COMUNE DI COMO

AREA TERRITORIO

DETERMINAZIONE SETTORE OPERE PUBBLICHE
SERVIZIO: AMMINISTRATIVO LAVORI PUBBLICI

REGISTRO DI SETTORE N. 600
REGISTRO GENERALE N. 2948
IN DATA 16-11-2026

Oggetto: PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO MEDIANTE FINANZA DI PROGETTO PER AFFIDAMENTO DEL 'SERVIZIO DI PRESTAZIONE ENERGETICA VOLTO ALLA PROGETTAZIONE, COSTRUZIONE E GESTIONE DI INTERVENTI DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO SU IMMOBILI DI EDILIZIA RESIDENZIALE (ERP) DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI COMO' - AVVISO PUBBLICO N. 116/01-07-2026: INDIVIDUAZIONE PROPOSTE DA SOTTOPORRE ALLA PROCEDURA DI VALUTAZIONE DI CUI ALL'ART. 193, COMMA 6, D.LGS. 36/2023.

IL DIRETTORE

PREMESSO CHE:

- il ‘Servizio di prestazione energetica (C.D. Energy Performance Contract) volto alla progettazione, costruzione e gestione di interventi di efficientamento energetico su immobili di edilizia residenziale (ERP) di proprietà del Comune’ risulta inserito nel PROGRAMMA DELLE ESIGENZE PUBBLICHE IDONEE AD ESSERE SODDISFATTE ATTRAVERSO FORME DI PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO – TRIENNIO 2026-2028 di cui al 1° comma dell’art. 175 del D.LGS 36/2023, approvato con Deliberazione di C.C. n. 68 del 21.09.2026;

- con Prot. n. 143543 in data 07.08.2025 e con Prot. n. 222707 in data 24.12.2025, sono state presentate a questa Amministrazione n. 2 (due) Proposte di Partenariato Pubblico-Privato aventi per oggetto l’affidamento mediante l’istituto della finanza di progetto del servizio di prestazione energetica volto alla progettazione, costruzione e gestione di interventi di efficientamento energetico su immobili di edilizia residenziale (ERP) di proprietà del comune di Como;

- con Note del 07.04.2026 l'Amministrazione, alla luce della sentenza della Corte di Giustizia dell'Unione Europea del 5 febbraio 2026, causa C-810/24, che ha dichiarato incompatibile con il diritto dell'Unione il diritto di prelazione del promotore previsto dall'art. 193 del Codice dei Contratti Pubblici, ha chiesto ai due Proponenti la conferma dell'interesse alla valutazione delle relative Proposte e l'eventuale adeguamento delle stesse al c.d. "Conto Termico 3.0" di cui al D.M. 7 agosto 2025;

- con Note in data 10 e 24 aprile 2026 i due Proponenti hanno confermato l'interesse alla prosecuzione della valutazione delle Proposte di Partenariato-Pubblico-Privato presentate, nonostante il pronunciamento della Corte di Giustizia dell'Unione Europea del 5 febbraio 2026 e hanno riscontrato in merito all'adeguamento delle stesse al c.d. "Conto Termico 3.0";

- la Giunta Comunale, con provvedimento n. 133 del 25.06.2026, ha deliberato la sussistenza dell'interesse pubblico ex comma 4 art. 193 del D.Lgs. 36/2023 delle suddette Proposte a condizione che le stesse:

- ✓ siano coerenti con le indicazioni di Eurostat in relazione alla contabilizzazione 'fuori bilancio' - *'off balance'* - della complessiva operazione economica relativa al partenariato;
- ✓ chiedano un contributo pubblico direttamente a carico dell'Ente in misura non superiore a € 2.500.000,00;
- ✓ non abbiano riflessi sul bilancio dell'Ente nel caso di mancato ottenimento degli incentivi 'PNRR M7 Investimento 17 Repower' e 'Conto Termico 3.0', se non nei limiti di quanto precisato al punto precedente;

DATO ATTO CHE, in attuazione del provvedimento deliberativo sopracitato, è stato redatto l'Avviso Pubblico n. 116, pubblicato in data dell'01.07.2026 ai sensi del comma 4 art. 193, D.lgs. 36/2023, con cui:

- è stato assegnato il termine del 30.09.2026 per la presentazione di ulteriori Proposte;
- è stato precisato che il mancato rispetto delle condizioni della Deliberazione di Giunta n. 133/2026 avrebbe comportato la non considerazione delle Proposte;
- è stato inoltre precisato che al Promotore non avrebbe potuto essere attribuito il diritto di prelazione;
- è stato previsto che anche gli Operatori Economici che avevano già presentato le iniziali Proposte avrebbero potuto presentare Proposte aggiornate tenuto conto del contenuto dell'Avviso;
- sono stati indicati i seguenti criteri/parametri per l'individuazione in forma comparativa delle Proposte da sottoporre alla procedura di valutazione di cui al comma 6 art. 193 D.lgs. 36/2023:

a) fattibilità tecnica, amministrativa ed economico-finanziaria della proposta;
b) corrispondenza del progetto e del relativo piano economico-finanziario ai fabbisogni del Comune, con riguardo all'effettiva capacità della proposta di soddisfare le esigenze di efficientamento energetico del patrimonio ERP interessato;
c) livello di miglioramento energetico complessivamente conseguibile in relazione agli immobili oggetto di intervento;
d) adeguatezza e coerenza del perimetro e della tipologia degli interventi proposti rispetto agli obiettivi dell'Amministrazione;
e) grado di innovatività delle soluzioni tecniche, gestionali o digitali proposte, con particolare riguardo alla capacità di generare efficienze gestionali durature e soluzioni replicabili nel patrimonio ERP;
f) sostenibilità dei tempi di realizzazione e della durata della gestione in rapporto alla struttura dell'operazione;

PRESO ATTO CHE:

- entro il termine ultimo del 30 settembre 2026 previsto nell'Avviso n. 116/2026, sono pervenute n. 2 (due) Proposte da parte degli stessi Operatori Economici che avevano presentato le iniziali Proposte;
- le suddette n. 2 Proposte hanno:
  - ✓ la prima: Protocollo n.163324 in data 30.09.2026
    e
  - ✓ la seconda: Protocolli nn. 164118 – 164119 – 164120 – 164121 – 164123 – 164126 - 164727 in data 30.09.2026;

VISTI

- l'art. 193, comma 5, D.Lgs. 36/2023 per cui "***Entro quarantacinque giorni*** *dalla scadenza del termine di cui al comma 4, l'ente concedente, sulla base dei principi di cui al Libro I, Parte I, Titolo I, individua in forma comparativa, sulla base di criteri che tengano conto della fattibilità delle proposte e della corrispondenza dei progetti e dei relativi piani economici e finanziari ai fabbisogni dell'ente concedente, una o più proposte, presentate ai sensi del comma 3 o del comma 4, da sottoporre alla procedura di valutazione di cui al comma 6*.";

- l'art. 193, comma 6, D.Lgs. 36/2023 per cui "*L'ente concedente comunica ai soggetti interessati la proposta o le proposte individuate ai sensi del comma 5, ne dà notizia sul proprio sito istituzionale e invita, se necessario, il promotore e i proponenti ad apportare al*

progetto di fattibilità, al piano economico-finanziario e allo schema di convenzione le modifiche necessarie per la loro approvazione. In tale fase, l'ente concedente ha facoltà di indire una conferenza di servizi preliminare ai sensi dell'articolo 14, comma 3, della legge 7 agosto 1990, n. 241. Se il promotore o i proponenti non apportano le modifiche e integrazioni richieste per recepire le indicazioni dell'ente concedente entro il termine dallo stesso indicato, le proposte sono respinte con provvedimento motivato. Entro sessanta giorni, differibili fino a novanta giorni per comprovate esigenze istruttorie, l'ente concedente conclude, con provvedimento motivato, la procedura di valutazione, che, in caso di pluralità di proposte ammesse, si svolge in forma comparativa. Il provvedimento è pubblicato sul sito istituzionale dell'ente ed è comunicato ai soggetti interessati";

VISTE

- le Proposte Prot. n. 163324 in data 30.09.2026 e Prott. nn. 164118 - 164119-164120-164121-164123-164126-164727 in data 30.09.2026, agli atti;

- le Relazioni, presentate in data 06.11.2026 Prot. n. 187446 e 187651 dagli Operatori Economici individuati a supporto del RUP, relative agli aspetti giuridico-contrattuali ed economico-finanziari delle Proposte Prot. n.163324 in data 30.09.2026 e Prott. nn.164118-164119-164120-164121-164123-164126-164727 in data 30.09.2026, agli atti;

SENTITO il Servizio Opere Strategiche del Settore Opere Pubbliche in merito allo sviluppo del procedimento e agli aspetti tecnici delle Proposte stesse;

VISTO l'art. 200 del D.lgs. 36/2023 per cui "*nel caso di contratti di rendimento energetico o di prestazione energetica (EPC), i ricavi di gestione dell'operatore economico sono determinati e pagati in funzione del livello di miglioramento dell'efficienza energetica o di altri criteri di prestazione energetica stabiliti contrattualmente, purché quantificabili in relazione ai consumi. La misura di miglioramento dell'efficienza energetica, calcolata secondo le norme in materia di attestazione della prestazione energetica degli immobili e delle altre infrastrutture energivore, è resa disponibile all'ente concedente a cura dell'operatore economico e deve essere verificata e monitorata durante l'intera durata del contratto, anche avvalendosi di apposite piattaforme informatiche adibite per la raccolta, l'organizzazione, la gestione, l'elaborazione, la valutazione e il monitoraggio dei consumi energetici*";

CONSIDERATO CHE:

a) **in relazione alla fattibilità tecnica, amministrativa ed economico-finanziaria della proposta**:

- per gli aspetti strettamente tecnici, entrambe le Proposte risultano fattibili e, per questo motivo, il criterio può ritenersi soddisfatto da entrambe;
- per gli aspetti giuridico-contrattuali ed economico-finanziari, entrambe le Proposte necessitano di precisazioni, approfondimenti e probabili modifiche per la loro eventuale approvazione. In particolare:
  - ✓ deve essere meglio chiarito e giustificato, anche mediante maggior raccordo tra i documenti trasmessi, come la remunerazione degli operatori economici privati sia esclusivamente in funzione del risparmio garantito e copra l'investimento e i costi di gestione;
  - ✓ devono essere meglio precisate le conseguenze in caso di mancata o ridotta erogazione degli incentivi previsti nel Piano Economico e Finanziario di cui al 'Conto Termico" (purché l'evento non sia imputabile all'operatore economico) in relazione alla prevista 'revisione del Piano Economico Finanziario';

b) **in relazione alla corrispondenza del progetto e del relativo piano economico-finanziario ai fabbisogni del Comune, con riguardo all'effettiva capacità della proposta di soddisfare le esigenze di efficientamento energetico del patrimonio ERP interessato**:

- per gli aspetti strettamente tecnici, entrambe le Proposte riguardano interventi necessari per migliorare le prestazioni energetiche degli edifici, diminuire il dispendio energetico, renderli più sostenibili, confortevoli e meno costosi da gestire e, per questo motivo, il criterio può ritenersi soddisfatto da entrambe le Proposte. Si deve tuttavia evidenziare che le Proposte misurano la superficie utile in modo non del tutto omogeneo anche sui medesimi edifici oltre ad avere indicatori EPgl,nren differenti;
- per gli aspetti giuridico-contrattuali ed economico-finanziari, entrambe le Proposte necessitano di chiarimenti e maggiori dettagli con particolare riferimento ai dati relativi ai consumi energetici di partenza;

c) **in relazione al livello di miglioramento energetico complessivamente conseguibile in relazione agli immobili oggetto di intervento**:

- per gli aspetti strettamente tecnici, entrambe le Proposte prevedono la riqualificazione energetica degli edifici tramite un insieme integrato di interventi finalizzati al miglioramento delle prestazioni termo-energetiche dell'involucro edilizio. Nel loro complesso, in entrambe le Proposte, gli interventi consentono una sensibile riduzione della trasmittanza termica dei componenti edilizi, contribuendo al miglioramento della classe energetica dell'edificio. Il risultato sotteso è un incremento del comfort termoigrometrico durante tutto l'anno e una

notevole riduzione del fabbisogno energetico per il riscaldamento e il raffrescamento, con benefici concreti in termini di abbattimento dei costi energetici, riduzione delle emissioni di CO_2, maggiore durabilità e miglioramento delle condizioni di benessere indoor. Entrambe le Proposte, tuttavia, necessitano di approfondimenti con riferimento all'analisi dello stato di fatto;

- per gli aspetti giuridico-contrattuali ed economico-finanziari, entrambe le Proposte devono essere approfondite tramite confronto con gli Uffici ed eventuali integrazioni con particolare riferimento al risparmio energetico dichiarato
  - ✓ per l'aspetto attinente i prezzi dell'energia;
  - ✓ per l'aspetto attinente le metodologie di calcolo dei consumi di partenza e dei consumi utilizzati per il calcolo dei valori di risparmio;

d) **in relazione all'adeguatezza e alla coerenza del perimetro e della tipologia degli interventi proposti rispetto agli obiettivi dell'Amministrazione**;

- entrambe le Proposte sono coerenti in relazione al perimetro e alla tipologia di interventi proposti rispetto agli obiettivi dell'Amministrazione. Il criterio può ritenersi soddisfatto da parte di entrambe le Proposte anche se non sono esclusi ulteriori approfondimenti;

e) **in relazione al grado di innovatività delle soluzioni tecniche, gestionali o digitali proposte, con particolare riguardo alla capacità di generare efficienze gestionali durature e soluzioni replicabili nel patrimonio ERP**

- il criterio può ritenersi soddisfatto da parte di entrambe le Proposte con differenze tali da non poter ritenere, in questa fase, preferibile l'una all'altra. In particolare, entrambe le proposte prevedono software gestionali e soluzioni di pronto intervento replicabili nel patrimonio ERP.

  Entrambe le Proposte necessitano comunque di approfondimenti;

f) **in relazione alla sostenibilità dei tempi di realizzazione e della durata della gestione in rapporto alla struttura dell'operazione**

- per questo aspetto le Proposte risentono in misura significativa della diversa durata delle concessioni e, per tale ragione, necessitano di approfondimenti.

CONSIDERATO CHE, secondo documenti agli atti e Relazioni di supporto acquisite:

1. nessuna delle due Proposte risulta avere elementi certi e oggettivi di non conformità alle condizioni poste dall'Organo di Giunta;
2. nessuna delle due Proposte risulta in modo certo e oggettivo non coerente con i criteri/parametri di cui all'Avviso n. 116/2026;

3. le differenze negli aspetti tecnici – contrattuali ed economico-finanziari tra le due Proposte richiedono un maggior approfondimento e un confronto con gli Operatori Economici che potrebbe portare anche a richieste di modifiche;
4. la comparazione delle Proposte agli atti, non pare possa risolversi allo stato nella mera prevalenza di posizioni favorevoli di un Progetto rispetto all'altro;

per tutto quanto sopra,

Visti i termini di legge;

Vista la nota del Segretario Generale, PG n. 192003 del 13/11/2026;

Ravvisata la propria competenza ai sensi dell'art. 107 del D.lgs. n. 267/2000, nonché dell'art. 18 del Regolamento di Organizzazione dell'Ente e del Decreto Sindacale n. 173/2026, e ritenuto di non trovarsi in alcuna condizione di incompatibilità con l'assunzione del presente atto;

Valutato positivamente il presente provvedimento, sotto il profilo della regolarità e della correttezza dell'azione amministrativa, ai sensi dell'art. 147-bis del D.lgs. n. 267/2000 e dell'art. 11, c. 2 del vigente Regolamento comunale sul sistema dei controlli interni

D E T E R M I N A

1. di ammettere entrambe le Proposte, Prot. n. 163324/2026 e Prott. nn, 164118-164119-164120-164121-164123-164126-164727 alla valutazione di cui al comma 6 art. 193 D.lgs. 36/2023 con la più ampia facoltà di respingere in fase di valutazione una o entrambe le Proposte qualora le stesse:

- a seguito di richieste di chiarimenti e/o di precisazioni, non risultassero conformi alle condizioni di cui alla Deliberazione di Giunta Comunale n. 133/2026 e/o non rispondessero ai criteri di cui all'Avviso 116/2026;
- non dovessero essere modificate secondo richiesta;

2. di procedere alle comunicazioni ai soggetti interessati e alle pubblicazioni sul sito istituzionale ai sensi del disposto del comma 6, art. 193, D.lgs. 36/2023.

Il Direttore

Ing. CIRO DI BARTOLO

firmato digitalmente ai sensi del codice dell'amministrazione digitale D.lgs. n. 82/2005 e s.m.i.