



CITTÀ DI MIRABELLA ECLANO

Provincia di Avellino

UFFICIO TECNICO

Via Municipio,1 – C.F. 81002070647 – tel. 0825438077/8

Sito Internet: www.comunemirabellaeclano.av.it

PEO: ufficiotecnico@comune.mirabellaeclano.av.it

V SETTORE – LL.PP. e AMBIENTE

Prot. 8424 del 22/06/2026

AVVISO PUBBLICO

per la presentazione di proposte di Project Financing
per l'individuazione di operatore economico "ESCo"
per finanziamento Conto Termico 3.0

ex art. 193, comma 4, del D.lgs. n. 36/2023 e s.m.i. avente ad oggetto

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E TRASFORMAZIONE IN NZEB DEGLI EDIFICI SCOLASTICI SITI IN PIAZZA SCUOLA (IC GUARINI – SCUOLA PRIMARIA E SCUOLA SECONDARIA DI I GRADO) AI SENSI DEL D.M. 07/08/2025

PREMESSO CHE:

- il Comune di Mirabella Eclano ha ricevuto da parte di un operatore economico certificato ESCo una proposta di cui al prot. dell'Ente n. 6417 in data 12/05/2026, ex art. 193, comma 2 del D.lgs. n. 36/2023, avente ad oggetto la realizzazione di interventi di efficientamento energetico del patrimonio immobiliare scolastico comunale, con la formula del partenariato pubblico privato (PPP);
- con Decreto del Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica del 7/08/2025, pubblicato sulla GURI del 26/9/2025, è stata approvata la disciplina per l'incentivazione di interventi di piccole dimensioni per l'incremento dell'efficienza energetica e per la produzione di energia termica da fonti rinnovabili;
- con il suddetto Decreto sono stati ammessi ad usufruire dei benefici le amministrazioni pubbliche (art. 4 e 7) ed indicate le tipologie di intervento incentivabili (art.5 e 8);
- per gli interventi realizzati su edifici dei comuni con popolazione fino a 15.000 abitanti nonché per gli interventi su edifici pubblico ad usi scolastico (art.11), l'incentivo erogato dal GSE spettante è determinato nella misura del 100% delle spese ammissibili;
- ai fini dell'accesso agli incentivi, oltre che direttamente, le amministrazioni pubbliche possono avvalersi in qualità di soggetto responsabile di una ESCo mediante la stipula di un contratto di prestazione energetica con il quale deve essere stipulata una formale obbligazione tra le parti;
- nella suddetta ipotesi possono presentare al GSE richiesta di concessione dell'incentivo, in qualità di soggetto responsabile solo le ESCo in possesso di certificazione, in corso di validità, secondo la norma UNI CEI 11352;
- con pubblicazione sulla GURI del 16/12/2025 sono state pubblicate le regole applicative che disciplinano le modalità di accesso agli incentivi da parte delle Amministrazioni Pubbliche che intendono accedervi;
- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 67 del 21/05/2026 è stata dichiarata di pubblico interesse per il Comune di Mirabella Eclano la proposta Partenariato Pubblico Privato in project financing, ex art. 193, del D. Lgs. n. 36/2023 e s.m.i., presentata da parte del promotore privato Atena S.p.A., P.IVA

09588231218, ESCo certificata UNI CEI 11352:2014, con sede legale a Castellammare di Stabia (NA) in via Traversa Varo, n. 1, volta alla realizzazione di interventi per l'incremento dell'efficienza energetica negli edifici scolastici siti in piazza Scuola a Mirabella Centro (scuola primaria e secondaria di primo grado dell'IC Guarini), acquisita al prot. dell'Ente n. 6417 in data 12/05/2026 per un importo complessivo del progetto pari ad € 3.799.743,54 di cui € 3.489.177,64 garantito con contributo pubblico in conto capitale (quota finanziata GSE) e € 310.565,90 quale canone di disponibilità decennale complessivo, corrisposto dall'Ente in quota annuale per la durata della concessione.

ATTESO che l'Amministrazione Comunale ex art. 193, comma 4, del D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i. intende dare notizia nella sezione «Amministrazione trasparente» del proprio sito istituzionale della presentazione della proposta e provvedere, altresì, ad indicare un termine, non inferiore a sessanta giorni, commisurato alla complessità del progetto, per la presentazione da parte di altri operatori economici, in qualità di proponenti, di proposte relative al medesimo intervento, redatte nel rispetto delle disposizioni del comma 3;

RITENUTO di dover procedere, pertanto, con la pubblicazione su sito web istituzionale, sezione Amministrazione trasparente, della notizia inerente all'acquisizione di una proposta di partenariato pubblico-privato;

RILEVATO che tutta la documentazione allegata alla proposta di partenariato non è ostensibile in quanto costituente opera dell'ingegno e come tale utilizzabile esclusivamente dall'Ente concedente per finalità correlate all'istruttoria procedimentale occorrente;

CONSIDERATO che il presente Avviso intende sollecitare il mercato per l'individuazione della ESCo che possa richiedere il finanziamento pubblico avente ad oggetto la progettazione e la realizzazione di interventi di efficientamento energetico identificabili come progetti di investimento rientranti negli incentivi del Conto Termico 3.0, oltre che la gestione dei servizi energetici connessi attraverso un contratto di EPC;

CONSIDERATO, altresì, che i contributi forniti in questa fase sono prestati gratuitamente, senza diritto a rimborsi spese, né determinano alcun diritto dei partecipanti nella successiva procedura di affidamento;

ACCERTATO che, nel caso in cui l'aggiudicataria ESCo risultante dalla procedura aperta di project financing, non ottenga il finanziamento per diverse motivazioni oppure il soggetto ESCo non ottenga il finanziamento per inidoneità degli immobili oggetto di richiesta finanziamento, si procederà alla revoca dell'aggiudicazione senza che l'aggiudicatario possa pretendere rimborsi, indennizzi, compensi o risarcimenti;

ATTESO CHE:

- l'Ente Locale ricevente la proposta si riserva ogni valutazione in merito alla procedura di affidamento della concessione in questione, anche in ragione di una più efficiente gestione della medesima e della verifica dei livelli di efficientamento conseguiti;
- in caso di ripartizione degli interventi in procedure autonome e distinte, l'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere, ai sensi dell'art. 193, co. 6, del D.Lgs. n. 36/2023, la modifica al progetto di fattibilità relativa agli interventi, senza che ciò comporti motivo di rivalutazione dell'interesse pubblico rispetto alla procedura di partenariato, potendo così indire le procedure di gara occorrentiper l'affidamento delle concessioni relative agli immobili indicati nella tabella che precede;

Tutto ciò premesso, con il presente, la Responsabile del V Settore LL.PP. e Ambiente, ai sensi dell'art. 193, c. 4, del D.lgs. n. 36/2023 e s.m.i., intende sollecitare il mercato a farsi promotore di iniziative come quella in argomento, che halo scopo di individuare, mediante project financing, l'operatore economico qualificato ESCO che presenterà domanda di finanziamento previsto dal Conto Termico 3.0. e, contestualmente,

AVVISA

che il Comune di Mirabella Eclano ha ricevuto da parte di un operatore economico certificato ESCo una proposta di cui al prot. dell'Ente n. 6417 in data 12/05/2026, ex art. 193, comma 2 del D.lgs. n. 36/2023, avente ad oggetto la realizzazione di interventi di efficientamento energetico del patrimonio immobiliare scolastico comunale, con la formula del partenariato pubblico privato (PPP).

OGGETTO DELL'INTERVENTO

1. Sostituzione degli infissi esistenti con infissi ad alte prestazioni termiche con doppio vetro e controtelaio termico

L'intervento prevede la sostituzione di tutti i serramenti presenti con serramenti in PVC con intercapedine di argon, comprensivo di ogni accessorio, in grado di garantire una trasmittanza inferiore a quella dei limiti imposti per l'accesso alle incentivazioni statali. Per l'eliminazione dei ponti termici del nodo finestra si utilizza un controtelaio termico con rete anti fessurazione, una cava non a vista per la sigillatura, un profilo per l'applicazione della benda da esterni e superficie in grado di accogliere la guarnizione autoespandente.

Contestualmente, saranno oggetto di sostituzione gli avvolgibili ed i cassonetti esistenti, rispettivamente, con:

- avvolgibili metallici coibentati con schiuma in poliuretano espanso;
- cassonetti avvolgibili in PVC termoisolanti.

2. Isolamento termico della copertura

La copertura è a falde con struttura di copertura in lamiera grecata.

L'intervento prevede l'applicazione di pannelli in poliuretano rigido interposti in un doppio strato di alluminio goffrato, tipo ISOTEC XL 10 cm o similare conformi ai CAM, applicati al di sopra della struttura esistente.

3. Isolamento termico delle pareti

Per garantire la riduzione dei consumi energetici rispetto all'edificio tradizionale esistente si è intervenuto proteggendo l'edificio sia dall'irraggiamento estivo che dalle dispersioni invernali. La struttura esistente è stata pertanto isolata prevedendo che l'involucro sia completamente cappottato dall'esterno ed eliminando tutti i ponti termici e utilizzando un pannello isolante in EPS additivato con grafite da 10 cm, conforme ai CAM come indicato nell'elaborato grafico.

4. Ristrutturazione dell'impianto termico

Al fine di abbattere i consumi ascrivibili all'impiego di energia termo-frigorifera, si è contemplato un intervento di integrale ristrutturazione dell'impianto termico. Lo stesso contempla quanto segue:

- dismissione dei generatori termici e frigoriferi presenti;
- sostituzione degli stessi con pompe di calore idroniche monoblocco inverter (2 generatori in cascata, come da schema funzionale)
- equilibratura e messa a punto delle reti di distribuzione esistenti;
- realizzazione di un sottosistema di trattamento meccanico e fisico dell'acqua di alimento;
- sostituzione di terminali e corpi scaldanti con ventilconvettori a parete;
- realizzazione di un impianto di termoregolazione evoluto, basato sulla rilevazione dei dati termogrometrici esterni ed interni e la regolazione in continuo della temperatura di mandata del fluido vettore;

Integrazione dei dispositivi di sicurezza, protezione e termoregolazione in un sistema BACS classe B.

5. Installazione di un impianto fotovoltaico (edificio scuola secondaria di I grado)

L'elettrificazione in toto dei consumi termici rende estremamente vantaggiosa l'installazione di un impianto fotovoltaico. Nel caso in specie, si è prevista la realizzazione di un impianto da 30 kW, con sistema di accumulo da 60 kWh, per massimizzare l'autoconsumo, specie durante la stagione invernale e durante le ore notturne, al fine di ridurre drasticamente i prelievi di energia elettrica da rete imputabili ai sistemi di illuminazione e videosorveglianza esterni. Il layout e lo schema funzionale dell'impianto previsto sono contemplati ulteriori elaborati tecnici della proposta.

PUBBLICAZIONE AI SENSI DELL'ART. 193 DEL D.LGS. 36/2023

In conformità a quanto previsto dall'art. 193, comma 4, del D.lgs. 36/2023, il presente avviso è pubblicato nella sezione "Amministrazione Trasparente" del sito istituzionale dell'Ente per un periodo di 60 giorni consecutivi, a decorrere dalla data della sua pubblicazione, al fine di consentire ad altri operatori economici di presentare eventuali proposte alternative relative al medesimo intervento.

IMMOBILI INTERESSATI E DATI CATASTALI

Gli edifici oggetto dell'intervento sono catastalmente identificati come segue:

Scuola primaria – Foglio 24 particella 1419

Scuola secondaria di I grado – Foglio 24 particella 1419

CONDIZIONI

L'oggetto della presente sollecitazione di mercato è il miglioramento energetico degli edifici di cui alla Deliberazione di Giunta Comunale n. 67 del 21/05/2026, in conformità a quanto previsto dal Conto Termico 3.0;

La presentazione della proposta prevede a carico del soggetto aggiudicatario di redigere a proprio esclusivo carico e senza diritto a rimborso nel caso in cui per i motivi di cui in premessa la ESCo non acceda all'incentivo, la redazione della diagnosi energetica precedente l'intervento e la attestazione di prestazione energetica successivo all'intervento.

Il contratto di prestazione energetica deve rispettare i requisiti minimi previsti dall'Allegato 8 del D.Lgs. 102/2014 e deve essere coerente con le disposizioni del D.M. 7 agosto 2025 e coerente con le linee guida ANAC/MASE sui contratti di EPC/PPP.

SOGGETTI AMMESSI ALLA PARTECIPAZIONE

Possono presentare la Proposta tutti gli operatori economici privati in possesso dei seguenti requisiti generali e speciali:

assenza dei motivi di esclusione di cui all'art. 94 e 95 del D. Lgs. n. 36/2023 e s.m.i.;

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 11352:2014;

possesso dei requisiti di cui all'art. 33 dell'Allegato II.12 del D. Lgs. n. 36/2023 e s.m.i. propri del soggetto promotore.

I suddetti requisiti devono essere dichiarati mediante autocertificazione (in schema libero) resa dal legale rappresentante o da procuratore (allegare la procura) sottoscritta digitalmente.

Ciascuna ESCO in possesso della certificazione UNI CEI 11352:2014 può presentare la proposta, contenente la documentazione di cui appresso. Nel caso di interventi per più immobili è facoltà

dell'amministrazione ripartire le procedure di aggiudicazione finalizzate alla sottoscrizione anche di più contratti EPC relativi agli immobili oggetto di intervento, basati in ogni caso sul raggiungimento di un risparmio garantito relativo ad ogni edificio e in misura. In tal caso, affinché tale fattispecie possa ritenersi ammissibile ai fini del Conto Termico 3.0, occorre che nel contratto o nei suoi allegati sia possibile desumere con chiarezza il risparmio di energia atteso dall'edificio oggetto dell'intervento per il quale si richiede l'erogazione dell'incentivo, sebbene tale risparmio non costituisca il fondamento su cui si basa il contratto a prestazione garantita.

TERMINE DI PRESENTAZIONE

L'acquisizione delle eventuali istanze di farsi promotore, corredate dalle relative proposte dovrà pervenire all'Ufficio Protocollo dell'Ente PEC: protocollo.mirabellaeciano@pec.it entro il termine perentorio delle ore **18:00 del giorno 21/08/2026**

la proposta deve contenere:

- progetto di fattibilità, redatto in coerenza con l'art. 6-bis dell'All. I.7 al D. Lgs. n. 36/2023 e s.m.i.;
- una bozza di convenzione;
- il Piano economico – finanziario asseverato (contenente l'importo delle spese sostenute per la predisposizione della proposta, comprensivo anche dei diritti sulle opere e sull'ingegno);
- la specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione;
- la dichiarazione sostitutiva attestante il possesso dei requisiti di partecipazione sopra elencati con l'indicazione dei requisiti di cui all'art. 33 dell'Allegato II.12 del D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i.: da rendere mediante autocertificazione sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante o da procuratore (allegare procura);
- schema di contratto di prestazione energetica redatto secondo lo schema approvato dall'ANAC con delibera n.349 del 17 luglio 2024.

La documentazione deve essere firmata digitalmente dal legale rappresentante (o da un procuratore – allegare procura) del soggetto privato che intende partecipare alla presente procedura. L'oggetto della PEC deve riportare, a pena di esclusione, la seguente dicitura: "PROPOSTA PROJECT FINANCING RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E TRASFORMAZIONE IN NZEB DEGLI EDIFICI SCOLASTICI SITI IN PIAZZA SCUOLA".

VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE

Una volta ricevute le singole Proposte a seguito della pubblicazione del presente Avviso, si 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.

È ammesso il soccorso istruttorio nei limiti di cui all'art. 101 del D. Lgs. n. 36/2023 e s.m.i.

Durante l'esame delle proposte si potrà richiedere al/ai proponente/i chiarimenti/integrazioni, tramite PEC.

Si evidenzia che la suddetta fase di valutazione istruttoria è connotata da ampia discrezionalità amministrativa essendo volta al perseguimento dell'interesse pubblico e non rappresenta una procedura di gara.

Il RUP terrà comunque conto delle seguenti linee guida:

- investimenti a totale carico della ESCO, tenuto conto che il piano economico e finanziario del progetto dovrà sostenersi principalmente attraverso gli incentivi previsti dal Conto termico;
- qualità complessiva del modello di efficientamento proposto in termini di miglioramento di prestazione energetica;

- ampiezza della Proposta in termini di tipologia di interventi da realizzare sui fabbricati individuati dall'Ente, di cui agli edifici prima riportati;
- tempistiche delle lavorazioni scaturenti dal cronoprogramma;
- adeguatezza e sostenibilità del 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;
- sussistenza delle condizioni necessarie a ottimizzare il rapporto tra costi e benefici, efficiente allocazione del rischio operativo, nonché capacità di generare soluzioni innovative;
- minor canone a carico dell'amministrazione comunale.

Ai sensi dell'art. 193, comma 6, del D.Lgs 36/2023, durante la valutazione, l'Ente concedente potrà invitare i Proponenti ad apportare modifiche e/o integrazioni necessarie per l'eventuale approvazione della Proposta, diversamente la stessa sarà respinta con provvedimento motivato.

ITER PROCEDURALE

Entro 45 giorni dalla scadenza del termine di cui sopra, l'Ente concedente individua una o più proposte da sottoporre a procedura di valutazione di cui all'art. 193, comma 6, del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i., provvedendo alla pubblicazione sul sito istituzionale (Amministrazione trasparente) della notizia delle proposte individuate.

Entro 60 giorni dalla individuazione dalla/e proposte individuate (differibili a 90 giorni per motivate esigenze istruttorie) è prevista la conclusione della procedura di valutazione di fattibilità con adozione di un provvedimento motivato che espliciti anche eventuale comparazione tra più proposte; contestualmente, si provvederà alla pubblicazione sul sito istituzionale (Amministrazione trasparente) del provvedimento succitato. L'Amministrazione potrà richiedere al soggetto o a soggetti individuati quali promotori l'integrazione del PFTE, con gli altri elementi necessari ex ALL. I.7 al D. Lgs. n. 36/2023 e s.m.i. entro un termine di 60 giorni, differibile a 90 giorni per comprovate esigenze tecniche.

Successivamente, si procederà all'approvazione del PFTE (opportunamente integrato) e alla messa a gara dello stesso mediante procedura ad evidenza pubblica. La procedura di gara si svolgerà in conformità ai commi 10, 11, 12 e 13 dell'art. 193 del D.lgs. n. 36/2023 e s.m.i.

Il Comune di Mirabella Eclano si riserva, in ogni caso, la facoltà di non procedere alle ulteriori fasi previste all'art. 193 del D.lgs. n. 36/2023 e s.m.i. qualora nessuna proposta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto e alle finalità perseguite dall'Ente concedente medesimo.

SOPRALLUOGO

Sono ammessi sopralluoghi previa richiesta di appuntamento da indirizzare al seguente indirizzo PEC: protocollo.mirabellaecclano@pec.it

L'Amministrazione declina ogni responsabilità per la mancata, parziale o incoerente visione dei luoghi e/o l'errata rilevazione dei dati necessari per la predisposizione della proposta.

CHIARIMENTI

Eventuali richieste di chiarimento devono essere presentate entro e non oltre 15 giorni prima della scadenza del presente avviso, tramite PEC: protocollo.mirabellaecclano@pec.it.

DIRITTO DI PRELAZIONE

In conformità con la sentenza della Corte di Giustizia dell'Unione Europea del 5 febbraio 2026 (Causa C-810/24), non troverà applicazione il diritto di prelazione a favore del promotore nel project financing (ex art. 193 del Codice dei contratti pubblici, D. Lgs. n. 36/2023), in quanto tale istituto è stato ritenuto

incompatibile con i principi comunitari di libera circolazione (art. 49 TFUE) e di parità di trattamento (Direttiva 2014/23/UE).

ALTRE INFORMAZIONI

La partecipazione alla procedura con formulazione di relativa proposta non determina alcun diritto al compenso per le prestazioni compiute (quali, a titolo di mero esempio, gli studi effettuati, i progetti presentati e costi di asseverazione).

Proprio per la natura del presente procedimento le proposte presentate non vincoleranno in alcun modo l'Amministrazione.

La presente procedura non costituisce offerta contrattuale né sollecitazione a presentare offerte vincolanti per l'Amministrazione; non ha altresì valore sotto il profilo della responsabilità precontrattuale.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di interrompere in qualsiasi momento la presente procedura senza che i soggetti proponenti possano vantare alcuna pretesa in merito alla loro partecipazione.

Si procederà anche in presenza di una sola proposta.

I soggetti proponenti che non verranno individuati quali promotori ad esito dell'approvazione della loro proposta con dichiarazione di pubblico interesse non hanno diritto ad alcun indennizzo o rimborso di qualsiasi natura in relazione alle spese sostenute per la redazione della loro proposta.

La presente non costituisce affidamento e non vincola in alcun modo l'Amministrazione Comunale, che si riserva di sospendere, annullare, revocare, di non dare seguito alla presente procedura.

Conclusa la procedura ad evidenza pubblica ai sensi dell'art. 193 del D. Lgs. n. 36/2023 e s.m.i., adottato il provvedimento conclusivo di aggiudicazione, l'aggiudicatario ESCO si obbliga a presentare istanza al GSE, previa redazione della diagnosi energetica per il conseguimento del finanziamento Conto Termico3.0. In caso di esito negativo e, quindi, di non ottenimento del finanziamento per diverse motivazioni compresa la inidoneità degli immobili candidati, si procederà alla revoca dell'aggiudicazione senza che l'aggiudicatario possa pretendere rimborsi, indennizzi, compensi o risarcimenti.

Il presente avviso viene pubblicato sul sito internet del Comune in Amministrazione/Trasparente. Sottosezione Bandi gara- Finanza di progetto.

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI ED INFORMATIVA SULLA PRIVACY

Titolare del trattamento dei dati personali raccolti per effetto del presente affidamento, è il Comune di Mirabella Eclano.

Quale Responsabile esterno del trattamento dei dati personali, ai sensi dell'art. 28 del Regolamento 679/2016/UE, sarà nominata la Società affidataria.

Mirabella Eclano, 22 giugno 2026

LA RESPONSABILE DEL V SETTORE

Arch. Franca Stanco

*Firma autografa sostituita a mezzo stampa,
ai sensi dell'art.3, comma 2, D.lgs. 39/1993*