

Oggetto n. 4 del 18 febbraio 2026

4/17689 Procedura aperta europea per l'affidamento in concessione, mediante finanza di progetto ai sensi dell'art. 193 e ss del D. Lgs. n. 36/2023, degli interventi di efficientamento energetico degli edifici di proprietà ATER Verona comprensivi della progettazione e realizzazione di interventi di efficientamento energetico finalizzati alla realizzazione di lavori che possano beneficiare degli incentivi previsti sia dal Conto Termico sia dalla Misura PNRR M.7- Investimento 17 RePowerEU in attuazione del Regolamento (UE) 2023/45 del 27 febbraio 2023, nonché dell'esercizio, conduzione e manutenzione degli impianti tecnologici degli immobili in uso e nella disponibilità dell'Ater Verona – lotto 1 - Approvazione della documentazione di gara e adozione della decisione a contrarre ai sensi dell'art. 17 del D. Lgs. n. 36/2023: esame e determinazioni.

Relaziona il Direttore.

Il Responsabile unico del progetto, ing. Franco Falcieri, nominato dal Consiglio di Amministrazione con delibera n. 1/17615 del 08/08/2025 espone quanto segue:

Premesso che:

- la legge di bilancio per l'anno 2025, L 30/12/2024 n. 207 (art 1 commi da 513 a 519), ha dato avvio al piano da 1,38 milioni 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 (Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza) 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, viene esteso anche all'edilizia residenziale pubblica;
- accanto a questa misura, si rinnova anche quella del Conto Termico, che prevede un meccanismo di incentivazione con accesso agevolato e l'ampliamento della platea dei beneficiari, dalla tipologia di interventi e delle spese ammissibili, con G.S.E. Spa (Gestore dei servizi energetici) quale soggetto responsabile della gestione degli incentivi;
- i Soggetti Beneficiari della misura M7 I.17 sono gli Enti Territoriali e loro enti strumentali, proprietari e/o gestori di immobili di Edilizia Residenziale Pubblica a condizione che abbiano la disponibilità dell'edificio ove l'intervento viene realizzato, in quanto proprietari o titolari di altro diritto reale di godimento e quindi ATER di Verona rientra tra i soggetti che possono beneficiare della Misura;
- i Soggetti Destinatari del sostegno finanziario sono le ESCo, definite dall'art. 1, comma 1, lett. e), del Decreto 9 aprile 2025 come persone giuridiche organizzate in forma di impresa, singola o aggregata, in

possesso della certificazione in corso di validità secondo la norma UNI CEI 11352;

- il Gestore dei Servizi Energetici - GSE S.p.A. è il Soggetto Attuatore della Misura. In particolare, il GSE svolge le attività di supporto tecnico operativo nel rispetto della normativa europea e nazionale applicabile al PNRR e degli indirizzi forniti dalla Struttura di Missione PNRR sulla base di quanto previsto all'articolo 2 della Convenzione ed eroga il contributo in sovvenzione pari complessivamente a 1.331 milioni di euro al lordo dei costi di gestione del GSE stesso;
- il Consiglio di Amministrazione con delibera n. 1/17615 del 08/08/2025 ha provveduto a modificare il PP.LL. 2025_2027 ai sensi dell'art 37 del D. Lgs. n. 36/2023 e s.m.i. e del relativo Allegato I.05, inserendo nella programmazione per l'annualità 2026/2027 l'intervento di cui alla Misura PNRR M.7-I.17 REPowerEU per l'efficientamento dell'edilizia residenziale pubblica, intervento che si sviluppa su un ipotetico perimetro di n. 69 fabbricati in piena proprietà ATER per complessivi n. 780 alloggi e per un importo complessivo dei lavori e spese tecnico/amministrative pari a € 45.000.000,00;
- con delibera del Consiglio di Amministrazione n. 2/17616 del 08/08/2025, ha avviato la procedura ad evidenza pubblica al fine di addivenire alla stipula della convenzione nei termini stabiliti dalla misura PNRR M7 Investimento 17 REPowerEU mediante Avviso di Sollecitazione ex art 193 c 16 D. Lgs. n. 36/2023 giusto Prot. 13524 dell'11/8/2025;
- con delibera del Consiglio di Amministrazione n. 2/17659 del 02/12/2025, ha individuato, al fine di sottoporre a procedura di valutazione di cui all'art. 193, co. 6 D. Lgs 36/2023, ritenendole di interesse, le seguenti proposte - giunte al prot. Prot. 18027 del 27/10/2025:
 - a) ALBERT ENGINEERING & PROJECT SRL: 1 proposta relativamente alla riqualificazione di 299 alloggi su 30 edifici – durata concessione anni 8;
 - b) ALBERT ENGINEERING & PROJECT SRL: 1 proposta relativamente alla riqualificazione di 328 alloggi su 31 edifici – durata concessione anni 8;
- con nota in data 09/12/2025 Prot. 20700 è stato attivato il procedimento di valutazione di cui al comma 6 dell'art 193 D. Lgs 36/2023 invitando l'operatore ad integrare la documentazione trasmessa oltre che al recepimento delle modifiche apportate alla convenzione e alla matrice dei rischi, dando quale termine ultimo per la trasmissione delle modifiche e integrazioni il giorno 23/12/2025 entro le ore 19:00:00 (si allegano nota di richiesta delle modifiche ed integrazioni Prot. 20700/2025, convenzione e matrice dei rischi con evidenze delle modifiche/integrazioni richieste);
- con note Prot. 21910 e 21920 del 23/12/2025 ALBERT ENGINEERING & PROJECT SRL ha riscontrato le richieste formulate da ATER e integrate con successive note Prot. 22073 e 22093 del 30/12/2025, Prot. 10 del 03/01/2026, Prot. 189 del 08/01/2026 e Prot. 15/01/2026;
- in data 02/02/2026 giusto Prot. n. 1679 l'Azienda ha comunicato all'operatore economico la necessità di differire a 90 giorni il periodo

necessario per concludere la procedura valutativa per comprovate esigenze istruttorie ed in particolare in quanto non è ancora pervenuto il parere richiesto al NUVV regionale ai sensi della LR n. 27/2003, parere poi giunto al Prot. ATER 2312 il giorno 06/02/2026, con il quale il NUVV ha richiesto di apportare alcune integrazioni alla documentazione esaminata (Allegato 1);

- a seguito di recepimento del parere del NUVV, ATER, con Prot. n. 2623 il giorno 11/02/2026 ha richiesto all'operatore economico di assorbire negli schemi di contratto, matrice dei rischi e PEF, le prescrizioni come disposte dal NUVV;
- in data 13/02/2026 con Prot. 2812 (Allegato 2) l'operatore economico ha inviato ad ATER la proposta progettuale in accoglimento delle prescrizioni del NUVV e composta dai seguenti atti tutti al medesimo protocollo sopra richiamato:
 - ✓ Schema di Contratto;
 - ✓ Matrice dei Rischi;
 - ✓ Capitolato Tecnico;
 - ✓ Quadro Economico PFTE;
 - ✓ Piano Economico Finanziario;
 - ✓ Piano Economico Finanziario Asseverato.

Considerato che:

- in data odierna il C.d.A dell'Azienda con delibera n. 1/17686 che qui si richiama ed intende quale parte integrante dell'atto, ha dichiarato l'interesse pubblico ai sensi dell'art. 193 c 8 D. Lgs 36/2023 e nominato promotore ALBERT ENGINEERING & PROJECT SRL con sede in Milano, Via Anacreonte n. 7 CF/P.IVA 01819050855 relativamente al **lotto 1**;
- con delibera n. 3/17688 di data odierna il Consiglio di Amministrazione ha modificato il PP.LL. 2026/2028 ai sensi dell'art 37 del D. Lgs. n. 36/2023 e s.m.i. e del relativo Allegato I.05 relativamente al programma triennale 2026-2028 ed elenco annuale dei lavori pubblici 2026 ai sensi dell'art. 37, n. 20 e n. 28 del D. Lgs 36 del 31.03.2023;
- in forza di quanto indicato al c. 8 dell'art 193 D. Lgs 36/2023, occorre ora procedere a porre a base di gara il PFTE unitamente agli altri elaborati della proposta, inclusa una sintesi del PEF, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art 28 e 35 D. Lgs 36/2023;
- in forza di quanto disposto al c 1 dell'art 17 D. Lgs 36/2023, occorre adottare la decisione a contrarre individuando gli elementi essenziali del contratto e i criteri di selezione degli operatori economici e delle offerte;
- con sentenza nella causa C-810/24 del 5/2/2023 la Corte di Giustizia dell'Unione Europea ha dichiarato l'incompatibilità, con il diritto dell'Unione Europea ed in particolare con la direttiva 2014/23/UE in materia di affidamento dei contratti di concessione, del diritto di prelazione riconosciuto al promotore nell'ambito del procedimento di project financing;
- rispetto a tale sentenza ed a quanto indicato all'art 190 c 1 lett c) D. Lgs 36/2023, è stato richiesto parere all'Avv. Vittorio Miniero (avvocato facente parte della struttura di supporto al RUP individuato con delibera CdA in data 02/12/2025 n. 2/17659) e lo stesso in data 13/02/2026 Prot. 2740 (Allegato 3) risponde al quesito come segue:

“..... ritengo che Ater possa pubblicare il bando di gara, ponendo a base della procedura il progetto fino ad ora concordato con il promotore, a condizione che venga espunto dalla futura procedura il diritto di prelazione a favore del promotore. La procedura dovrà quindi essere realizzata con un criterio di aggiudicazione predeterminato e reso noto a tutti gli operatori e non potrà essere consentito a nessuno di rinegoziare le offerte senza che tale diritto alla rinegoziazione non sia consentito a tutti i concorrenti partecipanti. Il bando di gara di Ater potrà prevedere che, qualora risultasse aggiudicatario un operatore economico diverso dal promotore, questi dovrà rimborsare al promotore l'importo stimato dallo stesso nel progetto ed inserito nel PEF a titolo di rimborso delle spese sostenute fin qui nella procedura”.

Tutto ciò premesso e considerato, si propone di:

- a) approvare il disciplinare di gara e relativi allegati (Allegato 4);
- b) adottare la decisione a contrarre ai sensi dell'art. 17 del D. Lgs. n. 36/2023 che si compone dei seguenti elementi essenziali del contratto e dei seguenti criteri di selezione degli operatori economici e delle offerte sono i seguenti:
 - ✓ **modalità di realizzazione:** concessione, mediante finanza di progetto, ai sensi di quanto disposto all'art 193 D. Lgs 36/2023;
 - ✓ **oggetto della procedura:** procedura aperta europea per l'affidamento in concessione, mediante finanza di progetto ai sensi dell'art. 193 e ss del D. Lgs. n. 36/2023, degli interventi di efficientamento energetico degli edifici di proprietà ATER Verona comprensivi della progettazione e realizzazione di interventi di efficientamento energetico finalizzati alla realizzazione di lavori che possano beneficiare degli incentivi previsti sia dal Conto Termico sia dalla Misura PNRR M.7-Investimento 17 RePowerEU in attuazione del Regolamento (UE) 2023/45 del 27 febbraio 2023, nonché dell'esercizio, conduzione e manutenzione degli impianti tecnologici degli immobili in uso e nella disponibilità dell'Ater Verona – **LOTTO 1** relativamente agli immobili di cui alla premessa;
 - ✓ **promotore:** ALBERT ENGINEERING & PROJECT SRL con sede a Milano (20132) Via Anacreonte, 7 e sede operativa in Gela (CL) 93012 Via Venezia 313, CF 01819050855, partita IVA n. 01819050855;
 - ✓ **Valore dell'affidamento:** € 2.240.554,00;
 - ✓ **Valore di concessione:** € 26.592.318,47;
 - ✓ **Importo lavori interventi di efficientamento energetico:** € 23.914.294,73, di cui: € 16.426.773,34 per lavori; € 701.589,93 per oneri della sicurezza; € 6.785.931,46 costi della manodopera;
 - ✓ Importo per i servizi tecnici relativi a progettazione esecutiva, coordinamento della sicurezza in fase di progettazione: € 473.965,80;
 - ✓ **durata della concessione:**
FASE I: progettazione esecutiva e servizi tecnici annessi, nonché realizzazione degli interventi di efficientamento

energetico dell'involucro e/o degli impianti degli edifici: durata massima di 30 mesi, di cui 6 per la progettazione e 24 per l'esecuzione.

FASE II: gestione a regime, con conduzione e manutenzione degli impianti riqualificati è pari a 8 anni.

Ne deriva che la durata complessiva del rapporto (progettazione + esecuzione interventi + gestione) è di 10,5 anni, non prorogabile.

- ✓ **suddivisione in lotti**: La suddivisione in lotti è stata ritenuta non percorribile in quanto, vista la tipologia di partenariato-pubblico-privato di cui alla proposta in oggetto, tale suddivisione costituirebbe una soluzione non idonea a garantire l'efficienza dei servizi, la corretta esecuzione degli investimenti, né il raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario del progetto. La gestione unitaria di tutti i servizi e degli investimenti da parte del medesimo soggetto permette di agire in modo uniforme, grazie ad una visione di insieme delle esigenze di funzionamento e sviluppo dei sistemi;
 - ✓ **soggetti ammessi alla procedura**: Ai sensi dell'art. 193/10 del Codice possono presentare offerta i concorrenti, compreso il Proponente, in possesso dei requisiti soggettivi previsti dal disciplinare di gara;
 - ✓ **criterio di aggiudicazione**: offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo ai sensi dell'art 108 e 193 D. Lgs 36/2023 con attribuzione di un punteggio massimo di 70 punti per l'offerta tecnica e 30 punti per l'offerta economica come specificati al punto 18 del disciplinare di gara;
 - ✓ **forma di stipula del contratto di appalto**: Il contratto sarà stipulato in modalità elettronica mediante scrittura privata;
- c) in conformità al comma 2 dell'art. 11 D. Lgs 36/2023, il contratto collettivo applicabile al personale dipendente impiegato nella concessione risulta essere il CCNL Edilizia, di cui al Codice alfanumerico F01 per la fase relativa ai lavori; il contratto collettivo applicabile al personale dipendente impiegato nella fase di esecuzione dei soli lavori impiantistici e di gestione dei servizi energetici risulta essere il CCNL Metalmeccanica, di cui al Codice alfanumerico C01 per la fase relativa ai lavori;
- d) di autorizzare l'indizione della procedura di appalto per l'affidamento della concessione in oggetto, mediante procedura aperta ai sensi dell'art 71 D. Lgs 36/2023 con riduzione dei termini fissando quale scadenza dei termini 15 giorni a decorrere dalla data di trasmissione del bando di gara ai sensi dell'art 84 D. Lgs 36/2023, in deroga a quanto disposto al comma 2 dell'art 71 D. Lgs 36/2023, come indicato al comma 3 del medesimo articolo, ritenendo tale riduzione dei termini quale misura necessaria per garantire la corretta attuazione degli interventi finanziati nell'ambito della misura M7 I.17 – REPowerEU al fine di evitare la possibilità di incorrere nell'inammissibilità del contributo;
- e) di demandare all'Ufficio Gare e Appalti la pubblicazione del bando di gara conformemente a quanto disposto dal Codice

- Appalti, dandone comunicazione al Prefetto ai sensi dell'art. 95 c 3 D. Lgs 159/2011 e come anche indicato all'art 3 del Protocollo di legalità trasmesso dalla Regione Veneto;
- f) di trasmettere il disciplinare di gara completo di tutti gli allegati all'unità organizzativa edilizia della Regione Veneto per l'emissione del parere di competenza circa la legittimità degli atti, ai sensi della Legge regionale 53/1993 e s.m.i.;
 - g) di tener aperta la facoltà di prorogare, sospendere, interrompere, revocare, rinviare o annullare in qualsiasi momento, la procedura per l'affidamento oggetto del presente disciplinare senza che i partecipanti o chiunque altro possano accampare pretese o diritti al riguardo;
 - h) di subordinare l'aggiudicazione all'esito favorevole del parere regionale di legittimità degli atti, ai sensi della LR 53/1993 e s.m.i..

Tutto ciò premesso, il Consiglio di Amministrazione,

- sentita la relazione del Direttore;
- considerato che l'argomento non è soggetto al parere della Conferenza dei Sindaci;
- sentito il parere di legittimità favorevole espresso dal Direttore ai sensi dell'art. 12 comma 2 lettera e) dello Statuto;

completamente edotto, all'unanimità

delibera

- a) di approvare il disciplinare di gara e relativi allegati (Allegato 4);
- b) di adottare la decisione a contrarre ai sensi dell'art. 17 del D. Lgs. n. 36/2023 che si compone dei seguenti elementi essenziali del contratto e dei seguenti criteri di selezione degli operatori economici e delle offerte sono i seguenti:
 - ✓ **modalità di realizzazione:** concessione, mediante finanza di progetto, ai sensi di quanto disposto all'art 193 D. Lgs 36/2023;
 - ✓ **oggetto della procedura:** procedura aperta europea per l'affidamento in concessione, mediante finanza di progetto ai sensi dell'art. 193 e ss del D. Lgs. n. 36/2023, degli interventi di efficientamento energetico degli edifici di proprietà ATER Verona comprensivi della progettazione e realizzazione di interventi di efficientamento energetico finalizzati alla realizzazione di lavori che possano beneficiare degli incentivi previsti sia dal Conto Termico sia dalla Misura PNRR M.7-Investimento 17 RePowerEU in attuazione del Regolamento (UE) 2023/45 del 27 febbraio 2023, nonché dell'esercizio, conduzione e manutenzione degli impianti tecnologici degli immobili in uso e nella disponibilità dell'Ater Verona – **LOTTO 1** relativamente agli immobili di cui alla premessa;
 - ✓ **promotore:** ALBERT ENGINEERING & PROJECT SRL con sede a Milano (20132) Via Anacreonte, 7 e sede operativa in Gela (CL) 93012 Via Venezia 313, CF 01819050855, partita IVA n. 01819050855;

- ✓ **Valore dell'affidamento: € 2.240.554,00;**
 - ✓ **Valore di concessione: € 26.592.318,47;**
 - ✓ **Importo lavori interventi di efficientamento energetico: € 23.914.294,73**, di cui: € 16.426.773,34 per lavori; € 701.589,93 per oneri della sicurezza; € 6.785.931,46 costi della manodopera;
 - ✓ Importo **per i servizi tecnici** relativi a progettazione esecutiva, coordinamento della sicurezza in fase di progettazione: € 473.965,80;
 - ✓ **durata della concessione:**

FASE I: progettazione esecutiva e servizi tecnici annessi, nonché realizzazione degli interventi di efficientamento energetico dell'involucro e/o degli impianti degli edifici: durata massima di 30 mesi, di cui 6 per la progettazione e 24 per l'esecuzione.

FASE II: gestione a regime, con conduzione e manutenzione degli impianti riqualificati è pari a 8 anni.

Ne deriva che la durata complessiva del rapporto (progettazione + esecuzione interventi + gestione) è di 10,5 anni, non prorogabile.
 - ✓ **suddivisione in lotti:** La suddivisione in lotti è stata ritenuta non percorribile in quanto, vista la tipologia di partenariato-pubblico-privato di cui alla proposta in oggetto, tale suddivisione costituirebbe una soluzione non idonea a garantire l'efficienza dei servizi, la corretta esecuzione degli investimenti, né il raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario del progetto. La gestione unitaria di tutti i servizi e degli investimenti da parte del medesimo soggetto permette di agire in modo uniforme, grazie ad una visione di insieme delle esigenze di funzionamento e sviluppo dei sistemi;
 - ✓ **soggetti ammessi alla procedura:** Ai sensi dell'art. 193/10 del Codice possono presentare offerta i concorrenti, compreso il Proponente, in possesso dei requisiti soggettivi previsti dal disciplinare di gara;
 - ✓ **criterio di aggiudicazione:** offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo ai sensi dell'art 108 e 193 D. Lgs 36/2023 con attribuzione di un punteggio massimo di 70 punti per l'offerta tecnica e 30 punti per l'offerta economica come specificati al punto 18 del disciplinare di gara;
 - ✓ **forma di stipula del contratto di appalto:** Il contratto sarà stipulato in modalità elettronica mediante scrittura privata;
- c) di dare atto che in conformità al comma 2 dell'art. 11 D. Lgs 36/2023, il contratto collettivo applicabile al personale dipendente impiegato nella concessione risulta essere il CCNL Edilizia, di cui al Codice alfanumerico F01 per la fase relativa ai lavori; il contratto collettivo applicabile al personale dipendente impiegato nella fase di esecuzione dei soli lavori impiantistici e di gestione dei servizi energetici risulta essere il CCNL Metalmeccanica, di cui al Codice alfanumerico C01 per la fase relativa ai lavori;

- d) di autorizzare l'indizione della procedura di appalto per l'affidamento della concessione in oggetto, mediante procedura aperta ai sensi dell'art 71 D. Lgs 36/2023 con riduzione dei termini fissando quale scadenza dei termini 15 giorni a decorrere dalla data di trasmissione del bando di gara ai sensi dell'art 84 D. Lgs 36/2023, in deroga a quanto disposto al comma 2 dell'art 71 D. Lgs 36/2023, come indicato al comma 3 del medesimo articolo, ritenendo tale riduzione dei termini quale misura necessaria per garantire la corretta attuazione degli interventi finanziati nell'ambito della misura M7 I.17 – REPowerEU al fine di evitare la possibilità di incorrere nell'inammissibilità del contributo;
- e) di demandare all'Ufficio Gare e Appalti la pubblicazione del bando di gara conformemente a quanto disposto dal Codice Appalti, dandone comunicazione al Prefetto ai sensi dell'art. 95 c 3 D. Lgs 159/2011 e come anche indicato all'art 3 del Protocollo di legalità trasmesso dalla Regione Veneto;
- f) di trasmettere il disciplinare di gara completo di tutti gli allegati all'unità organizzativa edilizia della Regione Veneto per l'emissione del parere di competenza circa la legittimità degli atti, ai sensi della Legge regionale 53/1993 e s.m.i.;
- g) di tener aperta la facoltà di prorogare, sospendere, interrompere, revocare, rinviare o annullare in qualsiasi momento, la procedura per l'affidamento oggetto del presente disciplinare senza che i partecipanti o chiunque altro possano accampare pretese o diritti al riguardo;
- h) di subordinare l'aggiudicazione all'esito favorevole del parere regionale di legittimità degli atti, ai sensi della LR 53/1993 e s.m.i..

(documentazione agli atti del Consiglio)