA ha trasmesso via pec al Comune di Ferrara le integrazioni al PFTE in data 15/01/2026 prot. n. 8057, e in data 29/01/2026 prot. n. 19492;
- che la struttura di supporto al Rup si è riunita per la seconda volta alle ore 9,30 del giorno 20/01/2026 per procedere alla valutazione delle integrazioni al PFTE presentato dalla ditta RIESCO SpA di Grosseto;
- che la struttura di supporto al Rup si è riunita per la terza volta alle ore 9,30 del giorno 30/01/2026 per procedere alla valutazione delle ulteriori integrazioni al PFTE presentato dalla ditta RIESCO SpA di Grosseto;
- i verbali n. 2 e n. 3 sono stati approvati con determinazione n. **166 del 02/02/2026**;
- la ditta RIESCO SpA ha trasmesso “l’attestazione dell’attività di verifica del Progetto di Fattibilità Tecnico Economica”, documento che costituisce il rapporto tecnico conclusivo di verifica del PFTE ai sensi dell’art. 42 del D.Lgs. 36/2023, firmata dall’Arch. Giuseppe Columpsi di Cagnano Varano (FG) - iscritto all’Ordine degli Architetti della Provincia di Foggia al n. 350 e in possesso della Certificazione di Qualità Aziendale (EGAC n. 24EQOK33) ai sensi della UNI-ISO EN 9001/2015 - con esito positivo;
- con determina n. 169 del 02/02/2026 integrata con la determina n. 332 del 19/02/2026 il Rup nominava Rup responsabile di fase per programmazione, progettazione ed esecuzione del PFTE, ai fini della validazione del PFTE, l’Arch. Francesco Alberti dipendente di ruolo dell’U.O. Politiche Abitative e Rapporti con Acer, ai sensi dell’art. 15 c.4 del D.Lgs. 36/2023;
- che il PFTE veniva validato con esito positivo dall’Arch. Francesco Alberti, attraverso il rapporto conclusivo di validazione, di cui ai prott. n. 0021967 del 02/02/2026 e n. 0037494 del 20/02/2026 (integrazione);
- con DGC n.....del..... la Giunta Comunale approvava, autorizzava e esprimeva la sussistenza di un interesse pubblico preliminare alla elaborazione di una proposta di PFTE – oltre all’approvazione dello schema di convenzione - di cui agli Artt. 57, co. del d.lgs. 209/2024, 174 co. 3, 198 co. 1 e 193 cc. 16 e 17 del d. lgs. n. 36/2023 ss.mm. e ii. di PPP, secondo la formula dell’Energy Performance Contract, attraverso finanza di progetto, finanziato con contributi PNRR M7I17 e Conto Termico 3.0, avente ad oggetto la progettazione esecutiva, l’efficientamento energetico e la trasformazione in NZEB dell’edilizia residenziale pubblica di competenza del Comune di Ferrara, nello specifico degli edifici via Porta 1/3, via Belli 5, via Fardella 4/14, via Verga 23/29 - per complessivi n. 276 alloggi in n. 4 fabbricati - come desumibile dalla proposta selezionata con provvedimento dirigenziale n. 2694 del 14/11/2025;
- che il Comune, a valle dell’approvazione del PFTE, ritiene opportuno - al fine di dare seguito alle attività - trasferire il ruolo di soggetto attuatore ad ACER Ferrara per dare seguito alle procedure di gara e all’attuazione degli interventi.

RICORDATO come:

- sia necessario provvedere alla sottoscrizione della convenzione con cui si disciplina in particolare il rapporto fra il soggetto proprietario, il Comune, ed il soggetto

attuatore, ACER Ferrara, incaricato dell'affidamento e della gestione dei lavori e della gestione degli immobili dell'intervento, e che procederà alla rendicontazione tecnico-finanziaria al Comune degli interventi e dei pagamenti eseguiti dalla ditta;

- rispetto agli inquilini e ai proprietari degli appartamenti, ACER manterrà un'attività di *management*, provvedendo direttamente alla bollettazione dei canoni e delle utenze (come determinate forfettariamente, salvi eventuali conguagli in base alle letture dei consumi effettivi) alla gestione della manutenzione ordinaria tramite il global service ed alla copertura assicurativa degli immobili;
- ACER nell'espletamento delle attività di supporto amministrativo-tecnico-esecutivo ad essa demandate, è tenuta all'applicazione delle disposizioni di cui al D.L. n. 77/2021, convertito, con modificazioni, dalla Legge 108/2021 al D.L. 13/2023, nonché le specifiche disposizioni legislative finalizzate a semplificare e agevolare la realizzazione degli obiettivi stabiliti dal PNRR, nonché per quanto non disciplinato dalle disposizioni del Codice dei Contratti pubblici, D.Lgs. 36/2023;
- la L.R. 24/2001 e s.m.i. (art. 6 c. 3 ed art. 41 c.2) consente ai Comuni di avvalersi direttamente di ACER sia per lo svolgimento di funzioni amministrative inerenti gli alloggi ERP, sia per la predisposizione ed attuazione di programmi di intervento per le politiche abitative con la possibilità di incassare direttamente i contributi concessi;
- il ruolo di soggetto attuatore compete ad ACER quale gestore del patrimonio di edilizia residenziale pubblica giusta convenzione gestionale approvata con DCC n. 69/2025 efficace sino al 30/06/2030;
- l'art. 19 della convenzione sopra richiamata in particolare, secondo quanto previsto dagli artt. 6 e 41 della L.R. 24/2001 e s.m.i. attribuisce al Comune la facoltà di delegare funzioni amministrative, gestionali e tecniche ad ACER Ferrara, qualora non ritenga di svolgerle direttamente, attraverso la stipula di apposite convenzioni che dovranno essere oggetto di deliberazione da parte della Giunta Comunale e del Consiglio di Amministrazione di ACER;

PRECISATO che

- il rapporto tra Comune di Ferrara ed ACER Ferrara è conforme non solo all'assetto normativo vigente (statale e regionale, regolamentare ed amministrativo) ma è altresì coerente al peculiare rapporto di strumentalità funzionale e di collaborazione intercorrente tra gli Enti locali e le Aziende Casa Emilia-Romagna (ACER) nell'ambito del sistema regionale dell'intervento pubblico nel settore abitativo quale delineato dalla Legge regionale 8 agosto 2001, n. 24 e ss.mm.ii. che affida alle Aziende (costituite quali enti pubblici economici ad esito della trasformazione degli ex IACP) il compito di gestire i patrimoni immobiliari comunali con la possibilità di fornire ai Comuni servizi tecnici e amministrativi nel settore abitativo (artt. 3, 6, 40 e 41), stante la concorrente missione di servizio pubblico a rilevanza sociale che sia gli enti locali sia le stesse ACER sono tenute ad adempiere nel contesto delle politiche e della programmazione regionale in materia di edilizia residenziale pubblica e sociale;

RICORDATO inoltre come:

- il rispetto dei criteri del DNSH sia un requisito richiesto dal Regolamento sul Recovery Fund, anche se non tutte le attività hanno necessariamente il potenziale di arrecare un danno significativo all'ambiente;

- dopo aver verificato le attività progettuali riferite alle linee candidate sulla Misura 7 Investimento 17 del PNRR, il Comune ha ritenuto che le stesse ricadano sempre nel **Regime 2**, in cui l'investimento deve "ottemperare al mero rispetto del principio DNSH senza fornire un contributo sostanziale alla mitigazione dei cambiamenti climatici", come previsto dalle "Regole Operative M7 I.17 - Misura per l'efficientamento dell'edilizia residenziale pubblica", pubblicate dal GSE in data 31/07/2025;
- la scheda/checklist applicabile è la seguente: 2 - Ristrutturazione edifici (manutenzione straordinaria) - da ascrivere alla competenza di ACER, in quanto l'Azienda per effetto della convenzione gestionale approvata con DCC 69/2025 - efficace sino al 30.06.2030
- è soggetto gestore del patrimonio ERP comunale nonché esecutore degli interventi di manutenzione/recupero dei fabbricati e degli alloggi appartenenti ad esso;

VISTI:

- la Legge Reg. n.24/2001 e ss.mm.i. ;
- il D.L. 59/2021 convertito in legge n.101/2021;
- il D.L. 77/2021;
- la DGC n. 327 del 22/07/2025 avente come oggetto "Approvazione delle linee guida per l'avviso esplorativo per la ricerca di promotori privati per interventi di efficientamento in concessione sul patrimonio di edilizia residenziale pubblica (ERP)";
- la determinazione n. 2694/2025 con la quale veniva individuato il PFTE della ditta RIESCO SpA di Grosseto quale soggetto promotore;
- la DGC n.....del.....del Comune di Ferrara di approvazione dello schema della presente Convenzione;

Tutto ciò premesso il Comune di Ferrara e Acer Ferrara (nel prosieguo, congiuntamente indicate come "Parti") convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1 - Premesse

Le Premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

Art. 2 - Oggetto e finalità della Convenzione

2.1 La presente convenzione disciplina le attività amministrative, tecniche e comunque funzionali alla completa realizzazione degli interventi di efficientamento energetico in concessione sul patrimonio di edilizia residenziale pubblica. Il Comune 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.

2.2 In particolare, ACER si impegna a svolgere le seguenti attività:

- custodia degli immobili e delle rispettive pertinenze, sino alla data del verbale di consegna dei lavori, prevedendo opportuni strumenti di vigilanza atti ad evitare intrusioni illecite in cantiere;
- gestione della procedura di gara del PPP, approvato dal Comune di Ferrara, per l'affidamento dei lavori di efficientamento energetico in nome proprio e per conto del Comune di Ferrara, con le modalità definite dal successivo art. 4;
- attività di RUP;

- designazione della Direzione Lavori, collaudo tecnico-amministrativo, e collaudo statico ove necessario;
- effettuazione/affidamento del frazionamento e nuovo accatastamento, dichiarazione di conformità;
- effettuazione/affidamento della compilazione delle schede DNSH;
- predisposizione di apposito report trimestrale di aggiornamento da inviare al Comune;
- attività di management rispetto agli inquilini delle unità immobiliari, provvedendo direttamente alla bollettazione dei canoni e delle utenze (come determinate forfettariamente, salvi eventuali conguagli in base alle letture dei consumi effettivi), alla gestione della manutenzione ordinaria tramite il global service ed alla copertura assicurativa degli immobili;
- copertura del canone di concessione pari a circa 70.000 €/anno per 5 anni (di cui 56.000€ da ribaltare sui locatari e 14.000€ a carico di Acer che li imputerà alla gestione degli alloggi ERP comunali) composto da: a) contabilizzazione energia termica; b) manutenzione ordinaria e straordinaria di impianti a pompa di calore, e di impianti FV, ad esclusione della manutenzione delle macchine interne a carico dei locatari.

Art. 3 - Risorse economiche

3.1 - ACER Ferrara prende atto che le risorse provengono integralmente da Partenariato Pubblico Privato (PPP) finanziato da contributi a valere sul PNRR Misura 7 Investimento 17 REPOWER - Regolamento (UE) 2023/435 del 27/02/2023, e dal Conto Termico 3.0 conseguenti alla riqualificazione energetica dei fabbricati ERP tramite trasformazione in NZEB. Non sono previsti impegni di spesa e cofinanziamenti da parte del Comune di Ferrara.

3.2 - Acer Ferrara, quale Soggetto attuatore, si impegna a svolgere, in sinergica e costante collaborazione con il Comune di Ferrara, le attività di cui al punto 2) al fine di assicurarne l'attuazione con le modalità e nei termini previsti dal PNRR fermo restando il completamento dei lavori entro il 30.05.2029.

3.3 - Il rimborso spese da riconoscere ad ACER, interamente a carico del soggetto promotore nell'ambito delle somme indicate nel QTE alle voci: "Direzione lavori e assistenti", "Incentivi funzioni tecniche art. 45 Dlgs 36/2023", "Spese per bando e gara", per tutti i compiti attribuiti ad ACER di cui al precedente art. 2, è quantificato, con riferimento alle analisi preventive svolte, in (IVA esclusa) **€ 400.000,00**.

Le somme precedentemente indicate sono riportate IVA esclusa e altri oneri esclusi.

3.4- Non configurandosi quale pagamento di corrispettivo, comprensivo di un margine di guadagno, l'onere finanziario derivante dal presente accordo, nell'ottica di una reale condivisione di compiti e responsabilità, rappresenta un contributo alle spese, da corrispondere solamente nel caso in cui il procedimento venga affidato e subordinato al fatto che il soggetto promotore riesca ad essere finanziato dal GSE.

Acer fatturerà al Soggetto promotore il proprio rimborso spese in relazione alla previsione di sostenimento delle stesse oltre iva di legge, come di seguito descritto:

- primo acconto del 10% all'inizio lavori del cantiere di via Verga;
- secondo acconto del 35% all'inizio lavori del cantiere di via Fardella;
- terzo acconto del 35% all'inizio lavori del cantiere di via Porta;
- il 20% a saldo alla fine dei lavori di tutti i cantieri.

3.5 - Le attività tecniche necessarie alla realizzazione degli interventi, non eseguite direttamente da ACER ai sensi dei precedenti paragrafi saranno, da ACER affidati a operatori economici, nel rispetto dell'art. 15 comma 8. Del Dlgs. 36/2023, e i relativi costi

saranno ricompresi nel “costo degli interventi”, come stabilito dall’art. 4 comma 3 del D.M. 9 aprile 2025 e ribadito dalle Regole Operative_capitolo 12 sez. A, e quindi fatturati dagli stessi operatori economici al soggetto aggiudicatario del PPP.

L’importo della prestazione professionale sarà determinato secondo le modalità previste dall’art. 41 comma 15 del Dlgs. 36/2023, come stabilito dall’art. 4 comma 3 del D.M. 9 aprile 2025.

Art. 4 - Impegni delle Parti

4.1 – Per il raggiungimento delle finalità di cui alle Premesse ed al precedente art. 2, le Parti si impegnano a collaborare tra loro assumendo specifici impegni operativi da espletare avvalendosi delle rispettive strutture e della loro costante interazione. In particolare:

a) il Comune di Ferrara, proprietario degli immobili ERP dedicati alla realizzazione degli interventi di efficientamento energetico è tenuto ad attivare tutte le attività propedeutiche e necessarie alla realizzazione dell’intervento mediante il Soggetto attuatore;

b) Acer Ferrara, quale Soggetto attuatore per la gestione dell’intervento in ragione della natura di Ente strumentale e di supporto delle amministrazioni locali nell’ambito degli interventi pubblici per le politiche abitative, è tenuto a provvedere alle attività di cui all’art.2 entro la scadenza del 31.05.2029 adottando ogni atto funzionale all’affidamento dei lavori, alla gestione della fase esecutiva fino al collaudo se necessario, nonché alla gestione finanziaria e contabile dell’intervento, ivi compresa l’adozione dei conseguenti atti con attivazione delle prescritte misure di verifica, monitoraggio procedimentale e rendicontazione; ad ACER spetta in particolare il compito di

- effettuare l’attività di R.U.P., affidare l’attività di verifica del PE ed effettuare la validazione del progetto esecutivo che sarà redatto dall’aggiudicatario;
- adottare ogni atto funzionale all’individuazione del Soggetto Aggiudicatario del PPP, in nome proprio e per conto del Comune, ai sensi di quanto previsto dall’art. 6, comma 3, della L.R. n. 24/2001, attraverso apposita procedura di gara in conformità alle norme del Dlgs 36/2023 inclusa la assunzione di un CIG; Tale attività sarà posta in essere da ACER facendo ricorso al soggetto aggregatore Emiliano Romagnolo INTERCENTER, sulla base di specifico accordo di servizio che prevederà l’erogazione allo stesso soggetto delle quote di Incentivo Tecnico ex art. 45 Dlgs 36/2023, relativo alle attività svolte, in conformità al Regolamento di ripartizione del citato soggetto;
- presentare, nelle more della conclusione della procedura di individuazione del Soggetto Aggiudicatario del PPP, istanza al GSE di verifica preventiva del progetto, per verificare preventivamente l’effettiva finanziabilità del PFTE approvato dal Comune di Ferrara;
- richiedere un parere preventivo - al Dipartimento per la programmazione e il coordinamento della politica economica (DIPE) della Presidenza del Consiglio dei ministri e al Ministero dell’economia e delle finanze, Dipartimento della Ragioneria Generale dello Stato (RGS) - al fine della preliminare valutazione della corretta impostazione di tali progetti, in particolare rispetto all’allocazione dei rischi e alla contabilizzazione,
- redigere e stipulare il contratto di appalto con il soggetto promotore che risulterà aggiudicatario in sede di selezione pubblica;

- INTERCENTER inserirà negli avvisi di gara per la selezione delle Ditte aggiudicatrici le clausole necessarie ad ottemperare quanto previsto dall'art. 47 comma 4 del D.L. n.77/2021, convertito, con modificazioni, dalla legge n.108/2021 (che prevede, con riferimento alle opere finanziate nell'ambito del P.N.R.R., che le Stazioni appaltanti inseriscano" nei bandi di gara, negli avvisi e negli inviti, specifiche clausole dirette all'inserimento, come requisiti necessari e come ulteriori requisiti premiali dell'offerta, di criteri orientati a promuovere l'imprenditoria giovanile, l'inclusione lavorativa delle persone disabili, la parità di genere e l'assunzione di giovani, con età inferiore a trentasei anni, e donne);
- effettuare/affidare l'attività di Direzione dei lavori, contabilità ed assistenza di cantiere, coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, collegio consultivo tecnico;
- redigere eventuali proposte di perizie suppletive e/o di variante, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente sui lavori pubblici che, in corso d'opera si rendessero necessarie, che dovranno comunque essere preventivamente approvate dal Comune di Ferrara;
- garantire l'esistenza di apposita garanzia assicurativa per la copertura dei rischi professionali, ai sensi del D.Lgs 36/2023 e successive modificazioni ed integrazioni, relativamente alle figure professionali che rivestono ruoli di responsabilità nell'ambito del procedimento in argomento; si precisa che ACER potrà avvalersi anche di competenze specialistiche di supporto per l'effettuazione delle attività in elenco;
- dare mandato alla ESCo, tramite il GSE, dell'acquisizione del CUP e della rendicontazione su REGis;
- affidare il collaudo tecnico-amministrativo: il nominativo del collaudatore sarà previamente proposto da ACER al Comune di Ferrara, come previsto dall'art. 10 della convenzione gestionale;
- nominare il collegio consultivo tecnico: un nominativo dei componenti del collegio sarà previamente proposto da ACER al Comune di Ferrara per il Nulla Osta;
- attenersi - per la cartellonistica di cantiere - alle istruzioni a tal fine assunte dalla Cabina di Regia PNRR del Comune di Ferrara;
- mantenere un'attività di management rispetto agli inquilini delle unità immobiliari, provvedendo direttamente alla bollettazione dei canoni e delle utenze (come determinate forfettariamente, salvi eventuali conguagli in base alle letture dei consumi effettivi), alla gestione della manutenzione ordinaria tramite il global service ed alla copertura assicurativa degli immobili.
- trasmettere la seguente documentazione all'Amministrazione Comunale:
 - una copia conforme del progetto esecutivo, completo di tutti gli elaborati e documentazione per l'approvazione, oltre agli elaborati informatizzati dei medesimi;
 - tutta la documentazione relativa a tutte le fasi dei lavori ed al procedimento medesimo, in originale o in copia, secondo necessità.

Nell'espletamento delle attività di supporto amministrativo-tecnico-esecutivo ad essa demandate, ACER è tenuta all'applicazione delle disposizioni di cui al decreto-legge n. 77 del 2021, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 108 del 2021, al decreto-legge 24 febbraio 2023, n. 13, nonché le specifiche disposizioni legislative finalizzate a semplificare e agevolare la realizzazione degli obiettivi stabiliti dal PNRR, dal PNC nonché dal Piano

nazionale integrato per l'energia e il clima 2030 di cui al regolamento (UE) 2018/1999 del Parlamento europeo e del Consiglio, dell'11 dicembre 2018, nonché, per quanto ivi non disciplinato, le disposizioni del Codice dei contratti pubblici di cui al D.Lgs. n. 36/2023.

c) Comune di Ferrara e Acer Ferrara sono tenute ad improntare ogni attività loro spettante al principio di leale collaborazione, garantendo il costante coordinamento e scambio di informazioni tra le rispettive strutture con fissazione di riunioni periodiche per il confronto, l'aggiornamento e la risoluzione di qualsiasi problematica sorta nell'attuazione dell'intervento. A tal fine sarà istituito un gruppo di lavoro comune per il monitoraggio e rendicontazione costante dell'attività (da sviluppare in collaborazione con il Comune).

Art. 5 Efficacia e durata della Convenzione. Recesso e risoluzione

5.1 - La presente Convenzione ha efficacia dalla data del suo perfezionamento con l'apposizione della firma digitale delle parti interessate e avrà termine all'esaurimento del crono-programma presentato all'interno del PFTE dal soggetto promotore e approvato con DGC n.....del..... previsto di anni otto, di cui tre di lavori di manutenzione straordinaria e cinque di gestione degli impianti, attraverso la copertura del canone di concessione pari a circa 70.000 €/anno per 5 anni (di cui 56.000€ da ribaltare sui locatari e 14.000€ a carico di Acer che li imputerà alla gestione degli alloggi EPR comunali).

5.2 - Le Parti possono concordare in qualunque momento integrazioni e/o modifiche alla presente Convenzione considerate necessarie ad un migliore perseguimento degli obiettivi di interesse comune o derivanti da sopravvenute disposizioni statali e/o regionali. Qualsiasi pattuizione che modifichi, integri o sostituisca la presente Convenzione sarà valida ed efficace solo se concordata tra le Parti e redatta per iscritto.

5.3 - La presente Convenzione ha ad oggetto le prestazioni dedotte nei precedenti articoli e riguarda attività e prestazioni preventivabili secondo l'ordinaria diligenza; in caso di imprevisti o cause di forza maggiore che si dovessero verificare durante il loro espletamento che non consentano il rispetto dei tempi concordati o che rendano più gravosa l'attività, le Parti potranno concordare modifiche alla stessa Convenzione.

5.4 - Qualora dovessero manifestarsi fattori ostativi tali da pregiudicare in tutto o in parte l'attuazione degli interventi nei tempi e modalità stabiliti che non abbiano trovato soluzioni nell'ambito del Comitato di cui al successivo art.7, è facoltà delle Parti recedere dal presente Accordo mediante comunicazione e con preavviso di 90 giorni; fermo restando il diritto di Acer Ferrara al rimborso - qualora sia effettivamente erogato il finanziamento sul PNRR M7 I.17 e sul Conto termico 3.0 al soggetto promotore - delle spese effettivamente sostenute sino alla data del recesso e per gli impegni assunti in funzione dell'adempimento degli obblighi previsti nella presente Convenzione.

5.5 - Le Parti danno atto reciprocamente che in caso di sopravvenuti atti o fatti che dovessero determinare la revoca del finanziamento PNRR, la presente Convenzione deve intendersi risolta di diritto, fermo restando il diritto di Acer Ferrara al rimborso delle spese relative ad attività effettivamente svolte e documentate, solamente a condizione che sia effettivamente finanziato il progetto di investimento sul PNRR M7 I.17 e sul Conto termico 3.0 al soggetto promotore.

Art. 6 - Responsabili dell'attuazione della Convenzione

6.1 - Per l'attuazione di quanto previsto nel presente Accordo:

- il Comune di Ferrara designa quale referente responsabile la Dott.ssa A. Genesini, Dirigente del Settore Servizi al Cittadino;

- Acer Ferrara designa quale referente responsabile l'Arch. Marco Cenacchi, Dirigente del Servizio Tecnico.

Art. 7 - Comitato di coordinamento, verifica e vigilanza della attività oggetto di Convenzione

7.1 - Le Parti convengono la possibilità, qualora necessario, di costituire un Comitato di coordinamento, verifica e vigilanza della Convenzione la cui costituzione e modalità di funzionamento sarà definita da successivi atti.

Art. 8 - Controversie

8.1 - Le Parti s'impegnano reciprocamente ad effettuare verifiche in contraddittorio per dirimere bonariamente le controversie che dovessero insorgere in ordine all'interpretazione ed attuazione della presente convenzione.

8.2 - Qualora la composizione non sia raggiunta tra i Dirigenti firmatari, o loro delegati, la gestione dovrà essere sottoposta alla Giunta Comunale ed al Consiglio di Amministrazione di ACER.

8.3 - Qualora la composizione non sia raggiunta ai sensi dei precedenti commi, la controversia sarà devoluta agli Organi giurisdizionali competenti ex lege.

Art. 9 - Disposizioni fiscali Registrazione, spese

9.1 - Le parti convengono che il presente atto è soggetto a registrazione in caso d'uso ex art. 5 "Tariffa Parte II", D.P.R. 131/1986 ed in ogni caso a tassa fissa minima in quanto importo soggetto ad IVA. Spese di bollo suddivise al 50% tra le Parti.

Art. 10 - Disposizioni generali e norme applicabili

10. 1 - Ai fini del presente Accordo, ciascuna delle Parti elegge domicilio legale nella propria sede indicata in epigrafe.

10. 2 - Il presente atto è sottoscritto in via telematica, con firma digitale, ai sensi dell'art. 15, comma 2 bis, della Legge n. 241/1990.

10.3 - Il presente atto risulta regolato dagli articoli sopra descritti e dalle disposizioni ivi richiamate, dalle vigenti norme in materia di accordi tra pubbliche amministrazioni e di contabilità pubblica, nonché, dai principi generali del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente

Per il Comune di Ferrara
Il Dirigente

.....

Per Acer Ferrara
Il Direttore

.....

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO Alan Fabbri	IL SEGRETARIO GENERALE Francesco Babetto
----------------------------------	--



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

ATTESTAZIONE DI PUBBLICAZIONE Delibera di Giunta Comunale 2026-72 del 03/03/2026

Ufficio proponente: U.O. Politiche Abitative e rapporti con ACER

OGGETTO:

PNRR M7 I.17 REPOWER - EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DI FABBRICATI ERP NEL QUARTIERE DI VIA KRASNODAR - VIA PORTA 1/3, VIA BELLI 5, VIA FARDELLA 4/14, VIA VERGA 23/29 - A FERRARA - APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO-ECONOMICA (PFTE) E DELLA CONVENZIONE CON ACER

Il sottoscritto

ATTESTA

che la Deliberazione di Giunta Comunale in oggetto viene affissa in data odierna all'Albo Pretorio on-line del Comune e vi rimarrà dal 04/03/2026 al 18/03/2026.

Esecutiva il 03/03/2026.

Ferrara, 04/03/2026

L'ADDETTO ALLA PUBBLICAZIONE

Aldo Rizzoni / InfoCert S.p.A.