



Città di Sala Consilina

Provincia di Salerno

AREA TECNICA - SETTORE 8 LAVORI PUBBLICI

AVVISO PUBBLICO PER LA PRESENTAZIONE DI PROPOSTE DI PROJECT FINANCING PER L'INDIVIDUAZIONE DELL'OPERATORE ECONOMICO "ESCO" PER I LAVORI DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DEGLI IMMOBILI COMUNALI MEDIANTE ACCESSO AI CONTRIBUTI DEL CONTO TERMICO 3.0

Premesso che:

- in data 26.09.2025 è stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale il decreto del MASE del 07.08.2025 (Conto Termico 3.0), il nuovo meccanismo per l'incentivazione di interventi di piccole dimensioni per l'incremento dell'efficienza energetica e per la produzione di energia termica da fonti rinnovabili, che rinnova e semplifica gli incentivi per interventi di piccola scala su edifici pubblici e privati, con particolare attenzione agli enti locali;
- il provvedimento mira alla coerenza con gli obiettivi di riqualificazione energetica degli edifici della pubblica amministrazione, tenendo conto di quanto disposto all'art. 10, comma 1, lettere b) e c), del decreto legislativo 8 novembre 2021, n. 199, in coerenza con le indicazioni del Piano Nazionale integrato per l'energia e il clima, concorre al raggiungimento degli obiettivi di decarbonizzazione e di efficientamento energetico del settore civile;
- per gli interventi realizzati su edifici di comuni con popolazione fino 15.000 abitanti e da essi utilizzati, nonché per gli interventi realizzati su gli edifici pubblici previsti all'art. 48ter del decreto-legge 14 agosto 2020, n. 104, convertito con modificazioni dalla legge 13 ottobre 2020, n. 126 e successive modificazioni ed integrazioni, appartenenti a qualunque categoria catastale, l'incentivo spettante è determinato nella misura del 100% delle spese ammissibili, fatti salvi i limiti per unità di potenza e unità di superficie stabiliti dal presente decreto e ferma restando l'applicazione dei livelli massimi dell'incentivo spettante;
- le Amministrazioni Pubbliche potranno accedere agli incentivi di cui al Conto Termico attraverso la procedura a "sportello" prima dell'inizio dei lavori, presentando al Gestore Servizi Energetici (GSE) una richiesta per la prenotazione dell'incentivo, corredata di una diagnosi energetica predisposta nelle modalità previste dal decreto legislativo n. 102/2014 e un provvedimento o altro atto amministrativo attestante l'impegno all'esecuzione di almeno uno degli interventi previsti nella diagnosi coerenti con quanto stabilito dal Decreto in corso di approvazione;
- il Comune intende procedere, all'individuazione del soggetto ESCO, mediante procedura evidenza pubblica di project financing su iniziativa privata, ex art. 193, c. 4, del D. L.gs. n. 36/2023 e ss.mm.ii.;
- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 202 del 20.10.2025, è stato ritenuto di ritenere di interesse dell'Amministrazione Comunale la costituzione di un partenariato pubblico privato per la progettazione e l'esecuzione di interventi di efficientamento energetico su immobili regolarmente accatastrati al Catasto



Città di Sala Consilina

Provincia di Salerno

AREA TECNICA - SETTORE 8 LAVORI PUBBLICI

Fabbricati di proprietà del Comune di Sala Consilina, come di seguito riportato:

N.	Immobile	Indirizzo	Dati Catastali	Coordinate Google
1	Teatro Comunale "Mario Scarpetta"	Via Cappuccini	Foglio: Part.IIIa: SUB:	https://maps.app.goo.gl/MyVwYcfBE8rJgknGA
2	Plesso Scuola "Viscigliete"	Via Viscigliete	Foglio: 6 Part.IIIa: 1899 SUB: 3	https://maps.app.goo.gl/4ndpxhnXZKn1WG4d6
3	Plesso Scuola "Sagnano/Cappuccini"	Via Pastinelle	Foglio: Part.IIIa: SUB:	https://maps.app.goo.gl/DKBjx6Pza5KACjWq9
4	Palazzo "Ex Tribunale"	Via Alfredo De Marsico	Da accatastare	https://maps.app.goo.gl/HGwwk33by4nFYifn7

- il presente Avviso intende sollecitare il mercato per l'individuazione della ESCO che possa eseguire gli interventi di efficientamento energetico sull'edificio sopra indicato finanziando tutto l'intervento con i contributi derivanti dal conto termico 3.0 senza costi aggiuntivi a carico del Comune.
- ***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 project financing, non ottenga il finanziamento per diverse motivazioni oppure il soggetto ESCO non ottenga il 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 Sala Consilina intende, ai sensi dell'art. 193, comma 4, del D. Lgs. n. 36/2023 e ss.mm.ii., sollecitare il mercato a farsi promotore di iniziative come quella in argomento, che ha lo scopo di individuare, mediante **project financing**, l'operatore economico qualificato **ESCO** che presenterà domanda di contributo al GSE per realizzare in concessione interventi che possano usufruire degli incentivi previsti dal Conto Termico 3.0.

Gli interventi che si intendono eseguire ai fini dell'incremento dell'efficienza energetica degli edifici sopra indicati, dotati di impianto di climatizzazione, consistono in:

- isolamento termico di superfici opache delimitanti il volume climatizzato, anche unitamente all'eventuale installazione di sistemi di ventilazione meccanica;
- sostituzione di chiusure trasparenti comprensive di infissi delimitanti il volume climatizzato;
- installazione di sistemi di schermatura e/o ombreggiamento e/o sistemi di filtrazione solare esterni per chiusure trasparenti con esposizione da Est-sud-est a Ovest, fissi o mobili, non trasportabili;
- trasformazione degli edifici esistenti in «edifici a energia quasi zero»; sostituzione di sistemi per l'illuminazione d'interni e delle pertinenze esterne degli edifici esistenti con sistemi efficienti di illuminazione;
- installazione di tecnologie di gestione e controllo automatico (building automation) degli impianti



Città di Sala Consilina

Provincia di Salerno

AREA TECNICA - SETTORE 8 LAVORI PUBBLICI

termici ed elettrici degli edifici, ivi compresa l'installazione di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore, trasmissione ed elaborazione dei dati stessi;

- installazione di elementi infrastrutturali per la ricarica privata di veicoli elettrici, anche aperta al pubblico, presso l'edificio e le relative pertinenze, ovvero presso i parcheggi adiacenti, a condizione che l'intervento sia realizzato congiuntamente alla sostituzione di impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti di climatizzazione invernale dotati di pompe di calore elettriche;
- installazione di impianti solari fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo e/o opere di allacciamento alla rete, presso l'edificio o nelle relative pertinenze, a condizione che l'intervento sia realizzato congiuntamente alla sostituzione di impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti di climatizzazione invernale dotati di pompe di calore elettriche;

1 - OGGETTO

L'oggetto della presente sollecitazione di mercato è il miglioramento energetico degli edifici comunali: Teatro Comunale "Mario Scarpetta", Plesso Scuola "Viscigliete", Plesso Scuola "Sagnano/Cappuccini", Palazzo "Ex Tribunale", e a quanto indicato nelle premesse del presente avviso.

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, singoli e associati, di cui all'art. 65 del d.lgs. 36/2023, comprese associazioni, enti, fondazioni, cooperative, consorzi (anche temporanei) e istituzioni in genere, in qualunque forma costituiti con sede in Italia o all'estero, nonché singoli liberi professionisti, in possesso dei requisiti di ordine generale di cui all'art. 94 D.Lgs. n. 36/2023 e privi di impedimenti a contrarre con la Pubblica Amministrazione, in possesso dei seguenti requisiti generali e speciali (istanza di partecipazione contenente una dichiarazione, sottoscritta dal titolare o legale rappresentante, con la quale si attesti ai sensi e per gli effetti del DPR n. 445/2000):

1. assenza dei motivi di esclusione di cui all'art. 94, 95, 96 e 97 del D. Lgs. n. 36/2023 e ss.mm.ii.;
2. non incorrere nella condizione prevista dall'articolo 53, comma 16-ter, del D. Lgs. 165/2001 (pantouflage o revolving door);
3. 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 o Energy Service Company**);
4. possesso della certificazione in corso di validità secondo la norma UNI CEI 11352:2014;
5. possesso dei requisiti di cui all'art. 33 dell'Allegato II.12 del D. Lgs. n. 36/2023 e ss.mm.ii. propri del soggetto promotore - Requisiti economico-finanziari e tecnico-organizzativi:
 - a) fatturato medio annuo relativo alle attività svolte negli ultimi cinque anni antecedenti alla pubblicazione dell'avviso, non inferiore al 10 (dieci) % dell'investimento previsto per l'intervento



Città di Sala Consilina

Provincia di Salerno

AREA TECNICA - SETTORE 8 LAVORI PUBBLICI

proposto;

- b) capitale sociale non inferiore ad un ventesimo dell'investimento previsto per l'intervento proposto;
- c) svolgimento negli ultimi cinque anni di servizi affini a quello previsto dall'intervento per un importo medio annuo non inferiore al 5 (cinque) % dell'investimento previsto per l'intervento proposto;
- d) svolgimento negli ultimi cinque anni di almeno un servizio affine a quello previsto dall'intervento per un importo medio annuo pari ad almeno il 2 (due)% dell'investimento previsto dall'intervento proposto;

I suddetti requisiti devono essere dichiarati mediante autocertificazione (in schema libero) resa dal legale rappresentante o da procuratore (allegare la procura) sottoscritta digitalmente.

In ossequio a quanto previsto dall'art. 1, comma 1, del D.Lgs. n. 36/2023 secondo cui "Le stazioni appaltanti e gli enti concedenti perseguono il risultato dell'affidamento del contratto e della sua esecuzione con la massima tempestività e il migliore rapporto possibile tra qualità e prezzo, nel rispetto dei principi di legalità, trasparenza e concorrenza" sarà scelta la proposta più conveniente per l'Azienda sotto il profilo tecnico, economico e dei tempi di realizzazione.

L'Ente si riserva la possibilità di avviare un dialogo competitivo con i partecipanti alla presente manifestazione di interesse.

3 - TERMINE DI PRESENTAZIONE

L'acquisizione delle eventuali istanze di farsi promotore, corredate dalle relative proposte dovrà pervenire all'indirizzo PEC: protocollo.salaconsilina@asmepec.it entro il termine perentorio delle ore **12:00 del giorno 11/02/2026**. La proposta deve contenere:

- 1) la dichiarazione di cui al precedente art. 2, comma a, con l'indicazione dei requisiti di cui all'art. 33 dell'Allegato II.12 del D. Lgs. n. 36/2023 e ss.mm.ii., da rendere mediante autocertificazione sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante o da procuratore (allegare procura);
- 2) visura camerale aggiornata;
- 3) una bozza di Convenzione/Contratto di Rendimento Energetico o di Prestazione Energetica (EPC);
- 4) il Piano economico/finanziario asseverato (contenente l'importo delle spese sostenute per la predisposizione della proposta, comprensivo anche dei diritti sulle opere);
- 5) la specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione;
- 6) brochure che illustri le capacità e le esperienze pregresse, nel campo dell'efficientamento energetico, da parte dell'ESCO;
- 7) progetto di fattibilità, redatto in coerenza con l'art. 6-bis dell'All. I.7 al D. Lgs. n. 36/2023 e ss.mm.ii.;
- 8) proposta del progetto d'investimento che si intende realizzare nell'ambito del quale tutte le spese previste legali, ingegneristiche ed architettoniche sono a carico dell'ESCO proponente prevedendo nel QTE dell'intervento, ai sensi dell'art. 15, c. 6 del D.Lgs. n. 36/2023, risorse finanziarie non superiori all'2% (due per cento) dell'importo posto a base di gara per l'affidamento diretto da parte del RUP di incarichi di assistenza al medesimo.



Città di Sala Consilina

Provincia di Salerno

AREA TECNICA - SETTORE 8 LAVORI PUBBLICI

9) diagnosi energetica di sintesi;

La documentazione deve essere firmata digitalmente dal legale rappresentante (o da un procuratore - allegare procura) del soggetto privato che intende partecipare alla presente procedura.

Saranno escluse le candidature pervenute in ritardo e oltre il termine perentorio sopra indicato.

4 - VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE

Una volta ricevute le singole Proposte a seguito della pubblicazione del presente Avviso e nei termini previsti dal punto 3) "Termini di Presentazione", il R.U.P., coadiuvato da un'apposita struttura di supporto/gruppo lavoro, nominata dal Dirigente dell'Area Tecnica, 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.

E' ammesso il soccorso istruttorio nei limiti di cui all'art. 101 del D. Lgs. n. 36/2023 e ss.mm.ii.. Il gruppo di lavoro durante l'esame delle proposte potrà, mediante il R.U.P., richiedere al/ai proponente/i chiarimenti/integrazioni, tramite PEC. 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 dal Conto termico;
- efficientamento energetico;
- tempistiche delle lavorazioni scaturenti dal cronoprogramma;
- durata contrattuale e tempo di ritorno dell'investimento, nonché 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.

5 - ITER PROCEDURALE

Entro 30 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 D.lgs 36/2023 provvedendo alla pubblicazione sul sito istituzionale della notizia delle proposte individuate.

Entro 60 giorni dalla individuazione dalla/e proposte individuate, 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.



Città di Sala Consilina

Provincia di Salerno

AREA TECNICA - SETTORE 8 LAVORI PUBBLICI

Integrazione del PFTE, da parte del Promotore, con gli altri elementi necessari ex ALL. I.7 al D. Lgs. n. 36/2023 e ss.mm.ii. 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 ss.mm.ii..

Il Comune di Sala Consilina si riserva, in ogni caso, la facoltà di non procedere alle ulteriori fasi previste all'art. 193 del D. Lgs. n. 36/2023 e ss.mm.ii., qualora nessuna proposta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto e alle finalità perseguite dall'Ente concedente medesimo.

6 - SOPRALLUOGO

E' ammesso il sopralluogo **facoltativo** entro il termine perentorio del **27.01.2026** (previa richiesta di appuntamento (saranno accettate le richieste di appuntamento che verranno presentate entro le ore 12,00 del 26/01/2026) da indirizzare al seguente indirizzo PEC: protocollo.salaconsilina@asmepec.it.

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.

7 - CHIARIMENTI

É possibile ottenere chiarimenti sulla presente procedura mediante la proposizione di quesiti scritti da inoltrare entro il 02.02.2026 all'indirizzo PEC protocollo.salaconsilina@asmepec.it.

Le risposte alle richieste di chiarimenti presentate in tempo utile saranno fornite in formato elettronico almeno 10 giorni prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle istanze, mediante pubblicazione delle richieste in forma anonima e delle relative risposte sito web istituzionale dell'Ente, Albo Pretorio online, e nella sezione Amministrazione Trasparente.

Si invitano i concorrenti a visionare costantemente il sito istituzionale dell'Ente.

8 - ALTRE INFORMAZIONI

La partecipazione alla procedura con formulazione di relativa proposta non determina alcun diritto al compenso per le prestazioni compiute di qualsiasi tipo.

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.



Città di Sala Consilina

Provincia di Salerno

AREA TECNICA - SETTORE 8 LAVORI PUBBLICI

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. In caso di esito negativo e, quindi, di non ottenimento del finanziamento per diverse motivazioni si procederà alla revoca dell'aggiudicazione senza che l'aggiudicatario possa pretendere rimborsi, indennizzi, compensi o risarcimenti.

Il presente avviso viene pubblicato sul sito web istituzionale dell'Ente, Albo Pretorio online, e nella sezione Amministrazione Trasparente.

Il R.U.P. è il geom. Massimo MARAIA, istruttore Area Tecnica - Settore 6, del Comune di Sala Consilina.

9 - TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI ED INFORMATIVA SULLA PRIVACY

Facendo riferimento all'art. 13 Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016 relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, si precisa che:

- titolare del trattamento è il Comune di Sala Consilina;
- il conferimento dei dati costituisce un obbligo legale necessario per la partecipazione alla gara e l'eventuale rifiuto a rispondere comporta l'esclusione dal procedimento in oggetto;
- le finalità e le modalità di trattamento (prevalentemente informatiche e telematiche) cui sono destinati i dati raccolti ineriscono al procedimento in oggetto;
- l'interessato al trattamento ha i diritti di cui all'art. 13, comma 2 lett. b) tra i quali di chiedere al titolare del trattamento (sopra citato) l'accesso ai dati personali e la relativa rettifica;
- i dati saranno trattati esclusivamente dal personale e da collaboratori della Stazione Appaltante, implicati nel procedimento, o dai soggetti espressamente nominati come responsabili del trattamento. Inoltre, potranno essere comunicati ai concorrenti che partecipano alla gara, ogni altro soggetto che abbia interesse ai sensi del decreto legislativo n. 36/2023 e della legge n. 241/90, i soggetti destinatari delle comunicazioni previste dalla Legge in materia di contratti pubblici, gli organi dell'autorità giudiziaria. Al di fuori delle ipotesi summenzionate, i dati non saranno comunicati a terzi, né diffusi, eccetto i casi previsti dal diritto nazionale o dell'Unione europea;
- il periodo di conservazione dei dati è direttamente correlato alla durata della procedura d'appalto e all'espletamento di tutti gli obblighi di legge anche successivi alla procedura medesima. Successivamente alla cessazione del procedimento, i dati saranno conservati in conformità alle norme sulla conservazione della documentazione amministrativa;



Città di Sala Consilina

Provincia di Salerno

AREA TECNICA - SETTORE 8 LAVORI PUBBLICI

Documentazione allegata:

la documentazione messa a disposizione è pubblicata unitamente al seguente avviso sul sito web istituzionale dell'Ente, Albo Pretorio online, e nella sezione Amministrazione Trasparente, del Comune di Sala Consilina, nonché scaricabile dal seguente link:

<http://194.146.164.66:9090/share.cgi?ssid=a83c4a173e764393a4574b2aa79f9df8>

N.	Immobile	Documenti collegati
1	Teatro Comunale "Mario Scarpetta"	1.1_Teatro Comunale "Mario Scarpetta"_Elaborati grafici (in formato dwg); 1.2_Teatro Comunale "Mario Scarpetta"_Estratto catastale;
2	Plesso Scuola "Viscigliete"	2.1_Plesso Scuola "Viscigliete"_Elaborati grafici (in formato dwg); 2.2_Plesso Scuola "Viscigliete"_Visura catastale; 2.3_Plesso Scuola "Viscigliete"_Planimetria catastale; 2.4_Plesso Scuola "Viscigliete"_Estratto catastale;
3	Plesso Scuola "Sagnano/Cappuccini"	3.1_Plesso Scuola "Sagnano/Cappuccini"_Elaborati grafici (in formato dwg); 3.2_Plesso Scuola "Sagnano/Cappuccini"_Visura catastale; 3.3_Plesso Scuola "Sagnano/Cappuccini"_Planimetria catastale; 3.4_Plesso Scuola "Sagnano/Cappuccini"_Estratto catastale;
4	Palazzo "Ex Tribunale"	4.1_Palazzo "Ex Tribunale"_Elaborati grafici (in formato dwg); 4.2_Palazzo "Ex Tribunale"_Visura catastale; 4.3_Palazzo "Ex Tribunale"_Planimetria catastale; 4.4_Palazzo "Ex Tribunale"_Estratto catastale;
5	Consumi energetici	5_Consumi energetici (elettrico e gas) da gennaio 2023 a settembre 2025

Sala Consilina, lì 12 gennaio 2026

Il Responsabile Unico del Procedimento
F.to Geom. Massimo MARAIA

Il Dirigente Area Tecnica
F.to Ing. Attilio DE NIGRIS