



COMUNE DI CREMA

PROVINCIA DI CREMONA

AREA 4– SERVIZI TECNICI

Piazza Duomo, 25 – 26013 – Crema (CR)
C.F. 91035680197 – P.IVA 00111540191
Tel. 0373/894 int. 525– 535

Pec: protocollo@comunecrema.telecompost.it



Finanziato
dall'Unione europea
NextGenerationEU

AVVISO PUBBLICO DI SOLLECITAZIONE

AVVISO PUBBLICO PER LA PRESENTAZIONE DI PROPOSTE DI FINANZA DI PROGETTO (ART. 193, COMMA 4, DEL D.LGS. 36/2023 E S.M.I.) PER L'INDIVIDUAZIONE DELL'OPERATORE ECONOMICO "ESCO" CHE PRESENTERÀ DOMANDA DI FINANZIAMENTO PNRR M.7-I.17 "PER L'EFFICIENTAMENTO DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA"

PREMESSO CHE:

- l'Investimento 17 della Missione 7 del capitolo REPowerEU del PNRR introduce uno strumento finanziario finalizzato alla ristrutturazione energetica degli edifici residenziali pubblici in modo da contribuire al contrasto della povertà energetica;
- in attuazione dei commi 513-519 dell'articolo 1 della Legge di Bilancio 2025, il Ministro per gli affari europei, il PNRR e le politiche di coesione, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, ha emanato il Decreto del 9/04/2025, pubblicato il 22/05/2025, recante le disposizioni attuative della misura PNRR M.7-I.17 *"Per l'efficientamento dell'edilizia residenziale pubblica"*;
- in particolare, il Decreto prevede che:
 - le agevolazioni siano rivolte a progetti di investimento, realizzati per il tramite di ESCo, relativi a edifici di edilizia residenziale a totale proprietà pubblica e dotati di impianti centralizzati di climatizzazione o che, all'esito degli interventi di efficientamento energetico previsti, saranno dotati di impianti centralizzati di climatizzazione, e che determinino un miglioramento dell'efficienza energetica non inferiore al 30%;
 - soggetto gestore/attuatore della misura è il GSE (Gestore dei Servizi Energetici);
 - beneficiari della misura sono i proprietari e/o i gestori degli immobili destinati ad edilizia residenziale pubblica;
 - soggetti destinatari del sostegno finanziario sono le ESCo (Energy Service Companies) certificate UNI CEI 11352;
 - il valore complessivo del progetto di investimento deve essere compreso tra 10 e 30 milioni di euro e il progetto può essere riferito a uno o più edifici;
- il procedimento amministrativo per l'accesso ai fondi messi a disposizione della misura PNRR M.7-I.17 può essere avviato dall'Ente locale solo a seguito di procedura ad evidenza pubblica e la domanda di finanziamento deve essere presentata solo da operatore economico ESCo aggiudicatario;
- in data 31/07/2025 il soggetto attuatore GSE ha pubblicato le *"Regole Operative M7 I.17"* e l'avviso pubblico per la presentazione delle domande per la concessione di contributi;
- in data 23/10/2025 (rif. nostro prot. pec n. 61.800) il Comune di Crema ha ricevuto dalla società Idroclima di Quinzanini Srl una *"Manifestazione di interesse preliminare"* con cui si chiedeva la possibilità di presentare una proposta di partenariato pubblico-privato relativa a uno o più progetti di investimento sul patrimonio comunale di edilizia residenziale pubblica;
- il Comune di Crema ha individuato quale strumento utile per l'implementazione di investimenti in settori strategici come quello di cui trattasi ed in ragione dell'iniziativa privata, l'istituto giuridico della finanza di progetto, disciplinato dagli artt. 193 e ss. del D.Lgs. n. 36/2023 (Codice dei contratti pubblici) e s.m.i.;
- a tal fine, in base al comma 2 dell'art. 193 del D.Lgs. n. 36/2023 il Comune di Crema comunicava la sussistenza dell'interesse pubblico preliminare all'elaborazione della proposta, trasmettendo all'operatore i dati e le informazioni richiesti e rendendoli nel contempo disponibili a tutti gli

interessati attraverso la pubblicazione in data 31/10/2025 nella sezione "Amministrazione trasparente" del sito internet istituzionale del Comune;

- la società CR Servizi SRL in qualità di mandataria RTI in data 15/01/2026 (rif. nostro prot. Pec n. 2.715 del 16/01/2026) ha presentato una Proposta di iniziativa privata di procedura di finanza di progetto in PPP, ex art. 193 e ss. del D. Lgs. n. 36/2023 e s.m.i., per la progettazione e l'esecuzione di interventi di efficientamento energetico su immobili di Edilizia Residenziale di proprietà del Comune di Crema;
- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 6 del 19/01/2026 è stato dato atto della presentazione della proposta pervenuta in data 15/01/2026 (rif. nostro prot. Pec n. 2.715 del 16/01/2026) ritenendola di interesse pubblico ed è stato approvato lo schema di avviso di sollecitazione del mercato;
- le informazioni e i dati necessari sono stati pubblicati, in data 21/01/2026, nel sito internet del Comune di Crema nella sezione amministrazione trasparente;
- il Comune di Crema intende procedere all'individuazione del soggetto ESCO, mediante procedura di evidenza pubblica di finanza di progetto su iniziativa privata, ex art. 193, c. 4, del D. Lgs. n. 36/2023 e s.m.i.;
- il presente Avviso intende sollecitare il mercato per l'individuazione (con atto di aggiudicazione) della ESCO che possa richiedere il finanziamento pubblico PNRR per l'esecuzione di interventi di efficientamento energetico (di valore superiore alla soglia comunitaria) su edifici di edilizia residenziale pubblica (a totale proprietà pubblica), come da Decreto del 9 aprile 2025 del Ministro per gli Affari europei, le Politiche di coesione e il PNRR, di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze, recante le disposizioni attuative per la Missione 7 I.17 del Capitolo REPowerEU del PNRR;
- 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;
- nel caso in cui l'aggiudicatario ESCO risultante dalla procedura aperta di finanza di progetto, 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.

Ciò premesso, con il presente Avviso, il Comune di Crema intende, ai sensi dell'art. 193, c. 4, del D. Lgs. n. 36/2023 e s.m.i., sollecitare il mercato a farsi promotore di iniziative come quella in argomento, che ha lo scopo di individuare, mediante lo strumento della finanza di progetto, l'operatore economico qualificato ESCO che presenterà domanda di finanziamento Missione 7 - Repowereu del PNRR per realizzare in concessione interventi che possano usufruire degli incentivi previsti dalla misura del PNRR M7 Investimento 17 Repower - regolamento (UE) 2023/435 del 27 febbraio 2023 oltre che da altre forme di finanziamento quali il Conto Termico.

Gli edifici per i quali il Comune di Crema ritiene sussistere interesse pubblico ad interventi di riqualificazione e di efficientamento energetico sono i seguenti:

COMUNE	INDIRIZZO	N° UNITÀ IMMOBILIARI	FOGLIO	MAPPALI
Crema	via Veneto 22	9	27	398
Crema	via Veneto 28	9	27	389
Crema	via Veneto 26/30	10	27	422
Crema	via Treviglio 23/a	5	11	40
Crema	via Renzo da Cieri 5/7	30	42	121-118
Crema	via Samarani 9	4	24	156
Crema	via San Bernardo 20 e via Venezia 1	9	25	310
Crema	via San Bernardo 26	8	25	343
Crema	via San Bernardo 26/38	9	25	341-342
Crema	via Ponte della Crema 9	10	25	387
Crema	via Ponte della Crema 13	10	25	415

Crema	via Macello 6	9	34	171
Crema	vicolo Rino 3/5/11	12	32	612
Crema	via Venezia 2	5	25	298-507
Crema	via Venezia 5	6	25	335
Crema	via Venezia 10	4	25	324
Crema	via Macallè 15	6	47	89
	TOT	155		

La documentazione messa a disposizione è stata pubblicata al seguente indirizzo sezione amministrazione trasparente – bandi di gara e contratti - Bandi e Avvisi – **Contratti con bandi e avvisi pubblicati dopo il 1 gennaio 2024** – Finanza di progetto selezionare: “MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PRELIMINARE FINALIZZATA ALLA PRESENTAZIONE DI UNA PROPOSTA DI PARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO RELATIVA A UNO O PIÙ PROGETTI DI INVESTIMENTO SUL PATRIMONIO DI EDILIZIA PUBBLICA A VALERE SULLA MISURA PNRR - MISSIONE 7 - INVESTIMENTO 17 "PER L'EFFICIENTAMENTO DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA". PUBBLICAZIONE EX ART. 193 COMMA 2 D.LGS 36/2023”. (consultabili al seguente link: https://crema.trasparenza-valutazione-merito.it/web/trasparenza/dettaglio-trasparenza?p_p_id=jcitygovmenutrasversaleleftcolumn_WAR_jcitygovalbiportlet&p_p_lifecycle=0&p_p_state=normal&p_p_mode=view&p_p_col_id=column-2&p_p_col_count=1&jcitygovmenutrasversaleleftcolumn_WAR_jcitygovalbiportlet_current-page-parent=1489202126&jcitygovmenutrasversaleleftcolumn_WAR_jcitygovalbiportlet_current-page=1489202133)

https://crema.trasparenza-valutazione-merito.it/web/trasparenza/dettaglio-trasparenza?p_p_id=jcitygovmenutrasversaleleftcolumn_WAR_jcitygovalbiportlet&p_p_lifecycle=0&p_p_state=normal&p_p_mode=view&p_p_col_id=column-2&p_p_col_count=1&jcitygovmenutrasversaleleftcolumn_WAR_jcitygovalbiportlet_current-page-parent=1489202126&jcitygovmenutrasversaleleftcolumn_WAR_jcitygovalbiportlet_current-page=1489202133

1) OGGETTO

L'oggetto della presente sollecitazione di mercato è il miglioramento energetico degli edifici di cui al precedente elenco, in conformità alla Misura - Investimento 17 contenuto nella Missione 7 - REPowerEU del PNRR e a quanto indicato nelle premesse del presente avviso.

Il valore indicativo della concessione è pari a circa euro **€ 14.000.000,00 + IVA**; la durata indicativa è pari ad anni 14. Il rischio operativo connesso alla realizzazione dei lavori o alla gestione dei servizi è allocato in capo al soggetto privato.

2) 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 (pantoufle 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;
- 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.

3) DOTAZIONI TECNICHE

La presente sollecitazione di mercato si svolge attraverso l'utilizzo della Piattaforma telematica di e-procurement SINTEL di A.R.I.A. S.p.A., il cui accesso è consentito all'indirizzo internet: www.ariaspa.it iscritta al Registro Piattaforme certificate presso A.N.A.C..

Eventuali richieste di assistenza di tipo informatico riguardanti l'identificazione e l'accesso alla Piattaforma devono essere effettuate contattando il Contact Center di ARIA scrivendo all'indirizzo e-mail supportoacquistipa@ariaspa.it oppure telefonando al numero verde 800.116.738.

4) TERMINE DI PRESENTAZIONE

L'acquisizione delle eventuali istanze di farsi promotore, corredate dalle relative proposte dovrà pervenire tramite piattaforma SINTEL entro il termine perentorio delle ore **12,00:00 del giorno 23/03/2026**.

La proposta deve contenere:

1. 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.;
2. una bozza di convenzione;
3. 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);
4. la specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione;
5. la dichiarazione di cui al precedente art. 2 con l'indicazione dei requisiti di cui all'art. 33 dell'Allegato II.12 del D. Lgs. n. 36/2023 e s.m.i. del soggetto promotore: da rendere mediante autocertificazione sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante o da procuratore (allegare procura).

LA DOCUMENTAZIONE DEVE ESSERE FIRMATA DIGITALMENTE DAL LEGALE RAPPRESENTANTE (O DA UN PROCURATORE – ALLEGARE PROCURA) DEL SOGGETTO PRIVATO CHE INTENDE PARTECIPARE ALLA PRESENTE PROCEDURA.

Il Comune di Crema per questa procedura, si avvarrà della piattaforma telematica per l'e-Procurement SINTEL di Regione Lombardia accessibile all'indirizzo www.ariaspa.it dove sono disponibili le istruzioni per la registrazione e l'utilizzo della piattaforma.

Nella sezione "Busta Amministrativa" dovranno essere inseriti i documenti di cui al precedente art. 4 punti 1), 2), 3), 4) 5).

Nel campo "Offerta economica", il candidato non dovrà inserire alcuna offerta, ma dovrà inserire solo il valore 0,01 (passo necessario per consentire al sistema di giungere alla conclusione del processo).

Per eventuale supporto sulla procedura SINTEL, è possibile farsi assistere dagli operatori del call center al n. verde 800.116.738.

Ai fini di cui sopra si chiede agli operatori economici di registrarsi/iscriversi presso la suddetta piattaforma. Saranno escluse le candidature pervenute in ritardo e oltre il termine perentorio sotto indicato.

5) VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE

Una volta ricevute le singole Proposte a seguito della pubblicazione del presente Avviso e nei termini previsti dal punto 4) "Termine di Presentazione", il R.U.P., eventualmente coadiuvato da un professionista o un'apposita struttura di supporto/gruppo lavoro nominata *ad hoc* dal Dirigente del Settore competente, 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.

Il gruppo di lavoro durante l'esame delle proposte potrà, mediante il R.U.P., richiedere al/ai proponente/i chiarimenti.

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.

Nella valutazione istruttoria delle proposte, si terrà conto delle seguenti linee guida:

- investimenti a totale carico del soggetto privato, tenuto conto che il piano economico e finanziario del progetto dovrà sostenersi principalmente attraverso gli incentivi previsti dalla misura del PNRR M7 Investimento 17 Repower regolamento (UE) 2023/435 del 27 febbraio 2023 oltre che da altre forme di finanziamento quali il Conto termico;
- efficientamento energetico;
- piano di comunicazione agli inquilini;
- 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.

6) 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 CCP, provvedendo alla pubblicazione sul sito istituzionale (Amministrazione trasparente) della notizia delle proposte individuate.

- Entro 60 giorni (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.

- Integrazione del PFTE, da parte del Promotore, 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 Crema 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 perseguitate dall'Ente concedente medesimo.

7) SOPRALLUOGO

E' ammesso il sopralluogo **facoltativo** entro il termine perentorio del 24/02/2026 previa richiesta di appuntamento (saranno accettate le richieste di appuntamento che verranno presentate entro le ore 12,00 del 20/02/2026) da indirizzare al seguente indirizzo e.mail :

I.cortesi@comune.crema.cr.it o recapito telefonico 0373894530

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.

8) CHIARIMENTI

Eventuali richieste di chiarimento devono essere presentate mediante la funzionalità di Sintel "Comunicazioni della procedura" entro e non oltre il 05/03/2026

9) 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 per il conseguimento della misura PNRR di finanziamento. 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 di Crema in amministrazione trasparente e sulla piattaforma Sintel.

Il Responsabile Unico del Progetto (RUP) è il Dirigente Area 4 Servizi Tecnici del Comune di Crema, Ing. Paolo Vailati.

8) TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI ED INFORMATIVA SULLA PRIVACY

Il Titolare del trattamento dei dati personali è il Comune di Crema.

I dati personali comunicati al Comune saranno trattati nel rispetto delle prescrizioni previste dal Regolamento 679/2016/UE (GDPR) e dal D.Lgs. 196/2003, come modificato dal D.Lgs. 101/2018, per le seguenti finalità: svolgimento delle funzioni istituzionali (articolo 6.1.c GDPR), esercizio di un compito di interesse pubblico connesso all'esercizio di pubblici poteri (articolo 6.1.e GDPR), esecuzione di un contratto di cui l'interessato è parte o esecuzione di misure precontrattuali adottate su richiesta dello stesso (articolo 6.1.b GDPR) nonché adempimento di un obbligo legale al quale è soggetto il titolare del trattamento (articolo 6.1.c GDPR). In particolare saranno trattati per la finalità di affidamento del servizio e conseguente esecuzione. La natura del conferimento dei dati non è facoltativa bensì obbligatoria: un eventuale rifiuto al conferimento dei dati personali comporta l'impossibilità di instaurare il rapporto tra i soggetti firmatari.

Il trattamento dei dati avverrà attraverso procedure informatiche o comunque mezzi telematici o supporti cartacei nel rispetto delle adeguate misure tecniche ed organizzative di sicurezza previste dall'art. 32 del Regolamento UE 679/16.

Gli interessati potranno far valere i propri diritti previsti dagli artt. da 15 a 21 del Regolamento UE 679/16 (diritto di accesso, diritti di rettifica, diritto all'oblio, diritto di limitazione di trattamento, obbligo di notifica in caso di rettifica o cancellazione dei dati o limitazione del trattamento, diritto alla portabilità dei dati, diritto di opposizione) rivolgendosi all'Ente o contattando la Responsabile della Protezione dei dati (DPO) dallo stesso nominata e di seguito indicata: Avv. Alessia Roberto, dell'Ordine degli Avvocati di Genova, inviando una mail al seguente indirizzo: dpo@comune.crema.cr.it.

L'informativa completa redatta ai sensi degli articoli 13 e 14 del Regolamento 679/2016/UE è reperibile presso gli uffici dell'Ente e consultabile sul sito web istituzionale dell'ente.

Responsabile Unico del Progetto: Ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs. n. 36/2023,

il Dirigente dell'Area 4 Servizi Tecnici

Ing. Paolo Vailati

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art.24 del D.lgs. n.82/2005 e ss.mm.ii.