

## PIANO CASA NAZIONALE - NOTA DI CHIARIMENTI

In merito all'Avviso Informativo del 4 luglio 2025, pubblicato da SPES S.c.r.l. nell'ambito del PNRR – Missione 7, Investimento 17 – RePowerEU, sono giunte a questa società alcune osservazioni e richieste di chiarimenti nonché domande di interpretazione autentica sia sulla qualificazione giuridica della procedura, sia sulla natura del termine del 4 settembre 2025, sia infine domande di proroga di esso e di integrazione della documentazione tecnica relativa ai consumi dei fabbricati di cui all'elenco pubblicato.

Per queste ragioni Spes, a migliore intelligenza di tutti gli operatori economici, intende precisare quanto segue:

### **1. Natura dell'Avviso informativo (comma 2, 3 e seg. dell'art. 193, D. Lgs. 36/2023)**

A differenza delle altre 18 Regioni Italiana la Toscana e l'Emilia Romagna hanno un sistema di gestione dell'Erp che prevede la proprietà in capo ai Comuni e l'obbligo di essi di costituire una società di gestione. Al riguardo si invita a consultare le disposizioni della LRT 77/1998.

Gli edifici che risultano astrattamente interessati dalla Misura M7 - I17 del PNRR non sono dunque di proprietà Spes, né i comuni proprietari avevano inserito gli stessi nell'Elenco di cui al 175, comma I, D. Lgs. 36/2023

Ne deriva che Spes, anche volendo, non avrebbe potuto attivare il meccanismo di cui al comma 16 del 193 del Codice, nemmeno se i Comuni lo avessero espressamente richiesto, a ciò ostando il chiaro disposto del comma 16 dell'art. 193 del Codice dei Contratti Pubblici.

Nel corso degli ultimi mesi Spes ha ricevuto 4 preliminari manifestazioni di interesse da parte di operatori economici e in forza dell'autorizzazione ottenuta dalla Conferenza Permanente dei Comuni del Lode, anche al fine di velocizzare i tempi di una procedura che, almeno allo stato e secondo le indicazioni del GSE, deve concludersi entro il 30 aprile 2026, ha conseguentemente e del tutto legittimamente attivato il meccanismo previsto dai commi 3 e seguenti dell'art. 193 del Codice, con le pubblicazioni previste dall'ultimo periodo del comma 2.

L'Avviso informativo pubblicato aveva ed ha lo scopo di notiziare il mercato della attivazione di tali disposizioni e con l'occasione l'Ente concedente, sulla base degli indirizzi ricevuti in sede di Lode, ha ritenuto opportuno precisare quale fosse l'interesse pubblico preliminare connesso all'intera operazione ovvero quello che gli interventi non comportassero oneri per l'Ente gestore e per i comuni soci e che riguardassero anche quelle marginali porzioni degli edifici non coperte dai lavori di efficientamento energetico.

Si tratta di due profili connessi all'interesse pubblico preliminare che non sono negoziabili e dunque, al fine di non far disperdere inutili energie o risorse agli operatori economici, l'ente concedente li ha fin dall'inizio comunicati, in spirito di buona fede e correttezza.

### **2. Sul valore indicativo del termine in scadenza il 4 settembre 2025**

Il termine concesso, per la ricezione delle proposte ai sensi del comma 3, come è evidente dalla semplice lettura dell'Avviso informativo, non è perentorio ma è suggerito dall'Ente concedente al fine di tentare di rispettare i ristretti termini previsti dal DPCM attuativo della Misura disposta con la legge di bilancio, così come dettagliati dal GSE.

Ne deriva che le domande di prolungamento di detto termine non sono pertinenti, posto che esso ha soltanto un valore indicativo, non potendo Spes, che ha attivato il meccanismo previsto dai comma 2 e seg. dell'art. 193 D.Lgs. 36/2023, fissare alcun termine perentorio agli operatori economici in quanto non previsto dal comma 3 dell'art. 193 Codice dei Contratti Pubblici.

Spes, naturalmente, sarà libera di ritenere rispondente all'interesse pubblico una proposta che giunga prima dello spirare del termine del 4 settembre 2025 ed in quel caso la pubblicazione di essa, ai sensi del comma 4 dell'art. 193 D.Lgs. 36/2023, farà scattare il termine non inferiore a 60 giorni ivi previsto che, contrariamente a quello attuale, allorché sarà fissato, sarà da intendersi perentorio ai sensi di legge. Così come potrà, se ritenuta rispondente all'interesse pubblico, pubblicare una proposta che giunga dopo lo spirare di detto termine del 4 settembre 2025. È evidente che, in assenza di auspiccate proroghe da parte degli organi competenti sovraordinati, il trascorrere del tempo diminuisce le possibilità di completare con successo la procedura, avuto riguardo ai termini attualmente previsti.

### **3. Sull'inserimento degli edifici negli elenchi di cui al comma I dell'art. 193 D.Lgs. 36/2023**

Spes ha chiesto a tutti i Comuni nel cui territorio si trovano gli edifici inseriti nell'elenco pubblicato (che sono potenzialmente rispondenti alle finalità oggetto della Misura M7I17 del PNRR) di inserire detti edifici nell'elenco delle esigenze pubbliche soddisfabili attraverso forme di Partenariato Pubblico-Privato di cui al primo comma dell'art. 175 del Codice dei Contratti pubblici e confida in una rapida approvazione da parte degli organi competenti di detti enti territoriali proprietari dei fabbricati in esame, senza avere altro potere che quello di chiedere ai Comuni soci detto inserimento, non potendo dunque rispondere del mancato o tardivo inserimento.

Va da sé che prima di detto inserimento non potrà essere dato corso alle fasi successive della procedura, disciplinate dai comma 3 e seg. dell'art. 193 del Codice dei Contratti Pubblici.

### **4. Sulle richieste di integrazione documentale**

Quanto alle richieste di integrazione documentale che sono pervenute, Spes ha messo a disposizione degli operatori economici, pubblicandole nella sezione *società trasparente* del proprio sito istituzionale, tutti i documenti che è riuscita a reperire in quel momento. A seguito di successiva verifica sono stati rinvenuti ulteriori documenti che vengono allegati alla presente.

Precisato ciò occorre tuttavia osservare che sarà onere e cura delle ESCo interessate ricavare autonomamente ulteriori informazioni ritenute opportune o necessarie per la presentazione delle proprie proposte oppure decidere di non presentare alcuna proposta.

### **5. Sulla documentazione richiesta: c.d. PFTE “alleggerito” e Linee Guida GSE**

In risposta ad alcune osservazioni giunte, si precisa che è richiesto un progetto in coerenza con l'art. 6-bis dell'Allegato I.7 al D.Lgs. 36/2023, nonché alle specifiche minime richieste dal GSE al fine della valutazione preliminare della proposta (ad esempio relazione generale, QE degli investimenti previsti da ogni edificio, APE ex ante ed ex post per ogni edificio, ecc.).

Naturalmente saranno valutate positivamente proposte presentare con un livello di approfondimento maggiore.

## **6. Sul principio di non onerosità per SPES**

Un operatore economico ha chiesto delucidazioni in ordine al requisito di non onerosità per Spes e per i Comuni soci collegato alle proposte. Sul punto si chiarisce che le utenze relative a fabbricati con servizi centralizzati sono intestate a Spes che le ri-addebita mensilmente in bolletta all'assegnatario.

Di conseguenza, il principio della non onerosità inserito nell'Avviso informativo, deve intendersi come non onerosità sul bilancio aziendale ovvero in relazione al fatto che le poste contabili relative alla spesa di riscaldamento e delle altre utenze, anticipate da Spes per conto dei propri assegnatari nei fabbricati ove sono previsti i servizi centralizzati, siano successivamente ri-addebitate agli stessi in quanto di loro competenza.

Pertanto, il relativo costo iscritto in bilancio è sterilizzato dal correlato ricavo derivante dai "Servizi a Rimborso" che Spes addebiterà mensilmente in bolletta agli assegnatari degli alloggi gestiti nei quali sono presenti le utenze centralizzate.

E' chiaro, quindi, che seppur anticipato da Spes, il relativo onere non è di competenza dell'Ente gestore stesso ma invece dell'assegnatario che usufruisce del servizio e tale sequenza dovrà restare immutata anche dopo il progetto di efficientamento.

Ne consegue, che Spes, con l'eventuale contratto di EPC, si impegnerà nei confronti della ESCo aggiudicataria al pagamento di un canone omnicomprensivo (suddiviso in quota energia e quota investimenti) che sarà successivamente ri-addebitato agli assegnatari quale servizio a rimborso).

Si ribadisce, come previsto dal punto 3) dei "Requisiti vincolanti delle proposte" di cui all'Avviso informativo pubblicato, che sarà considerata proposta prioritaria quella che preveda, insieme agli altri requisiti vincolanti e al rispetto degli equilibri economico-finanziari, un canone che permetta la maggiore condivisione dei risparmi con l'utente finale tenuto conto anche della durata del contratto di EPC (che come previsto dalle Linee Guida EPEC-EUROSTAT deve essere minima di 8 anni).

Infine, riguardo alla durata dell'eventuale contratto di EPC, Spes non ha imposto ne può imporre una durata minima, ma auspica proposte equilibrate che consentano una condivisione dei risparmi tale da massimizzare i benefici per gli assegnatari.

## **7. Interventi puntuali di manutenzione**

L'obbligo di includere interventi manutentivi ha come obiettivo la completezza del progetto.

La loro copertura sarà oggetto di specifica offerta e previsione da parte delle ESCo nelle rispettive proposte e potrà derivare dalla previsione di un canone omnicomprensivo (quota investimenti) del contratto di EPC ovvero da altri incentivi, risparmi, entrate derivanti da specifici servizi previsti nel ciclo di vita del progetto (es. ricavi dalla vendita di energia prodotta da impianti fotovoltaici installati sui tetti degli edifici, ecc). Spes valuterà la sostenibilità dei PEF presentati.

## **8. Costi di collaudo e monitoraggio nel PEF**

Con riferimento alle richieste di chiarimenti pervenute in ordine ai costi di collaudo e monitoraggio, si fa presente che tali costi non sono riferiti a quelli da inserire tra le spese rendicontabili ai sensi del Decreto ma, invece, si riferiscono alla struttura (o Collegio Tecnico Consultivo) di cui Spes ritiene opportuno dotarsi, in ottica di garanzia, al fine di poter verificare: i)

in fase di costruzione, la corretta realizzazione delle opere e il relativo collaudo tecnico-amministrativo che, comunque, rientra tra le attività in capo alla stazione appaltante e non delegabili al soggetto aggiudicatario; *ii*) in fase di gestione, il costante monitoraggio onde verificare, tempo per tempo, la permanenza degli equilibri economico-finanziari dell'intero progetto nell'arco di tutta la sua durata.

La previsione di tale struttura tecnica è indispensabile per Spes al fine di potersi dotare di professionalità specialistiche che possano garantire un corretto monitoraggio del Progetto in tutte le sue fasi e, quindi, scongiurare eventuali possibili scenari negativi per Spes e per i Comuni soci che, pur ritenendo la Misura M7I17 del PNRR indispensabile per il rinnovo ed efficientamento del patrimonio Erp, allo stesso tempo sono persuasi che un progetto di tale complessa portata, se non accuratamente monitorato, possa provocare importanti squilibri irreversibili sia per Spes che per i Comuni soci.

Per quanto sopra, pertanto, tra i requisiti vincolanti è stato previsto uno specifico costo, da inserire nel Pef, che permetta il finanziamento di tale Organo Tecnico Consultivo ritenuto indispensabile per il perseguimento dell'interesse pubblico proprio di questa iniziativa.

Come indicato nell'Avviso, le percentuali minime ivi previste potranno essere oggetto di successiva valutazione, come previsto dal comma 6 dell'art. 193 D.Lgs. 36/2023.

Pistoia, 22/07/2025