



Città di
CASTELNUOVO DI GARFAGNANA

Provincia di Lucca

UFFICIO TECNICO COMUNALE
Settore Manutentivo e Servizi al Territorio

TI 0583 6448310 fax 0583644133 v.canozzi@comune.castelnuovodigarfagnana.lu.it

Avviso ex articolo 193 comma 16 del D.LGS. 36/2023 come modificato dal D.LGS. 209/2024

Prot. n. 16901/2026

1.	Obiettivo dell'avviso.....	2
2.	Elementi distintivi della presente procedura.....	3
	Elementi sostanziali.....	3
	Elemento formale.....	3
	Criteri di valutazione della futura procedura di gara.....	4
3.	Oggetto dell'avviso.....	4
	Documentazione ulteriore a supporto dell'avviso.....	4
4.	Contenuto del Dossier di Progetto.....	5
	Bozza di convenzione.....	5
	Piano economico-finanziario.....	5
	Specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione.....	5
	Indicazione dei requisiti del promotore.....	5
	Progetto di fattibilità.....	5
5.	Modalità di consegna della proposta.....	6
	Sopralluogo.....	6
6.	Percorso procedimentale delle proposte.....	7
	Elementi relativi al percorso di valutazione.....	7
	Tempistica della procedura di valutazione.....	8
7.	Soggetti ammessi e requisiti di partecipazione.....	9
8.	Chiarimenti ed integrazioni.....	9
9.	Trattamento dei dati.....	9

Castelnuovo di Garfagnana (LU), Luglio 2026

Visti

L'art. 193 del D.lgs. 31/03/2023, n. 36 (nel seguito "Codice") a norma del quale:

- comma 1: *"l'affidamento in concessione di lavori o servizi mediante finanza di progetto può avvenire su iniziativa privata anche per proposte non incluse nella programmazione del partenariato pubblico-privato di cui all'articolo 175, comma 1 (...)"*;
- comma 2: *"ai fini della presentazione di una proposta ai sensi comma 1, un operatore economico può presentare all'ente concedente una preliminare manifestazione di interesse, corredata dalla richiesta di informazioni e dati necessari per la predisposizione della proposta (...)"*;
- comma 16. *"L'ente concedente può, mediante avviso pubblico, sollecitare i privati a farsi promotori di iniziative volte a realizzare in concessione, mediante finanza di progetto, interventi inclusi negli strumenti di programmazione del partenariato pubblico-privato, di cui all'articolo 175, comma 1, tramite la presentazione, entro un termine non inferiore a sessanta giorni, di proposte redatte nel rispetto delle disposizioni del comma 3. Gli operatori economici interessati a rispondere all'avviso possono richiedere all'ente concedente di fornire integrazioni documentali per una migliore formulazione delle proposte. Le eventuali integrazioni documentali predisposte dall'ente concedente sono trasmesse all'operatore economico e sono rese disponibili a tutti gli interessati tramite pubblicazione nella sezione "Amministrazione trasparente" del proprio sito istituzionale"*.
- comma 17. *"L'ente concedente valuta le proposte presentate ai sensi del comma 16 e pone a base di gara il progetto di fattibilità selezionato, unitamente agli altri elaborati della proposta, inclusa una sintesi del piano economico finanziario, nel rispetto delle disposizioni di cui ai commi 5, 6, 7 e 8. La procedura di gara si svolge in conformità ai commi 10, 11, 12 e 13. Il soggetto aggiudicatario presta le garanzie di cui al comma 15."*

Premesso che il Comune di Castelnuovo di Garfagnana con deliberazione della Giunta Comunale n. 36 del 07/04/2026 ha espressamente manifestato la volontà e tracciato indirizzi per ai fini dell'acquisizione delle proposte di PPP provenienti dai soggetti, con status giuridico di ESCO, mediante Contratti di Prestazione Energetica (EPC), interessati a migliorare le condizioni del patrimonio comunale, mediante interventi di efficientamento energetico e della relativa e conseguente attività istruttoria finalizzata a verificare il pubblico interesse della proposta ritenuta più coerente con il presente avviso;

Che con la deliberazione della G.C. n. 78 del 29/07/2026 viene approvato lo schema del D.U.P. 2027/29 da presentare al Consiglio Comunale, allegato al quale è presente il programma delle esigenze pubbliche idonee ad essere soddisfatte attraverso forme di partenariato pubblico privato – triennio 2027-2029 di cui al 1° comma dell'art.172 del Dlgs 36/2023;

1. Obiettivo dell'avviso

Il comune di Castelnuovo di Garfagnana intende avviare, con il presente avviso ex comma 16 dell'articolo 193 del D.LGS. 36/2023, un'indagine finalizzata a individuare un promotore per realizzare interventi di efficientamento energetico del patrimonio immobiliare del comune con la formula del Partenariato Pubblico Privato, mediante Contratto di Rendimento Energetico o di Prestazione Energetica ex articolo 200 del D.LGS. 36/2023. In particolare, sulla base di indicazione dell'amministrazione, si rendono disponibili informazioni e documenti in riferimento ai seguenti immobili:

immobile	indirizzo	utilizzo
Materna Centrale	Via N.Fabrizi, 56	scuola
Materna del Piano	Via Giovanni XXIII, 21	scuola
Scuole Elementari	Via N.Fabrizi, 72	scuola
Palazzetto dello sport	Piazzale Don Rossi, 3	Impianto sportivo
Scuola Musica	Via N.Fabrizi, 52	scuola
Mensa Scolastica	Via N.Fabrizi, 72	scuola
Scuola Media	Via Roma, 22	scuola
CIAF	Via Vallisneri, 5	Sociale
Piscina comunale	Via Puccini, 17	Impianto sportivo
Stadio Nardini	Via Valmaira, 8	Impianto sportivo

L'amministrazione ha reso disponibili i dati e i documenti che sono reperibili al seguente link:

https://mega.nz/folder/cYQUiTIK#0osmR_ZEq78KNE8GlvUBkg

Il presente avviso non costituisce impegno o incarico da parte del Comune di Castelnuovo ma rende possibile, ai sensi comma 1 e 16 dell'articolo 193 del D.LGS. 36/2023, ad ogni operatore economico presentare una proposta di Finanza di Progetto ed alla amministrazione di valutare comparativamente le proposte giunte.

In fase di proposta si applica il combinato disposto del comma 3 e del comma 16 dell'articolo 193 del D.LGS. 36/2023.

In fase di valutazione si applicano i commi 5, 6, 7 e 8 del medesimo articolo 193 del D.LGS. 36/2023

2. Elementi distintivi della presente procedura

Com'è ormai acclarato nel panorama giuridico, la Corte di Giustizia dell'Unione Europea (CGUE), con la pronuncia del 5 febbraio 2026 (causa C-810/24) — originata dall'ordinanza di rimessione n. 9449/2024 del Consiglio di Stato — ha sancito il contrasto tra l'ordinamento unionale e l'istituto del diritto di prelazione riconosciuto al promotore nel project financing, presente nel comma 12 del citato articolo 193 del Dlgs. 36/2023. Tale istituto rappresentava, fino a questo momento, il cardine operativo della finanza di progetto ad iniziativa privata, costituendo un importante incentivo all'investimento in progettazione per gli operatori economici (originariamente tramite l'art. 183, comma 15, del D.lgs. 50/2016 ed oggi attraverso il comma 12 dell'articolo 193 del Dlgs. 36/2023).

Nello specifico, i giudici eurounitari hanno ravvisato come il dettato violi i principi cardine di:

- Parità di trattamento e non discriminazione tra i concorrenti;
- Libertà di stabilimento all'interno del mercato unico.

Nonostante il pronunciamento verta formalmente su una disposizione normativa abrogata, la stessa decisione impone l'immediata inapplicabilità del diritto di prelazione nelle presenti procedure di partenariato ex comma 16 del D.Lgs. 36/2023.

In virtù di quanto esposto, la Stazione Appaltante organizzerà la procedura di gara ai sensi del comma 8 articolo 193 e dell'articolo 200 del Dlgs. 36/2023 considerando due elementi sostanziali ed un elemento formale:

Elementi sostanziali

- La procedura di gara originerà da un progetto (ovvero da un investimento) da parte di un operatore economico. La amministrazione adotterà alcune attenzioni che portino (come in tutte le analoghe procedure europee) al riconoscimento possibile dell'opera del promotore e del suo investimento all'interno della procedura di gara, senza ledere la legislazione vigente e la concorrenza.
- La procedura non potrà prevedere, in alcuna sua fase o elemento, meccanismi che consentano, anche indirettamente o sotto qualsiasi diversa forma, di ripristinare il diritto del promotore di formulare l'ultima offerta ovvero di modificare o adeguare la propria offerta dopo aver preso conoscenza di quelle presentate dagli altri concorrenti, anche qualora queste risultino più vantaggiose rispetto alla propria.

Elemento formale

- La procedura dovrà rispettare il dettato del Dlgs. 36/2023 fatti salvi gli elementi in contrasto con la citata sentenza della DGUE che si concentrano nell'articolo 193 comma 12. Precisamente, si disapplicheranno le seguenti parti del citato comma “Se il promotore ovvero il proponente non risulta aggiudicatario, può esercitare, entro quindici giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione, il diritto di prelazione e divenire aggiudicatario se dichiara di impegnarsi ad adempiere alle obbligazioni contrattuali alle medesime condizioni offerte dall'aggiudicatario. [...] Se il promotore ovvero il proponente esercita la prelazione, l'originario aggiudicatario ha diritto al pagamento, a carico del promotore ovvero del proponente, dell'importo delle spese documentate ed effettivamente sostenute per la predisposizione dell'offerta nei limiti di cui al terzo periodo.”

Criteri di valutazione della futura procedura di gara

Costituendo questo avviso, di fatto, un preavviso di gara, si indicano qui in ordine di rilevanza i criteri di valutazione

- 1** Adeguatezza e completezza della proposta di progetto presentata in sede di gara, in relazione alla specifica tipologia di lavoro o servizio;
 - La procedura di gara valuterà il progetto presentato in gara in funzione delle sue miglieorie rispetto al progetto a base di gara ma solo se queste si dimostreranno completamente sostituibili con quelle contenute negli elaborati progettuali approvati dalla stazione appaltante;
- 2** Rispondenza della proposta alle esigenze pubbliche sottese all'avviso in termini di confort e servizi all'utenza;
 - Nel dispositivo di gara si evidenzieranno gli indicatori che identificheranno il livello minimo e quello premiante;
- 3** Rispondenza della proposta alle esigenze pubbliche di risparmio minimo garantito;
 - Nel dispositivo di gara si richiederanno sia le indicazioni quantitative che le soluzioni tecnologiche, organizzative e gestionali che possano dimostrare la raggiungibilità della proposta di risparmio minimo garantito;
- 4** Apporto di ciascuna offerta agli obiettivi di innovazione, sviluppo e digitalizzazione collegati alla presente procedura;
 - Nel dispositivo di gara si evidenzieranno gli indicatori di valutazione opportuni per ognuno di questi criteri premianti ex comma 13 dell'articolo 193 del D.Lgs. 36/2023;
- 5** Costo a carico del bilancio comunale;
 - Nel dispositivo di gara si evidenzieranno gli obiettivi di risparmio dei costi a carico del bilancio comunale intorno ai quali si concentreranno i punti dell'offerta economica.

3. Oggetto dell'avviso

Il Comune di Castelnuovo comunica al mercato, ovvero ad ogni operatore economico qualificato, la sussistenza di un interesse pubblico alla ricezione di una proposta per il gruppo di edifici sopra richiamati o in parte di essi e che abbia le seguenti caratteristiche:

1. La proposta dovrà mirare all'efficientamento energetico degli edifici con particolare riferimento agli impianti termici caldo/freddo e di illuminazione, anche per ridurre l'impatto del cambiamento climatico sul confort degli utilizzatori;
2. La proposta dovrà avere la forma di un PPP (ex articolo 174 del D.LGS. 36/2023) mediante contratti EPC (ex articolo 200 del D.LGS. 36/2023) e prevedere il trasferimento verso l'operatore economico del:
 - a. rischio operativo
 - b. del rischio di ottenimento di eventuali incentivi.
3. La durata minima del contratto di EPC, esclusa la fase strettamente di cantiere, dovrà essere di almeno 8 anni;
4. Il progetto dovrà massimizzare il potenziale dei contributi previsti dal Conto Termico PA 3.0 del GSE o altri contributi utili, secondo la strategia che l'operatore economico riterrà affidabile ai sensi delle informazioni a sua disposizione.
5. Il progetto dovrà essere presentato al GSE da parte di una ESCO e gestito con le modalità della procedura tramite prenotazione da parte della ESCO stessa, per quanto questo concesso dal meccanismo incentivante individuato.
6. Il progetto dovrà prevedere la possibilità da parte dell'ente di fruire della fornitura del vettore energetico da parte del concessionario.

Documentazione ulteriore a supporto dell'avviso

Si rimanda, per le fonti di incentivo, ai seguenti link

https://www.gazzettaufficiale.it/atto/vediMenuHTML?atto.dataPubblicazioneGazzetta=2025-09-26&atto.codiceRedazionale=25A05263&tipoSerie=serie_generale&tipoVigenza=originario

<https://www.gse.it/servizi-per-te/efficienza-energetica/conto-termico>

https://www.gse.it/documenti_site/Documenti%20GSE/Servizi%20per%20te/BIOMETANO/Regole%20e%20procedure/Regole_Applicative_CT_3_0.pdf

4. Contenuto della proposta

La proposta dovrà contenere quanto previsto dal comma 3 dell'articolo 193 del D.Lgs. 36/2023, con particolare riferimento al progetto ex articolo 6 bis dell'allegato I.7 al medesimo legislativo tenendo conto anche dei seguenti documenti del DIPE (Dipartimento per la programmazione e il coordinamento della politica economica).

- PPP & CONTRATTI DI PRESTAZIONE ENERGETICA (EPC) dalla A alla Z. Guida per le amministrazioni e gli operatori, emessa a Maggio 2022
- PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO (PPP): 100 DOMANDE/RISPOSTE. Una guida per le amministrazioni, emessa a Luglio 2025

	Documento	Note per la predisposizione
1	<u>Bozza di convenzione</u>	Pur nella libertà dei proponenti di elaborare una propria proposta di convenzione con un format originale, si chiede di far riferimento ai contenuti della bozza di convenzione EPC ex Delibera ANAC n. 349 del 17 luglio 2024 . Nell'eventualità il format di contratto proposto si distanziasse da quello indicato, si prega di integrarlo con una tabella di confronto articolo per articolo. Alla bozza di convenzione allegare tre documenti, sempre in bozza, che indichino a) Il metodo di calcolo del canone EPC b) Il metodo di calcolo delle penali in corso di gestione
2	<u>Piano economico-finanziario</u> (Il PEF comprende l'importo delle spese sostenute per la predisposizione della proposta, comprensivo anche dei diritti sulle opere dell'ingegno che dovranno essere specificamente precisate all'interno della relazione al PEF stesso).	Il Piano Economico Finanziario che dovrà contenere, in particolare, il Conto Economico, lo stato patrimoniale e la proiezione dei flussi di cassa per tutta la durata del contratto proposto ed il calcolo dei principali indicatori di redditività e bancabilità. Per la prevalenza del dato sostanziale su quello formale, non si richiede in questa fase la produzione della asseverazione del PEF che verrà richiesta invece in fase di valutazione comparativa delle proposte. Per la buona comprensione della proposta, si richiederà di evidenziare (nel PEF o nel quadro economico di progetto) per quali categorie di spesa presenti nelle regole del Conto Termico 3.0 (di cui al D.M. 07/08/2025 pubblicato in GU n. 224 del 26 settembre 2025) si richiede il contributo e l'importo del contributo presunto; questa evidenza potrà avvenire anche tramite un documento sintetico (p.e. tabella, schema eccetera) allegato al PEF od al progetto tecnico.
3	Specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione	In caso di progetto di manutenzione straordinaria e di gestione di impianti, questo documento dovrà descrivere sinteticamente a) I servizi che si renderanno b) Gli obiettivi che gli stessi dovranno raggiungere c) Gli standard ai quali si atterranno
4	Indicazione dei requisiti del promotore	Pur nella libertà da parte dei proponenti si allega al presente avviso allegato con indicazioni delle indicazioni dei requisiti del promotore
5	Progetto di fattibilità	Il progetto dovrà essere coerente con le indicazioni dell'articolo 6bis dell'allegato I.7 del DLGS 36/2023 ed essere composto fra l'altro da a. relazione generale; b. relazione tecnica relativa al contesto territoriale nel quale l'opera è inserita, contenente anche una descrizione dell'opera medesima; c. relazione preliminare di sostenibilità dell'opera; d. elaborati grafici tipologici delle opere, planimetrie, prospetti e sezioni tipo; e. computo metrico estimativo preliminare dell'opera, coerente con gli elaborati grafici tipologici di cui alla lettera d);

	f. cronoprogramma. Il candidato dovrà considerare, nell'elaborare il progetto, se il punto d. potrà essere temperato con le indicazioni di cui al comma 8 bis dell'articolo 6 dell'allegato I.7 al D.Lgs. 36/2023, individuando uno stralcio o lotto d'intervento la cui progettazione potrà essere conforme al citato comma 8 bis.
--	---

Al fine di facilitare il dialogo preliminare con il GSE, anche se non obbligatorio in risposta a questo avviso, si avverte i candidati promotori che, se la loro proposta si rivelerà di pubblico interesse, si richiederà di fornire una APE ante e post operam per i singoli immobili oggetto dell'avviso.

Resta fermo che, nel caso in cui il promotore che emerga eventualmente da questa procedura e che non risulti aggiudicatario di una futura procedura di gara fondata sul suo progetto, lo stesso avrà diritto al pagamento, a carico dell'aggiudicatario, dell'importo delle spese per la predisposizione della proposta comprensive anche dei diritti sulle opere dell'ingegno. L'importo complessivo delle spese rimborsabili, nei limiti del 2,5% del valore dell'investimento, trova la sua base di calcolo nel Piano Economico Finanziario allegato alla documentazione progettuale di gara. Visto che il progetto ed il PEF, prima della procedura di gara, saranno sottoposti a verifica tecnica ed economico finanziaria, la stima delle spese rimborsabili si intende considerata congrua da parte della stazione appaltante

Si ricorda che, con l'esaurirsi della possibilità da parte del promotore di esercitare il diritto di prelazione, questo strumento è quello che tutela maggiormente lo sforzo progettuale compiuto dallo stesso promotore. Pertanto, si raccomanda di calcolare questo importo con accuratezza e di considerare che lo stesso non sarà sottoposto a rendiconto delle spese sostenute ma dovrà risultare, come detto, congruo e conforme all'effettiva attività svolta per l'elaborazione del progetto posto a base di gara.¹

5. Modalità di consegna della proposta

La proposta redatta secondo le indicazioni di cui sopra dovrà essere consegnata tramite le seguenti modalità:

- Invio tramite PEC al seguente indirizzo comune.castelnuovodigarfagnana@postacert.toscana.it ;
- Nell'eventualità la comunicazione dovesse contenere allegati superiori ai 25 MB, si suggerisce di inviare un link ad un sistema di storage remoto;
- Tutti i file andranno firmati con modalità PADES ed essere in formato PDF, per quanto possibile;

La proposta dovrà essere ricevuta dal Comune di Castelnuovo di Garfagnana entro il termine del 30/10/2026.

Sopralluogo

¹ Per illustrare come l'investimento debba essere desunto dal PEF, si consideri la struttura tipica di una proposta di PPP per la riqualificazione di un edificio pubblico (es. efficientamento energetico), simile ai casi trattati dall'ANAC o dal Consiglio di Stato.

Voce di Investimento (CAPEX)	Note
Lavori (Quadro A)	Opere edili, impianti, sicurezza
Spese Tecniche (B.1)	Progettazione, DL, Collaudi
Oneri per Allacciamenti (B.2)	Versamenti ad enti gestori
Imprevisti (B.3)	Accantonamento per rischi costruzione
Costi Finanziari (B.4)	Interessi pre-operativi e commissioni
Costi Startup SPV (B.5)	Costituzione società e legale
IVA su Investimenti (B.6)	Se indetraibile per il gestore
TOTALE INVESTIMENTO	Base di calcolo per il 2,5%

In conclusione, l'investimento, ai fini del calcolo del rimborso del 2,5 per cento ex art. 193, comma 12, del D.Lgs. 36/2023, deve riferirsi alla totalità delle somme classificabili come investimento nel PEF e non solo al quadro lavori anche considerando

- Dato letterale:** Sia il D.Lgs. 50/2016 che il D.Lgs. 36/2023 utilizzano il termine onnicomprensivo "investimento", distinguendolo chiaramente dal termine "lavori" utilizzato altrove nel Codice per altre finalità (es. calcolo dei contributi o degli incentivi tecnici).
- Dato sistematico:** Il project financing è un'operazione finanziaria basata sull'equilibrio economico-finanziario complessivo. L'investimento del promotore è l'insieme del capitale (proprio e di debito) necessario per avviare la gestione, comprendendo oneri accessori, finanziari e tecnici.
- Supporto giurisprudenziale:** La sentenza del Consiglio di Stato n. 2809/2022, pur trattando un contenzioso diverso, ha esplicitamente avallato il principio secondo cui per INVESTIMENTO si debba intendere l'investimento complessivo, comprensivo di riscatto impianti e somme a disposizione.
- Orientamenti ANAC:** L'Autorità ha sempre collegato la base di calcolo del rimborso e della cauzione al valore dell'investimento desumibile dal PEF asseverato, senza mai limitarlo ai soli costi di costruzione.
- Coerenza con il diritto UE:** La CGUE, pur censurando la prelazione, riconosce il rimborso delle spese come tutela del promotore. Un rimborso limitato ai soli lavori risulterebbe inefficace e contrario all'obiettivo di favorire l'iniziativa privata nel PPP.

Il limite del 2,5 per cento dell'investimento totale, nell'equilibrio della procedura nazionale ed europea senza il diritto di prelazione, rappresenta la garanzia che il promotore possa recuperare i costi intellettuali e organizzativi sostenuti, consentendo all'Amministrazione di procedere all'affidamento di un'opera basata su un progetto di fattibilità solido e già validato dal mercato.

Si precisa che la scrivente amministrazione si rende disponibile per l'effettuazione di eventuali sopralluoghi su richiesta degli operatori Economici interessati e che comunque non hanno carattere obbligatorio. I sopralluoghi dovranno essere svolti da un delegato dell'operatore economico e andranno concordati direttamente con l'amministrazione contattando v.canozzi@comune.castelnuovodigarfagnana.lu.it entro il giorno 30/09/2026. I sopralluoghi si potranno svolgere entro il giorno 09/10/2026 e dovranno svolgersi esclusivamente nei seguenti giorni e previo appuntamento:

Lunedì dalle ore 9:00 alle ore 13:00

Martedì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 15:00 alle ore 18:00

Mercoledì dalle ore 9:00 alle ore 13:00

Giovedì dalle ore 9:00 alle ore 13:00

Venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 15:00 alle ore 18:00

6. Percorso procedimentale delle proposte

Si procederà seguendo le seguenti fasi che ricalcano le previsioni dell'articolo 193 del D.Lgs. 36/2023:

1. Valutazione preliminare dell'interesse pubblico e verifica della completezza della proposta e dell'adeguatezza e coerenza dei seguenti documenti per tutte le proposte:
 - a. Relazione generale e tecnica
 - b. Relazione preliminare di sostenibilità dell'opera che evidenzi gli obiettivi di risparmio ed efficientamento che il progetto intende raggiungere e con che strumenti ed interventi nell'ambito della valutazione di sostenibilità ambientale, sociale ed economica dell'intervento lungo tutto il suo ciclo di vita
 - c. QTE e dettaglio delle spese in efficientamento energetico che si intendono compiere secondo le categorie del CT 3.0
 - d. PEF e Bozza di Convenzione

Al fine di rendere la domanda ammissibile, il comune di Castelnuovo di Garfagnana si riserva la massima libertà di richiedere integrazioni e chiarimenti ma precisa che i documenti a), b), c) e d) sono indispensabili per avviare la verifica di interesse del progetto.

2. Individuazione del progetto di maggior interesse pubblico sulla base dei principi di cui al Libro I, Parte I, Titolo I, ovvero delle indicazioni del comma 5 dell'articolo 193 del citato Dlgs 36/2023;
3. Apertura di un dialogo con il GSE al fine di valutare l'accogliibilità della proposta progettuale e la capienza dei fondi effettivamente disponibili;
4. Recepimento delle conclusioni della prevalutazione del GSE e richiesta all'impresa di adeguare la proposta secondo gli esiti della stessa;
5. Nel caso in cui il proponente non soddisfi alla richiesta di cui al punto 4, richiesta di adeguamento al progetto secondo classificato nella valutazione preventiva di maggior interesse pubblico (previo adeguamento sulla base delle conclusioni della prevalutazione del GSE, per quanto possibile);
6. Valutazione finale del pubblico interesse, previa richiesta (eventuale) di integrazioni e chiarimenti (comma 6 dell'articolo 193 del D.Lgs. 36/2023);
7. Acquisizione del PFTE e della documentazione progettuale, sua verifica e validazione, approvazione al fine di avviare la procedura di gara;

Elementi relativi al percorso di valutazione

Una volta ricevute le singole Proposte, il RUP, eventualmente coadiuvato da un'apposita struttura di supporto nominata ad hoc, 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. Questo al fine di individuare la soluzione più conforme e rispondente ai fabbisogni dell'Ente concedente.

In tale ambito, la giurisprudenza ha ripetutamente riconosciuto: che la fase preliminare di individuazione del promotore, ancorché procedimentalizzata, è connotata da amplissima discrezionalità amministrativa, tale da non potere essere resa coercibile nel giudizio amministrativo di legittimità (Cons. Stato, III, 20 marzo 2014, n. 1365; III, 30 luglio 2013, n. 4026; 24 maggio 2013, n. 2838; V, 6 maggio 2013, n. 2418), essendo intesa non già alla scelta della migliore fra una pluralità di offerte sulla base di criteri tecnici ed economici preordinati, ma alla valutazione di un interesse pubblico che giustifichi, alla stregua della programmazione delle opere pubbliche, l'accoglimento della proposta formulata dall'aspirante promotore (Cons. Stato, V, 31 agosto 2015, n. 4035). Infatti, lo scopo finale dell'intera procedura, interdipendente dalla fase prodromica di individuazione del promotore, è l'aggiudicazione della concessione in base al criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa (Cons. Stato, V, 14 aprile 2015, n. 1872; VI, 5 marzo 2013, n. 1315 e Consiglio di Stato, sez. V, 31.01.2023 n. 1065) da applicare alla successiva fase di gara.

Ciò premesso, nell'ottica di ricevere delle Proposte che sviluppino un modello di gestione integrata maggiormente aderente ai principi di cui al Libro I, Parte I e Titolo I del Codice dei Contratti Pubblici ed agli obiettivi perseguiti dall'Ente concedente, nella valutazione istruttoria delle proposte riferite a ciascun ambito d'intervento, il RUP terrà conto delle seguenti linee guida:

- a) Investimenti a totale carico della ESCO, ovvero assenza o riduzione al minimo del contributo in conto prezzo da parte dell'ente, tenuto conto che il piano economico e finanziario del progetto dovrà sostenersi principalmente attraverso gli incentivi previsti dal Conto termico e dal risparmio energetico garantito.
- b) Qualità complessiva del modello di efficientamento proposto in termini di miglioramento di prestazione energetica;
- c) Completezza della Proposta in termini di interventi e immobili compresi nella stessa;
- d) Tempistiche delle lavorazioni scaturenti dal cronoprogramma;
- e) 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;
- f) Sussistenza delle condizioni necessarie a ottimizzare il rapporto tra costi e benefici, efficiente allocazione del rischio operativo, nonché capacità di generare soluzioni innovative, desumibili nel complesso dalle strategie di trasferimento del rischio che emergono dalla bozza di convenzione e dal PEF, oltre che dal progetto tecnico.

Nella fase di valutazione comparativa, e rispettando queste linee guida, la Amministrazione si riserva di utilizzare schemi e indicatori di valutazione integrativi ma non contraddittori rispetto al quadro qui presentato.

Ai sensi dell'art. 193, comma 6, del Dlgs. 36/2023, durante la valutazione l'Ente concedente potrà invitare (entro un determinato termine) i proponenti ad apportare modifiche e/o integrazioni necessarie per l'eventuale approvazione della Proposta, diversamente la stessa sarà respinta con provvedimento motivato.

Si precisa sin d'ora che l'Ente concedente procederà alla valutazione istruttoria, con eventuale facoltà di approvazione, anche in caso di ricezione di una sola Proposta.

Tempistica della procedura di valutazione

Si tenga in considerazione che ai sensi del vigente dell'art. 193, comma 4 e seguenti, del D.Lgs. 36/2023 si precisa che:

1. La valutazione preliminare di interesse pubblico durerà al massimo 45 giorni, salvo eventuali proroghe motivate;
2. La valutazione della proposta di cui al comma 6 del citato art. 193 non prevedrà un impegno maggiore di 60 giorni:

3. Il Promotore, o i promotori selezionati, provvederà entro il termine di 60 giorni, differibile a 90 giorni per comprovate esigenze tecniche, ad integrare il PFTE con tutti gli elementi previsti dall'Allegato I.7 del D. Lgs. 36/2023.

Si precisa, altresì, che le eventuali proposte che saranno presentate non vincoleranno in alcun modo la scrivente amministrazione in quanto il presente avviso – ed i successivi atti – non costituiscono offerta commerciale né un'offerta al pubblico (art. 1336 c.c.) o promessa al pubblico (art. 1989 c.c.) e non ha alcun valore sotto il profilo della responsabilità precontrattuale ex art. 1337 del c.c.

7. Soggetti ammessi e requisiti di partecipazione

Possono presentare la Proposta tutti gli Operatori Economici privati in possesso, oltre che dei requisiti di cui all'art. 193 del D.Lgs. 36/2023 propri del soggetto promotore, dei seguenti requisiti generali e speciali:

- assenza dei motivi di esclusione di cui all'art. 94 e 95 del D.LGS. 36/2023;
- di 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);

Si ricorda che, a causa delle restrizioni imposte dalla procedura tramite prenotazione del GSE per il Conto Termico 3.0, la futura configurazione che si candiderà al ruolo di concessionario dovrà essere guidata da una ESCO ovvero da una società certificata ai sensi della norma UNI CEI 11352.

8. Chiarimenti ed integrazioni

È possibile ottenere chiarimenti, eventuali integrazioni documentali e/o richieste di dati aggiuntivi mediante la proposizione di quesiti scritti da inoltrare esclusivamente mediante utilizzo della PEC al seguente indirizzo comune.castelnuovodigarfagnana@postacert.toscana.it entro e non oltre il giorno 10/10/2026.

Le richieste di chiarimenti devono essere formulate esclusivamente in lingua italiana. Le risposte a tutte le richieste verranno fornite entro il giorno 15/10/2026.

Le risposte ai chiarimenti e le eventuali integrazioni documentali e/o richieste di dati aggiuntivi, oltre ad essere rese disponibili all'Operatore Economico richiedente, saranno altresì pubblicate nell'apposita area FAQ della pagina di pubblicazione del presente avviso, nonché negli spazi all'uopo dedicati alla presente procedura. Si invitano gli operatori economici a visionare costantemente eventuali aggiornamenti. Si segnala che non verrà fornita risposta alle richieste presentate con modalità diverse da quelle sopra indicate.

9. Trattamento dei dati

Per la partecipazione alla presente sollecitazione di mercato è richiesto all'Operatore Economico di fornire dati ed informazioni, anche sotto forma documentale, che rientrano nell'ambito di applicazione del D.lgs. 30 giugno 2003 n. 196, recante "Codice in materia di protezione dei dati personali" e del Regolamento UE n. 2016/679 relativo alla protezione delle persone fisiche con riferimento al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati (nel seguito "Regolamento"). Ai sensi e per gli effetti della citata normativa, al Comune di Castelnuovo di Garfagnana, quale Titolare del Trattamento di tali dati, compete l'obbligo di fornire alcune informazioni riguardanti il loro utilizzo.

Finalità del trattamento

I dati forniti vengono acquisiti dal Comune di Castelnuovo di Garfagnana per verificare la sussistenza dei requisiti necessari per la partecipazione alla presente consultazione ed in particolare delle capacità amministrative e tecnico-economiche derivanti dalla normativa in materia di contrattualistica pubblica (D. Lgs. 36/2023 e s.m.i.) e dalla normativa antimafia (D.lgs. 159/2011 e s.m.i.).

Si precisa che:

- i dati forniti dall'operatore economico vengono acquisiti ai fini della consultazione di mercato ivi rappresentata;
- tutti i dati acquisiti potranno essere trattati anche per fini di studio e statistici (Es: A.N.AC. o altra pubblica Autorità ai fini dell'espletamento delle attività di loro competenza).

Natura del conferimento

L'operatore economico è tenuto a fornire i dati in ragione degli obblighi legali derivanti dalla normativa in materia di appalti e contrattualistica pubblica. Inoltre, il trattamento di tali dati si basa sull'articolo 6 lettera e) del Regolamento UE n. 2016/679.

Il rifiuto di fornire i dati richiesti potrebbe determinare, a seconda dei casi, l'impossibilità di partecipare alla presente consultazione.

Dati sensibili e giudiziari

Di norma i dati forniti dagli operatori economici non rientrano nelle categorie particolari di dati personali di cui all'art. 9 del Regolamento. Per quanto riguarda il trattamento dei "dati personali relativi a condanne penali e reati" di cui all'art. 10 del Regolamento viene effettuato al solo scopo di valutare il possesso dei requisiti e delle qualità previsti dalla vigente normativa applicabile ai fini della partecipazione alla presente indagine.

Modalità del trattamento dei dati

Il trattamento dei dati verrà effettuato in modo da garantirne la sicurezza e la riservatezza necessarie e potrà essere attuato mediante strumenti manuali, cartacei, informatici e telematici idonei a trattare i dati nel rispetto delle misure di sicurezza previste dal Dlgs. n. 196/2003 e dal Regolamento.

Ambito di comunicazione e di diffusione dei dati I dati potranno essere:

- trattati dal personale Comune di Castelnuovo che cura il procedimento amministrativo, dal personale di altri uffici dell'Ente concedente che svolgono attività ad esso attinente nonché dagli uffici che si occupano di attività per fini di studio e statistici;
- comunicati a collaboratori autonomi, professionisti, consulenti, che prestino attività di consulenza o assistenza all'Ente concedente in ordine al procedimento amministrativo, anche per l'eventuale tutela in giudizio, o per studi di settore o fini statistici, nonché comunque a istituti di credito, imprese di assicurazioni e società di servizi;
- comunicati ad eventuali soggetti esterni;
- comunicati, ricorrendone le condizioni, ad altra Pubblica Amministrazione;
- comunicati ad altri concorrenti che facciano richiesta di accesso ai documenti di gara nei limiti consentiti ai sensi del d.lgs. n. 36/2023 e della legge 7 agosto 1990, n. 241;
- comunicati all'A.N.AC. o altra pubblica Autorità ai fini dell'espletamento delle attività di loro competenza.

Inoltre, le informazioni e i dati inerenti alla partecipazione del concorrente alla gara, nei limiti e in applicazione dei principi e delle disposizioni in materia di dati pubblici e riutilizzo delle informazioni del settore pubblico, potranno essere utilizzati dall'Ente concedente o da terzi da questa incaricati, anche in forma aggregata, per essere messi a disposizione di Pubbliche Amministrazioni, persone fisiche e giuridiche, anche come dati di tipo aperto. Oltre a quanto

sopra, il concorrente prende atto che i dati e la documentazione che la legge impone di pubblicare, siano pubblicati e diffusi, ricorrendone le condizioni, in adempimento agli obblighi di legge che impongono la trasparenza amministrativa.

Periodo di conservazione dei dati

Il periodo di conservazione dei dati è di 5 anni, decorrenti dal termine stabilito per la consultazione preliminare di mercato. Inoltre, i dati potranno essere conservati, anche in forma aggregata, per fini di studio, statistici o archivistici nel rispetto degli artt. 89 del Regolamento e del d.lgs. n. 196/2003.

Diritti dell'interessato

Per “interessato” si intende qualsiasi persona fisica i cui dati sono trasferiti dall'operatore economico all'Ente concedente. All'interessato vengono riconosciuti i diritti di cui agli artt. da 15 a 22 del Regolamento. In particolare, l'interessato ha: i) il diritto di ottenere, in qualunque momento la conferma che sia o meno in corso un trattamento di dati personali che lo riguardano; ii) il diritto di accesso ai propri dati personali per conoscere: la finalità del trattamento, la categoria di dati trattati, i destinatari o le categorie di destinatari cui i dati sono o saranno comunicati, il periodo di conservazione degli stessi o i criteri utilizzati per determinare tale periodo; iii) il diritto di chiedere, e nel caso ottenere, la rettifica e, ove possibile, la limitazione del trattamento e, infine, può opporsi, per motivi legittimi, al loro trattamento; iv) il diritto alla portabilità dei dati che sarà applicabile nei limiti di cui all'art. 20 del Regolamento.

Se in caso di esercizio del diritto di accesso e dei diritti connessi previsti dagli artt. da 15 a 22 del Regolamento, la risposta all'istanza non perviene nei tempi indicati e/o non è soddisfacente, l'interessato potrà far valere i propri diritti innanzi all'autorità giudiziaria o rivolgendosi al Garante per la protezione dei dati personali mediante apposito reclamo, ricorso o segnalazione.

Titolare del trattamento

Il Titolare del trattamento dati, ai sensi dell'art. 4.1.7 del GDPR (regolamento generale dell'UE sulla protezione dei dati 2016/679) è il comune di Castelnuovo di G.na – via Vallisneri 1 Castelnuovo di Garfagnana (LU). Il Titolare del trattamento dati ha nominato un Responsabile della protezione dei dati (“Data Protection Officer” o “DPO”), nella Società Hunext Consulting con sede in Via A. Volta – Casier (TV) e-mail consulting@hunext.com – PEC hunext.consulting@legalmail.it. che è possibile contattare per qualsiasi esigenza correlata al trattamento dei dati personali di tutti gli interessati, ai punti di contatto sopra segnalati.

Acquisite le sopra riportate informazioni, con la presentazione della propria manifestazione d'interesse, il legale rappresentante pro tempore dell'operatore economico prende atto espressamente del trattamento come sopra definito dei dati personali che lo riguardano.

I dati personali del legale rappresentante saranno utilizzati esclusivamente per la gestione amministrativa del presente procedimento.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE E RUP.

Geom. Canozzi Vincenzo

(Sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21
D.Lgs. n 82/2005 e s.m.i.)

Premessa

Come noto, il percorso procedimentale del Partenariato Pubblico Privato (ex articolo 174 e seguenti del citato legislativo) porta alla realizzazione di un intervento attraverso uno strumento contrattuale del tutto simile a quello della concessione, nelle sue diverse e possibili declinazioni.

Pertanto, al fine di individuare i soggetti che possono prendere parte alla procedura di assegnazione del contratto, la stazione appaltante, conformemente all'articolo 183 comma 8 del citato legislativo, che riprende l'articolo 38 comma 1 della Direttiva 23/2014, deve muoversi nell'ambito del seguente principio:

Le condizioni di partecipazione sono correlate e proporzionali alla necessità di garantire la capacità del concessionario di eseguire la concessione, tenendo conto dell'oggetto della concessione e dell'obiettivo di assicurare la concorrenza effettiva

Questo principio deve essere visto anche alla luce di più stringenti indicazioni che derivano dall'articolo 33 dell'allegato II.12 del medesimo d.lgs. 36 del 2023. Seppure riferite solo alle concessioni di lavori e derivanti da una norma che oggi, con lo sviluppo dei contratti di partenariato e delle loro diverse forme di realizzazione, appare vetusta ma, sostanzialmente vigente e confermata, in diverse occasioni, anche da delibere giurisprudenziali.

Alla luce di tutto quanto sopra esposto, la presente indicazione va riferita all'OE o RTI che parteciperà alla procedura di gara per l'assegnazione del contratto ex comma 8 dell'articolo 193 del citato legislativo e che, se aggiudicataria, potrà prendere poi la natura di società di scopo ai sensi del citato articolo 194.

Nota Bene.

Questo documento non comporta nessun impegno attuale da parte del proponente al possesso dei requisiti che sotto indicherà ma supporta la SA nella verifica della capacità da parte dell'operatore economico di conoscere l'impegno che va ad assumere nel proporre il progetto.

Il promotore indica che le caratteristiche che il promotore assumerà al fine di partecipare alla futura procedura di gara saranno le seguenti:

1. Possesso dei seguenti requisiti
 - Certificazione ESCO
 - SOA
2. Possesso dei requisiti previsti dall'articolo 33 dell'allegato II.12 del D. Lgs. 36 del 2023, ovvero
 - a) *fatturato medio relativo alle attività svolte negli ultimi cinque anni antecedenti alla pubblicazione del bando non inferiore al 10 per cento dell'investimento previsto per l'intervento;*
 - b) *capitale sociale non inferiore a un ventesimo dell'investimento previsto per l'intervento;*
 - c) *svolgimento negli ultimi cinque anni di servizi affini a quello previsto dall'intervento per un importo medio non inferiore al 5 per cento dell'investimento previsto per l'intervento;*
 - d) *svolgimento negli ultimi cinque anni di almeno un servizio affine a quello previsto dall'intervento per un importo medio pari ad almeno il 2 per cento dell'investimento previsto dall'intervento.*
2. *In alternativa ai requisiti previsti dal comma 1, lettere c) e d), il concessionario può incrementare i requisiti previsti dal medesimo comma, lettere a) e b), nella misura fissata dal bando di gara, comunque compresa fra 1,5 volte e tre volte. Il requisito previsto dal comma 1, lettera b), può essere dimostrato anche attraverso il patrimonio netto.*
3. *Se il concessionario non esegue direttamente i lavori oggetto della concessione, deve essere in possesso esclusivamente degli ulteriori requisiti di cui al comma 1, lettere a), b), c) e d).*
4. *Qualora il candidato alla concessione sia costituito da un raggruppamento temporaneo di soggetti o da un consorzio, i requisiti previsti dal comma 1 devono essere posseduti complessivamente, fermo restando che ciascuno dei componenti del raggruppamento possieda una percentuale non inferiore al 10 per cento dei requisiti di cui al comma 1, lettere a) e b).*