

OGGETTO: AVVISO FINALIZZATO ALLA PRESENTAZIONE DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE AI SENSI DELL'ART. 193 COMMA 16 DEL D.LGS. 36/2023 E SS.MM.II. E RELATIVE PROPOSTE PER INTERVENTI DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO SU EDIFICI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA. MISURA PNRR M.7-I.17 E CONTO TERMICO.

1. PREMESSA

ASMEA S.r.l. è una "società in house", promossa da ASMEL, l'Associazione per la sussidiarietà e la modernizzazione degli Enti Locali, per la gestione e riqualificazione del patrimonio dei Soci. Nasce per supportare i comuni nella progettazione e nella realizzazione di iniziative per il censimento e la valorizzazione del patrimonio immobiliare.

L'oggetto sociale è relativo a iniziative che spaziano dalla presa in gestione di ogni tipo di asset comunale, scuole, uffici, residenze e impianti, alla loro riqualificazione e valorizzazione e/o dismissione, oltre a progetti per la rinascita dei borghi abbandonati, anche con iniziative e progetti miranti all'attrazione di finanziamenti pubblici e/o privati.

La legge di Bilancio 2025 ha dato avvio al 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 3.0, 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.

I Comuni soci hanno delegato ad ASMEA la gestione del proprio patrimonio immobiliare ERP, al fine di realizzare gli interventi connessi all'efficientamento energetico oggetto di incentivazione della Misura M7-I17 e del Conto Termico, oltre per una successiva gestione più efficiente, nel rispetto dei principi di auto-organizzazione, fiducia e libero accesso al mercato previsti dall'art. 1 del d.lgs. 36/2023.

Gli immobili ERP oggetto del presente appalto sono stati individuati dalle Amministrazioni socie sulla base di criteri di priorità energetica, accessibilità agli incentivi e coerenza con la programmazione comunale, e sono riportati nel seguito del presente avviso.

Ciò premesso, con il presente Avviso, ASMEA S.r.l. (di seguito ASMEA) intende, ai sensi dell'art. 193, comma 16, del D.LGS. 36/2023, sollecitare i soggetti privati interessati a farsi promotori di iniziative volte a realizzare in concessione, mediante finanza di progetto, interventi di cui all'art. 175, volti alla realizzazione di interventi che possano usufruire sia della misura del PNRR M7 Investimento 17 Repower - regolamento (UE) 2023/435 del 27 febbraio 2023, nella forma di Contratti di rendimento energetico o di prestazione energetica

(c.d. EPC), sia degli incentivi previsti dal Conto Termico in modo da garantire la copertura del 100% degli interventi previsti, attraverso l'utilizzo combinato di entrambi gli incentivi.

Gli edifici oggetto di proposta, indicati nella documentazione allegata, sono territorialmente ubicati nei seguenti comuni:

- **CASTELVETERE SUL CALORE (AV)**
- **MIGNANO MONTELUONGO (CE)**
- **OLIVETO CITRA (SA)**
- **SANTOMENNA (SA)**
- **SAVIGNANO IRPINO (AV)**

I proponenti potranno scegliere i lotti funzionali ai propri interessi, ma nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a) devono prevedere interventi su tutti gli edifici presenti nel territorio dei comuni sopra elencati;
- b) non sono ammesse proposte parziali o frazionate, che interessano solo una parte degli edifici presenti nel territorio di un singolo Comune;
- c) le singole proposte dovranno avere un valore complessivo di intervento compreso tra il valore minimo di 10.000.000,00 € (dieci milioni di Euro), ed il valore massimo di 30.000.000,00 € (trenta milioni di Euro), pena la non ammissibilità degli stessi al suddetto avviso.

2. FASI DEL PROCEDIMENTO

Le principali fasi del procedimento, secondo quanto stabilito dalla vigente normativa, saranno le seguenti:

- **Entro il termine di 60 giorni dalla pubblicazione del presente avviso**, gli operatori economici interessati devono trasmettere alla scrivente ASMEA, in qualità di stazione appaltante concedente, la propria **Proposta**, relativa ad uno o più lotti d'intervento di cui sopra, contenente **un progetto di fattibilità**, redatto in coerenza con l'articolo 6-bis dell'allegato I.7., **una bozza di convenzione, il piano economico-finanziario asseverato, e la specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione e l'indicazione dei requisiti del promotore. La proposta, inoltre, deve contenere anche una sintesi del piano economico finanziario.**

Gli operatori economici interessati a rispondere al presente avviso, potranno richiedere a questa S.A. di fornire informazioni integrative per una migliore formulazione delle proposte.

- Nei successivi 45 giorni la stazione appaltante concedente individuerà una o più proposte da sottoporre a procedura di valutazione di cui all'art. 193, comma 6, del D.LGS. 36/2023, provvedendo alla pubblicazione sul sito istituzionale (Amministrazione trasparente) della notizia delle proposte individuate.

ASMEA si riserva la possibilità di richiedere al promotore e i proponenti eventuali modifiche da apportare al progetto di fattibilità, al piano economico-finanziario e allo schema di convenzione.

- Nei successivi 60 giorni dalla pubblicazione di cui al precedente punto, si concluderà la procedura di valutazione di fattibilità con adozione di un provvedimento motivato che espliciti anche l'eventuale comparazione tra più proposte. ASMEA provvederà alla pubblicazione di tale atto sul proprio sito istituzionale nella sezione Amministrazione trasparente.
- Il progetto di fattibilità selezionato, eventualmente integrato con ulteriori elaborati richiesti, ai sensi

dell'articolo 6 dell'allegato I.7 del vigente d.lgs. n. 36/2023, in funzione dell'oggetto dell'intervento, è sottoposto ad approvazione da parte di ASMEA ed ogni ulteriore adempimento necessario ai sensi di legge.

- Il PFTE approvato è posta a base di gara mediante procedura ad evidenza pubblica. La procedura di gara si svolgerà in conformità ai commi 10, 11, 12 e 13 dell'art. 193 del Codice.

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

3. FONTI E REGOLE DI FINANZIAMENTO

Il piano economico e finanziario del progetto dovrà sostenersi esclusivamente attraverso il ricorso alla misura del PNRR M7 Investimento 17 Repower – Regolamento (UE) 2023/435, nonché alle eventuali ed ulteriori misure di incentivazione cumulabili (es. Conto termico 3.0) con quelle predette o, infine, alle eventuali risorse proprie del proponente o comunque dell'operatore economico chiamato a realizzare il progetto.

Il progetto non sarà in nessuno modo finanziato con fondi propri di ASMEA S.r.l.

Gli interventi, oltre a perseguire il fine dell'efficientamento energetico, devono essere tesi a consegnare, a fine lavori, i fabbricati sicuri e conformi alle vigenti normative. Per l'attuazione della misura si fa riferimento al decreto interministeriale di cui al comma 513 della L. n.207 del 2024, firmato in data 09/04/2025, nonché dalla normativa vigente, in quanto applicabile.

Nel pieno rispetto degli elementi costitutivi e fondanti del Partenariato Pubblico Privato, i costi dell'intervento saranno sostenuti integralmente dall'O.E. aggiudicatario e recuperati dallo stesso mediante il ricorso alla misura del PNRR M7 Investimento 17 Repower – Regolamento (UE) 2023/435, nonché ad eventuali ed ulteriori misure di incentivazione cumulabili e indicate nel PEF approvato. L'O.E. avrà, quindi, un ruolo strategico in ogni fase dell'intervento, partecipando attivamente alle fasi di progettazione, realizzazione, attuazione, gestione e finanziamento, mentre ad ASMEA competerà la definizione ed il controllo degli obiettivi da raggiungere nell'interesse pubblico, nonché sul trasferimento dei rischi a carico del privato.

4. OGGETTO E PRINCIPI ISPIRATORI DELLA PROPOSTA

Il patrimonio immobiliare oggetto del presente Avviso è suddiviso nei seguenti **2 lotti funzionali**:

lotto 1	SANTOMENNA	13.107.600,00 €	14.853.600,00 €
	OLIVETO CITRA	1.746.000,00 €	
lotto 2	MIGNANO MONTELUNGO	5.565.600,00 €	12.416.400,00 €
	SAVIGNANO IRPINO	3.934.800,00 €	
	CASTELVETERE SUL CALORE	2.916.000,00 €	

I lotti sono relativi ad immobili destinati ad edilizia residenziale pubblica presenti nei territori dei Comuni elencati al punto 1 e meglio specificati nella seguente documentazione allegata al presente avviso:

- Allegato A - Elenco degli immobili oggetto degli interventi;

La suddetta documentazione, completa anche di planimetrie e visure catastali, è disponibile accedendo in PAD ASMECOMM al seguente link https://piattaforma.asmecomm.it/albo_fornitori/dettaglio.php?codice=981

ASMEA S.r.l. attende proposte relative per uno o entrambi i lotti d'intervento.

Si precisa che la stazione appaltante concedente non pone vincoli al proponente per quanto concerne la tipologia e il valore degli investimenti (tenuto conto di quanto auspicato da Asmea), né con riferimento alla modalità di remunerazione del proponente stesso, lasciando gli operatori liberi di procedere a proprie valutazioni sulla base dell'esperienza pregressa in contesti analoghi, ferma restando la discrezionalità di Asmea nella valutazione circa l'interesse pubblico di ogni singola proposta pervenuta.

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

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

Ciò premesso, nell'ottica di ricevere delle Proposte che sviluppino un modello di gestione integrata maggiormente aderente **ai principi di cui al Libro I, Parte I e Titolo I del Codice ed agli obiettivi perseguiti dall'Ente concedente**, nella valutazione istruttoria delle proposte riferite a ciascun lotto, il RUP terrà conto delle seguenti indirizzi:

- 1) **Investimenti a totale carico del soggetto privato**, tenuto conto che il piano economico e finanziario del progetto dovrà sostenersi principalmente attraverso gli incentivi previsti dal Conto termico e dalla misura del PNRR M7 Investimento 17 Repower regolamento (UE) 2023/435 del 27 febbraio 2023;
- 2) **qualità complessiva del modello di efficientamento proposto in termini di miglioramento di prestazione energetica**, indicare la percentuale minima di risparmio energetico attesa (non inferiore al 30% sui consumi attuali);
- 3) **completezza della proposta rispetto agli edifici presenti nel lotto interessato dall'intervento;**
- 4) **qualità della proposta** in termini di tipologia di interventi;
- 5) **territorialità**, da intendersi in ottica di partecipazione e coinvolgimento dell'inquilinato;
- 6) **tempistiche delle lavorazioni** indicate nel cronoprogramma;
- 7) **adeguatezza e sostenibilità del Piano Economico Finanziario (P.E.F.)**, con particolare riguardo alla durata contrattuale e al tempo di ritorno dell'investimento, nonché agli indicatori utilizzati per la valutazione della convenienza economica e della sostenibilità finanziaria della Proposta;
- 8) **sussistenza delle condizioni necessarie a ottimizzare il rapporto tra costi e benefici, efficiente allocazione del rischio operativo, nonché capacità di generare soluzioni innovative;**
- 9) **installazione di sistemi di monitoraggio (smart meter) per la verifica dei risparmi energetici (protocollo IPMVP).**

Al fine di garantire la sostenibilità dell'operazione, è richiesto che il Piano Economico Finanziario sia asseverato da un istituto bancario o società di revisione.

Si precisa sin d'ora che ASMEA procederà alla valutazione istruttoria, con eventuale facoltà di

approvazione, anche in caso di ricezione di una sola Proposta. Così come potrà ritenere non approvabili la/le proposta/e pervenute senza che per questo l'operatore economico possa muovere azioni a qualsiasi titolo ragione e/o causa.

Si specifica che la verifica della sussistenza dei requisiti di accessibilità alla misura di che trattasi, con particolare riferimento alla possibilità di centralizzare gli impianti ed al possesso dei requisiti specifici dei singoli edifici (abusi, accatastamento, licenze, ecc.), nonché le verifiche circa la possibilità di raggiungere il target di efficientamento energetico richiesto dalla misura, rimangono ad esclusivo carico del proponente.

Inoltre, tutti gli adempimenti di carattere tecnico amministrativo per porre in esecuzione il progetto, ancorché non espressamente menzionati nella presente documentazione, saranno a cura e carico del proponente.

5. SOGGETTI AMMESSI E REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Possono presentare la Proposta tutti gli operatori economici privati in possesso, oltre che dei requisiti ex art. 193 del D.LGS. 36/2023 propri del soggetto promotore, dei seguenti requisiti generali e speciali:

- assenza dei motivi di esclusione di cui all'art. 94 e 95 del D.LGS. 36/2023;
- di non incorrere nella condizione prevista dall'articolo 53, comma 16-ter, del D. Lgs. 165/2001 (*pantouflage o revolving door*);
- iscrizione nel registro della camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura o nel registro delle commissioni provinciali per l'artigianato, o presso i competenti ordini professionali, per attività pertinenti a quelle che forniscono servizi energetici (c.d. ESCo);
- possesso della certificazione in corso di validità secondo la norma UNI CEI 11352.

I requisiti specifici di capacità tecnica e professionale e di capacità economico-finanziaria, per le eventuali fasi conseguenti, saranno oggetto di successiva definizione anche alla luce di quanto emergerà in esito al presente Avviso.

6. TERMINI E MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

Per l'accoglimento delle proposte di cui al presente avviso ASMEA S.r.l. si avvale della piattaforma di e-procurement ASMECOMM, raggiungibile all'indirizzo <https://piattaforma.asmecomm.it/>.

Pertanto gli O.E. interessati ed in possesso dei requisiti di cui al punto precedente dovranno far pervenire la propria proposta per uno o entrambi i lotti di interesse, corredata da apposita istanza attraverso la precitata Piattaforma di Approvvigionamento Digitale, entro sessanta giorni dalla pubblicazione del presente avviso, ed entro e non oltre il 15/06/2026 ore 12:00.

Ciascun operatore economico dovrà allegare per ciascun lotto, debitamente compilata e firmata digitalmente, la seguente documentazione:

1. **Allegato 1** - Istanza contenente una dichiarazione sottoscritta dal titolare e/o legale rappresentante, con la quale si attesti, ai sensi e per gli effetti del DPR n. 445/2000, il possesso dei requisiti di cui al precedente articolo 5;

2. **Allegato 2** – Informativa e consenso al trattamento dei dati personali debitamente compilato e sottoscritto;
3. Copia fotostatica di idoneo e valido documento di riconoscimento del sottoscrittore;
4. **Copia della certificazione UNI CEI 11352;**
5. Documentazione ritenuta utile ad illustrare le capacità e le esperienze pregresse, soprattutto in campo ERP, del proponente;
6. **un progetto di fattibilità**, redatto in coerenza con l'articolo 6-bis dell'allegato I.7.;
7. **una bozza di convenzione;**
8. **piano economico-finanziario asseverato;**
9. **specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione;**
10. **Allegato 3** - Scheda proposta di intervento – lotto e sintesi del piano economico finanziario.

7. CHIARIMENTI ED INTEGRAZIONI DOCUMENTALI

È possibile inoltrare richiesta di chiarimenti, eventuali integrazioni documentali e/o dati aggiuntivi mediante la summenzionata piattaforma <https://piattaforma.asmecomm.it/> entro il 03/06/2026 ore 23:59.

Eventuali informazioni complementari e/o chiarimenti sui documenti da produrre potranno essere richiesti in lingua italiana ad ASMEA esclusivamente a mezzo piattaforma telematica di e-procurement.

Le risposte ai chiarimenti saranno rese **almeno sei giorni** prima della scadenza fissata per la presentazione delle istanze.

Non sono ammesse richieste di chiarimenti telefoniche e non verrà fornita risposta alle richieste presentate con modalità diverse da quelle sopra indicate.

Per problematiche relative al funzionamento della piattaforma, si prega di contattare prioritariamente l'help desk al link <https://ws.asmel.eu/f/AperturaTicketOE.html> oppure telefonicamente al numero 800719717, attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 09:00 alle 17:30.

Sono ammesse unicamente richieste di chiarimenti riguardanti il contenuto dell'Avviso, della documentazione allegata e della modulistica; non sono ammessi chiarimenti che costituiscono consulenza tecnica e/o giuridica.

Le risposte alle richieste di chiarimento pervenute in tempo utile saranno pubblicate sempre attraverso la piattaforma telematica di e-procurement e sul sito di ASMEA.

Ciascun concorrente è tenuto a consultare periodicamente i chiarimenti pubblicati fino alla scadenza del termine fissato per la presentazione delle istanze di manifestazione di interesse, poiché saranno ritenute inammissibili contestazioni inerenti i contenuti dei medesimi chiarimenti.

8. DOCUMENTAZIONE ALLEGATA ALL'AVVISO

Ai fini della partecipazione al presente avviso è allegata la seguente documentazione:

- **Allegato 1:** Istanza di partecipazione e dichiarazioni aggiuntive
- **Allegato 2:** Informativa e consenso al trattamento dei dati personali
- **Allegato 3:** Scheda proposta di intervento – LOTTO

9. TRATTAMENTO DEI DATI

Ai sensi del Regolamento Europeo n. 679/2016 (G.D.P.R.) si fa presente che i dati personali forniti dall'impresa saranno raccolti presso la Stazione Appaltante per le finalità inerenti alla gestione delle procedure previste dalla legislazione vigente per l'attività contrattuale e la scelta del contraente. Il trattamento dei dati personali (registrazione, organizzazione, conservazione) svolto con strumenti informatici e/o cartacei idonei a garantire la sicurezza e la riservatezza dei dati stessi, potrà avvenire sia per le finalità correlate alla scelta del contraente ed all'instaurazione del rapporto contrattuale, che per finalità inerenti alla gestione del rapporto medesimo. Il conferimento dei dati è obbligatorio ai fini della partecipazione alla procedura di gara, pena l'esclusione; per l'aggiudicatario il conferimento è altresì obbligatorio ai fini della stipulazione dell'obbligazione contrattuale e dell'adempimento di tutti gli obblighi ad essa conseguenti ai sensi di legge.

Lì, 13/04/2026

Il Responsabile
