

**Decreto Presidenziale n. 14 del 16 Febbraio 2026 - OGGETTO: 'Valutazione della proposta di partenariato pubblico-privato ai sensi degli artt. 193 e 200 del D.lgs. n. 36/2023, relativa a contratto di prestazione energetica (EPC) per la progettazione, realizzazione di interventi di efficientamento energetico e gestione degli impianti tecnologici, con potenziale accesso agli incentivi del Conto Termico e della Misura PNRR M7 – Investimento 17 REPowerEU - cluster 7 Dichiarazione di interesse pubblico e nomina del promotore'**

## **IL PRESIDENTE**

### **PREMESSO**

- che con Decreto Presidenziale n. 64 del 01 ottobre 2025 si è stabilito, per la proposta presentata da ASTOLIA s.r.l. sul cluster 7, di voler proseguire nella procedura di affidamento dando mandato al RUP di procedere alle necessarie pubblicazioni, secondo quanto disciplinato all'art. 193, comma 4 del D.lgs. n. 36/2023, ovvero di dare notizia, nella sezione «Amministrazione trasparente» del proprio sito istituzionale, del pubblico interesse della suddetta proposta, provvedendo ad indicare un termine di sessanta giorni per la presentazione da parte di altri operatori economici, di proposte relative ai medesimi interventi, elaborate nel rispetto delle disposizioni dell'art. 193, comma 3 del D.lgs. n. 36/2023 e sulla base dell'indicazione dei contenuti minimi che le eventuali nuove proposte sui medesimi oggetti dovessero possedere ai fini della eventuale confrontabilità con le proposte dichiarate di pubblico interesse;
- che in esito alla pubblicazione di specifico avviso ai sensi dell'art.193, comma 4 del D.lgs. n. 36/2023, entro il termine del 05/12/2025 è pervenuta una proposta concorrente da parte della società PREMA COSTRUZIONI S.r.l. – Società Benefit;
- che il nucleo di valutazione, costituito con determina del Direttore Generale n. 525 del 23/07/2025, ha avviato i controlli sulla ricevibilità della suddetta proposta nonché le valutazioni giuridiche, tecniche ed economico-finanziarie di fattibilità in esito alle quali ammettere o non ammettere la nuova proposta alla valutazione comparativa con la proposta di ASTOLIA S.r.l.;
- che in esito alle suddette attività, riportate in apposite schede di valutazione conservate agli atti di questa Azienda, la proposta presentata dalla società PREMA COSTRUZIONI S.r.l. – Società Benefit sul cluster 7 non è stata ritenuta sostenibile in termini economico-finanziari e dunque non è stata ammessa alla comparazione con la proposta di ASTOLIA S.r.l.;
- che la proposta presentata dalla società ASTOLIA s.r.l. sul cluster 7, meramente aggiornata al quadro normativo in continua evoluzione, specificatamente alla recente pubblicazione delle Regole Applicative del CT 3.0, è stata inviata a questa Azienda in data 21/01/2026;

- che la proposta di ASTOLIA S.r.l. sul cluster 7 è stata anche accompagnata dalle integrazioni documentali finalizzate al caricamento della proposta medesima sulla piattaforma del GSE per l'acquisizione del parere preliminare;
- che il nucleo di valutazione ha completato, alla luce dei meri aggiornamenti presentati, le valutazioni giuridiche, tecniche ed economico-finanziarie di fattibilità in esito alle quali ne potesse essere dichiarato il pubblico interesse in via definitiva;
- che la proposta riguarda un contratto di prestazione energetica (EPC) ai sensi del D.lgs. n. 102/2014 e comprende:
  - gestione, esercizio e manutenzione degli impianti tecnologici ante e post interventi;
  - progettazione degli interventi,
  - realizzazione dei lavori di riqualificazione energetica,
  - accesso agli incentivi del Conto Termico 3.0 e del PNRR M7 – Investimento 17 REPowerEU (Reg. UE 2023/435);
- che l'investimento complessivo relativo agli interventi di efficientamento energetico ammonta a complessivi € 10.994.604,30 oltre IVA;
- che il valore dell'affidamento, stimato sulla base di quanto previsto dall'art. 179 del Codice, è pari a € 13.657.989 al netto dell'IVA e al lordo di un'indicizzazione pari al 2% annuo;
- che si è provveduto ad inviare la proposta al GSE per l'acquisizione del parere preliminare (rif. Pratica n. M7I17-00177);
- che si è provveduto a sottoporre la proposta al parere del DIPE, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 18-bis, "Misure per favorire l'attuazione del PNRR" del D.L. n. 36/2022, convertito in legge con modificazioni dall'art. 1, comma 1 della L. n. 79/2022;

#### **VISTI**

- il D.lgs. n. 36/2023, e in particolare:
  - l'art. 193 – proposte di PPP di iniziativa privata e dichiarazione di interesse pubblico;
  - l'art. 200 – Contratti di rendimento energetico o di prestazione energetica;
- il D.lgs. n. 102/2014 sui contratti di prestazione energetica;
- il Regolamento (UE) 2023/435 del 27 febbraio 2023 relativo al piano strategico europeo REPowerEU;
- gli esiti dell'istruttoria tecnica, economico-finanziaria e giuridica effettuata dagli uffici competenti;
- il parere favorevole del Responsabile del Procedimento;

- i pareri di regolarità tecnica e contabile (se previsti).

### **CONSIDERATO CHE**

- la proposta risulta tecnicamente coerente con gli obiettivi di efficientamento energetico dell'Ente;
- l'operazione presenta un equilibrio economico-finanziario adeguato, supportato da un modello EPC con pagamento a performance e ricorso agli incentivi sopra richiamati;
- gli interventi consentirebbero miglioramenti significativi in termini di:
  - riduzione dei consumi energetici;
  - miglioramento della gestione e manutenzione degli impianti;
  - stato manutentivo degli immobili;
- che la proposta comporta a carico dell'Azienda la corresponsione di una quota del canone di prestazione energetica definita "Quota disponibilità recupero investimento" annuale non indicizzata pari ad € 78.850 oltre IVA per la durata del servizio, ossia per complessivi anni 15, corrispondente ad un importo attualizzato pari ad € 799.074 oltre IVA;
- la proposta è ritenuta sostenibile, realizzabile e meritevole di interesse pubblico ai sensi dell'art. 193 del D.lgs. n. 36/2023;
- per conseguenza, il Promotore ha acquisito il diritto di prelazione nella gara di confronto competitivo con il mercato, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 193, commi 9 e 12 del D.lgs. n. 36/2023;
- è stata pubblicata la sentenza della Corte di giustizia dell'Unione Europea, sez. II, 05/02/2026, n. 810/24 che ha statuito – con immediata operatività nell'ordinamento giuridico italiano – che il promotore al quale non sia stata aggiudicata la gara possa esercitare il diritto di prelazione riconosciutogli dalle norme vigenti purché l'aggiudicatario della gara venga indennizzato delle spese sostenute, e debitamente comprovate, per la partecipazione alla gara medesima anche se d'importo superiore al 2,5% del valore stimato dell'investimento;

### **RITENUTO**

- di dichiarare la proposta come di interesse pubblico;
- di assumere gli elementi essenziali del progetto quale base di gara per la successiva procedura di evidenza pubblica;
- per conseguenza, di qualificare ASTOLIA S.r.l. Promotore ai sensi dell'art. 193, commi 9 e 12 del D.lgs. n. 36/2023.

## ACQUISITO

il parere favorevole in termini di sostenibilità economico finanziaria del dirigente dell'Area Amministrazione e Finanza, Dott. Enrico Vergani

**accolta la proposta di provvedimento del Direttore Generale**

## DECRETA

- di dichiarare la proposta presentata da ASTOLIA s.r.l. sul cluster 7, relativo ai seguenti immobili:

Località	Indirizzo
VARESE	Via Val di Non, 2
VARESE	Via Valcamonica, 10/12
VARESE	Via Valcamonica, 6/8
VARESE	Via Valcamonica, 2/4
VARESE	Via Pergine, 55/57
VARESE	Via Monfalcone, 14
VARESE	Via Monfalcone, 12
VARESE	Via Monfalcone, 8
VARESE	Via Monfalcone, 6

di interesse pubblico, ai sensi dell'articolo 193 del D.lgs. n. 36/2023;

- di prendere atto degli elementi qualificanti della proposta, in particolare:
  - quadro degli interventi di efficientamento energetico;
  - contratto EPC e modello operativo;
  - piano economico-finanziario;
  - schema di allocazione dei rischi ai sensi dell'art. 200 del D.lgs. n. 36/2023;
  - meccanismi di accesso agli incentivi Conto Termico e PNRR M7 – I17 REPowerEU;
- di qualificare la società ASTOLIA s.r.l. Promotore, riconoscendole il diritto di prelazione nella futura procedura di gara, nei limiti previsti dalla normativa;
- di approvare gli impegni di spesa a carico dell'Azienda, che comportano la corresponsione di una quota del canone di prestazione energetica definita "Quota disponibilità recupero

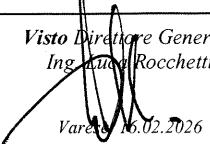
investimento” annuale non indicizzata pari ad € 78.850 oltre IVA per la durata del servizio, ossia per complessivi anni 15, corrispondente ad un importo attualizzato pari ad € 799.074 oltre IVA;

- di demandare al Direttore Generale l’approvazione della proposta ed il conseguente inserimento della stessa tra gli strumenti di programmazione dell’Azienda, ai sensi dell’art. 193, comma 6 del D.lgs. n. 36/2023;
- di precisare che:
  - in caso di aggiudicazione a soggetto diverso dal Promotore e di mancato esercizio del diritto di prelazione, al Promotore verrà riconosciuto il rimborso delle spese di predisposizione della proposta nella misura dichiarata nel PEF di proposta, a carico dell’aggiudicatario della gara, come verrà previsto nel relativo disciplinare;
  - in caso di aggiudicazione a soggetto diverso dal Promotore e di esercizio del diritto di prelazione, all’aggiudicatario sarà riconosciuto il rimborso delle spese di formulazione dell’offerta, debitamente comprovate, anche oltre il limite previsto dall’art. 193, comma 12 del D.lgs. n. 36/2023, come verrà previsto nel relativo disciplinare, quale conseguenza della diretta operatività della sentenza CGUE n. 810/24 prima citata;
  - gli uffici competenti sono incaricati di predisporre gli atti necessari alla pubblicazione e alla successiva procedura di gara;
- di trasmettere il presente decreto agli uffici competenti per gli adempimenti conseguenti.

**IL PRESIDENTE**

Stefano Cavallin

*Visto Direttore Generale  
Ing. Luca Rocchetti*



Varese 16.02.2026