



COMUNE DI
COMO

SETTORE OPERE PUBBLICHE

SERVIZIO OPERE STRATEGICHE

AVVISO PUBBLICO

ART. 193, COMMA 4, D.LGS. 36/2023

Avviso pubblico per la presentazione di Proposte di finanza di progetto ai sensi dell'articolo 193, comma 4, D.Lgs. 36/2023 a seguito di ricezione di una Proposta redatta ai sensi del medesimo articolo 193 del D.lgs. 36/2023 avente per oggetto:

“AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELLA PROGETTAZIONE E REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO, ADEGUAMENTO NORMATIVO E RIQUALIFICAZIONE DEGLI IMPIANTI DEGLI EDIFICI COMUNALI, COMPRESA LA GESTIONE E LA FORNITURA DI ENERGIA TERMICA E L'INTEGRAZIONE DI IMPIANTI FOTOVOLTAICI DEL COMUNE DI COMO”

1. PREMESSA

Il vigente Programma Triennale del Comune di Como, relativo alle esigenze pubbliche idonee a essere soddisfatte attraverso forme di partenariato pubblico-privato, comprende la “PROGETTAZIONE E REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO, ADEGUAMENTO NORMATIVO E RIQUALIFICAZIONE DEGLI IMPIANTI DEGLI EDIFICI COMUNALI, COMPRESA LA GESTIONE E LA FORNITURA DI ENERGIA TERMICA E L'INTEGRAZIONE DI IMPIANTI FOTOVOLTAICI”.

In data 18.04.2025 è pervenuta al Comune di Como una Proposta di finanza di progetto, redatta ai sensi dell'art. 193 del D.Lgs. 36/2023, avente per oggetto “L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELLA «PROGETTAZIONE E REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI DI

EFFICIENTAMENTO ENERGETICO, ADEGUAMENTO NORMATIVO E RIQUALIFICAZIONE DEGLI IMPIANTI DEGLI EDIFICI COMUNALI, COMPRESA LA GESTIONE E LA FORNITURA DI ENERGIA TERMICA E L'INTEGRAZIONE DI IMPIANTI FOTOVOLTAICI DEL COMUNE DI COMO" che prevede i seguenti elementi essenziali:

- una durata contrattuale pari a n. 18 anni;
- un perimetro di intervento riguardante n. 152 immobili con possibilità di modificare gli interventi previsti e l'elenco degli edifici, aggiungendo o togliendo impianti completi o parziali;
- una fattibilità economico-finanziaria con un canone annuo a carico del Concedente (Comune);
- l'obiettivo di riunire in un'unica organizzazione (Concessionario) tutte le capacità e le competenze necessarie per gestire tutti gli aspetti tecnologici e di conduzione del 'Servizio Energia';
- la finalità di assicurare la riduzione del fabbisogno di energia primaria attraverso l'attuazione di un piano di interventi di riqualificazione tecnologica e una corretta gestione, con la conseguente riduzione dell'impatto ambientale in virtù del risparmio energetico.

Con provvedimento di Giunta Comunale n. 181 in data 12.08.2026 è stato deliberato che Proposte di Partenariato Pubblico Privato aventi per oggetto l'"AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELLA PROGETTAZIONE E REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO, ADEGUAMENTO NORMATIVO E RIQUALIFICAZIONE DEGLI IMPIANTI DEGLI EDIFICI COMUNALI, COMPRESA LA GESTIONE E LA FORNITURA DI ENERGIA TERMICA E L'INTEGRAZIONE DI IMPIANTI FOTOVOLTAICI DEL COMUNE DI COMO" possano essere di interesse pubblico per il Comune di Como ai sensi del comma 4 dell'art. 193 D.Lgs. 36/2023 a condizione che:

- a. **siano coerenti con le indicazioni di Eurostat** in relazione alla contabilizzazione 'fuori bilancio' - 'off balance' - della complessiva operazione economica relativa al partenariato;
- b. **prevedano un canone a carico dell'Ente** che, comprese tutte le componenti del servizio e, quindi: componente energia, componente manutenzione/gestione e componente investimenti, **non sia superiore a € 3.700.000,00 annui (IVA esclusa)**;
- c. **non abbiano riflessi sul bilancio dell'Ente nel caso di mancato ottenimento di eventuali incentivi** di qualsiasi tipologia e previsti da qualsiasi Soggetto/Autorità.

È, quindi, interesse del Comune di Como, per gli interventi di efficientamento energetico del proprio patrimonio immobiliare, ricorrere al Partenariato Pubblico Privato quale strumento giuridico-economico che consente di stimolare il mercato e la cooperazione con operatori economici qualificati al fine di ottenere soluzioni gestionali efficienti, innovative e sostenibili nel rispetto delle condizioni sopra indicate.

2. OGGETTO

Con il presente Avviso Pubblico, ai sensi dell'art. 193, comma 4 del D.lgs. 36/2023, si intende

- a. **dare notizia della presentazione della Proposta** di finanza di progetto già pervenuta al Comune di Como come sopra richiamata;
- b. **consultare il mercato al fine di individuare eventuali ulteriori operatori economici** interessati a presentare Proposte di Partenariato Pubblico-Privato (PPP) mediante finanza di progetto redatte nel rispetto delle disposizioni dell'art. 193, comma 3, del D.lgs. 36/2023 aventi ad oggetto l' "AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELLA PROGETTAZIONE E REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO, ADEGUAMENTO NORMATIVO E RIQUALIFICAZIONE DEGLI IMPIANTI DEGLI EDIFICI COMUNALI, COMPRESA LA GESTIONE E LA FORNITURA DI ENERGIA TERMICA E L'INTEGRAZIONE DI IMPIANTI FOTOVOLTAICI DEL COMUNE DI COMO".

3. SOGGETTI CHE POSSONO PRESENTARE PROPOSTA

Possono presentare Proposte i Soggetti di cui all'art. 65 del D.lgs. 36/2023, nonché gli investitori istituzionali di cui all'articolo 32, comma 3, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122, nonché i soggetti di cui all'articolo 2, numero 3), del regolamento (UE) 2015/1017 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 25 giugno 2015 di cui al comma 3 dell'art. 193 del medesimo Decreto, in possesso dei requisiti generali di cui al D.lgs. 36/2023.

L'Amministrazione individuerà i proponenti tra i soggetti che, nel rispetto dei principi di non discriminazione, parità di trattamento e proporzionalità, sono in possesso dei requisiti di cui agli artt. 94-98 del D.lgs. n. 36/2023 circa l'assenza di cause di esclusione automatica e non automatica.

Si precisa che **anche l'Operatore Economico che ha già presentato la Proposta** in data 18.04.2025 **può presentare una Proposta aggiornata tenuto conto del contenuto del**

presente Avviso.

4. DATI, DOCUMENTAZIONE E INFORMAZIONI PER LA PREDISPOSIZIONE DELLE PROPOSTE

Ai fini della predisposizione delle Proposte, l'Amministrazione mette a disposizione dei soggetti interessati alcuni dati relativi al patrimonio immobiliare del Comune di Como.

I soggetti interessati potranno chiedere detti dati tramite richiesta da indirizzare alla seguente PEC: protocollo@comune.pec.como.it. con il seguente oggetto: **PPP SERVIZIO ENERGIA: RICHIESTA DATI PER PRESENTAZIONE PROPOSTA**

5. CONTENUTI E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA

Gli operatori economici interessati, in qualità di proponenti, dovranno presentare la seguente documentazione:

- a. **un progetto di fattibilità**, redatto secondo l'articolo 6-bis dell'allegato I.7 D.lgs. 36/2023;
- b. **una bozza di convenzione**;
- c. **un piano economico-finanziario (PEF) asseverato** (da istituti di credito o da società di servizi costituite dall'istituto di credito medesimo ed iscritte nell'elenco generale degli intermediari finanziari ai sensi dell'art. 106 del D. Lgs. 385/1993 o da una società di revisione ai sensi dell'art. 1 della Legge 1966/1939), comprensivo dell'importo delle spese sostenute per la predisposizione della Proposta, compresi anche i diritti sulle opere dell'ingegno di cui all'articolo 2578 del codice civile.

La Relazione di accompagnamento al P.E.F. dovrà fornire una descrizione dettagliata e contestualizzata dei dati e delle previsioni economico-finanziarie presentate nel P.E.F., con particolare riferimento alle ipotesi macroeconomiche di base adottate, alle metodologie contabili e di calcolo applicate, alle modalità di stima delle voci di costo e di ricavo, agli indicatori chiave di performance (KPI) utilizzati per la valutazione della convenienza economica e della sostenibilità finanziaria della Proposta. Dovranno essere espressamente indicati gli indici TIR, VAN, DSCR, LLCR oltre al prospetto dei flussi di cassa e redditività dell'azionista.

Il PEF asseverato dovrà essere redatto sulla base delle seguenti linee guida:

- Struttura finanziaria e costo del capitale: il PEF dovrà rappresentare in modo chiaro la struttura delle fonti di finanziamento, distinguendo tra capitale di debito ed equity, indicando il costo del debito (Kd) e il costo dell'equity (Ke);
- Investimenti e fase di sviluppo: gli investimenti iniziali dovranno essere rappresentati in modo dettagliato, partendo dal quadro economico di riferimento e articolando le principali componenti di costo. Dovrà essere fornita una chiara

rappresentazione delle tempistiche di realizzazione dell'intervento, attraverso un cronoprogramma coerente con le fasi di sviluppo e le ipotesi relative ai costi di gestione e agli oneri diversi di gestione. L'ammortamento degli investimenti dovrà essere trattato in coerenza con la logica finanziaria del modello;

- Ricavi e gestione operativa: i ricavi dovranno essere distinti tra il canone di disponibilità ed eventuali altri ricavi;
- Costi operativi: i costi dovranno essere rappresentati con un adeguato livello di dettaglio con separata evidenza delle principali componenti;
- Rivalutazione: nell'elaborazione del modello finanziario i ricavi e i costi dovranno essere rivalutati annualmente al tasso di inflazione del 3% pari all'indice ISTAT FOI (senza tabacchi) aggiornata a luglio 2026;
- Fiscalità: le imposte dovranno essere calcolate sulla base della normativa vigente al momento della redazione del PEF, con evidenza delle principali voci (IRES, IRAP, IVA) e delle eventuali ipotesi relative al trattamento fiscale delle perdite o al recupero dell'IVA;

d. **la specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione;**

e. **il DGUE (Documento di Gara Unico Europeo) allegato, compilato e firmato;**

e inoltre

richiamati i recenti rilievi sollevati da ANAC per cui *“per operazioni complesse come un PPP, l'amministrazione debba poter valutare l'affidabilità e la competenza del proponente non solo sotto il profilo morale, ma anche tecnico ed economico”*, **l'Operatore Economico dovrà presentare:**

- f. **idonee referenze bancarie** che attestino la solidità dell'Operatore stesso in relazione all'impegno di spesa previsto nella sua stessa proposta **oppure** dovrà indicare il **fatturato globale medio annuo degli ultimi tre esercizi**, a dimostrazione della propria capacità economico finanziaria;
- g. **un elenco dei principali servizi analoghi** a quelli di cui al presente Avviso prestati negli ultimi cinque anni a dimostrazione della propria capacità tecnica e professionale.

Tali requisiti di capacità economico finanziaria e tecnica e professionale hanno lo scopo di fornire all'Amministrazione gli elementi per la valutazione comparativa della fattibilità e dell'affidabilità delle proposte ai sensi dell'art. 193, comma 5, del

D.Lgs. 36/2022, fermo che, in caso di individuazione di una Proposta di pubblico interesse e di approvazione della stessa, con conseguente indizione della Gara di cui all'art. 193 comma 8 del D.lgs. 36/2023, i concorrenti, compreso il Promotore, dovranno essere in possesso dei requisiti che saranno richiesti nel relativo Bando.

Ai sensi dell'art. 193, comma 9, del D.lgs. 36/2023, la configurazione giuridica del Promotore o del Proponente potrà essere modificata e/o integrata sino alla data di presentazione dell'Offerta di Gara.

Si precisa ed evidenzia che le Proposte:

- i. **devono essere coerenti con le indicazioni di Eurostat** in relazione alla contabilizzazione 'fuori bilancio' - 'off balance' - della complessiva operazione economica relativa al partenariato;
- ii. **possono prevedere un canone a carico dell'Ente** che, comprese tutte le componenti del servizio e, quindi: componente energia, componente manutenzione/gestione e componente investimenti, **non deve essere superiore a € 3.700.000,00 annui (IVA esclusa)** e non devono prevedere **alcun contributo economico in conto capitale da parte dell'Ente;**
- iii. **non devono avere riflessi sul bilancio dell'Ente nel caso di mancato ottenimento di eventuali incentivi e/o finanziamenti** di qualsiasi tipologia.

6. SOPRALLUOGO OBBLIGATORIO

Al fine di avere contezza degli immobili, degli impianti e del complessivo contesto interessato dal Servizio di cui al presente Avviso e poter redigere progetti di fattibilità aderenti ai bisogni dell'Ente, i Soggetti interessati dovranno effettuare un sopralluogo obbligatorio presso gli immobili, accompagnati dal personale incaricato dal Comune. Pertanto, i soggetti interessati dovranno inviare apposita richiesta di sopralluogo alla seguente PEC: protocollo@comune.pec.como.it. con il seguente oggetto: **PPP SERVIZIO ENERGIA: RICHIESTA SOPRALLUOGO.**

Nella richiesta dovrà essere indicata per il sopralluogo una o più delle seguenti date:

16 settembre 2026

21 settembre 2026

23 settembre 2026

28 settembre 2026

30 settembre 2026.

Al termine del sopralluogo sarà rilasciato apposita attestazione di avvenuto sopralluogo.

Non verranno esaminate Proposte in caso di mancata effettuazione del sopralluogo.

7. VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE

Le Proposte saranno valutate in forma comparativa, ai sensi del comma 5 dell'art. 193 del D.lgs. n. 36/2023, **sulla scorta dei parametri di valutazione di seguito indicati:**

- a. **definizione del perimetro degli interventi e delle tipologie degli stessi**, volti alla massimizzazione del potenziale di efficientamento energetico e di decarbonizzazione perseguibile in correlazione con la situazione sito-specifica e con le risorse economiche disponibili;
- b. **conseguimento di una maggiore valorizzazione immobiliare multi-obiettivo** con particolare riferimento all'efficientamento di tutti i sottosistemi degli impianti termici al fine di massimizzare il rendimento globale del sistema edificio-impianto;
- c. **grado di innovatività delle soluzioni tecniche, gestionali e/o digitali proposte**, con particolare riguardo alla capacità di generare efficienze gestionali durature;
- d. **modalità di gestione e programmazione degli interventi che utilizzino parametri di valutazione di sistematizzazione/digitalizzazione e conoscenze**, con possibilità di controllo da remoto, flessibilità, uso ottimale degli immobili, anche rispetto a plurifunzionalità/funzioni diversificabili nel tempo e che valorizzino la possibile evoluzione tecnologica;
- e. **ottimizzazione temporale tra periodo concessorio e programmazione temporale degli interventi** tenendo conto della sostenibilità dei tempi di realizzazione e del minor disagio per l'utenza;
- f. **razionalizzazione e ottimizzazione degli interventi manutentivi sugli edifici e sugli impianti**, comprendendo produzione, collettori, linee di distribuzione e terminali;
- g. qualità e valore economico della proposta progettuale **anche con riferimento alla sostenibilità ambientale** e all'adeguamento alla normativa di riferimento.

NOTA BENE:

1. il Concessionario dovrà necessariamente assumere il ruolo di Terzo responsabile **di tutti gli impianti indipendentemente dalla potenza**, obbligandosi **a porre a propria cura e spese** ogni adempimento tecnico, amministrativo e autorizzativo previsto dalle normative vigenti e delle prescrizioni connesse alla prevenzione incendi e alla conformità antincendio dei Vigili del Fuoco;
2. obbligo di **provvedere, a propria cura e spese, alla voltura e all'intestazione di tutti i contatori** e contratti di fornitura dei vettori energetici e combustibili necessari all'appalto per l'intera durata del servizio.

8. MODALITA' E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA

I soggetti interessati dovranno inviare la Proposta **entro le ore 24:00 del giorno 7 dicembre 2026** (data di ricezione alla PEC del Comune di Como) all'indirizzo PEC: protocollo@comune.pec.como.it. con il seguente oggetto: **PPP SERVIZIO ENERGIA: PRESENTAZIONE PROPOSTA.**

La documentazione costituente la Proposta dovrà essere allegata al messaggio PEC entro il limite massimo di capacità pari a 70 MB.

Qualora la dimensione complessiva degli allegati superi tale soglia, l'Operatore Economico dovrà procedere all'invio di più messaggi PEC sequenziali.

Non è ammesso, a pena di esclusione, l'inserimento di collegamenti ipertestuali (link) a piattaforme di cloud storage o siti esterni per lo scaricamento dei file.

Non verranno prese in considerazione Proposte inviate con modalità differenti. Rimane esclusa ogni responsabilità dell'Amministrazione nei casi in cui, per disguidi di posta elettronica certificata o di altra natura, la Proposta non dovesse pervenire entro i termini previsti all'indirizzo PEC indicato.

La documentazione dovrà essere in formato PDF e per quanto riguarda il Piano Economico Finanziario dovrà essere inviata anche una copia in formato Excel con formule accessibili. Tutta la documentazione dovrà essere sottoscritta con firma digitale dal rappresentante legale oppure da un procuratore. In tal caso dovrà essere allegata anche copia conforme all'originale della relativa procura.

La presentazione della Proposta non determina alcun diritto al compenso per le prestazioni compiute, quali, a titolo meramente esemplificativo non esaustivo, gli studi effettuati e i progetti presentati.

9. FASI DELLA PROCEDURA

A seguito del termine ultimo assegnato del 07.12.2026, l'Amministrazione procederà a verificare in forma comparativa, sulla base dei parametri di valutazione di cui al precedente punto 7 la fattibilità delle Proposte presentate e la corrispondenza dei progetti e dei relativi piani economici e finanziari ai fabbisogni dell'Ente, individuando una o più proposte presentate ai sensi del comma 3 e del comma 4 dell'art. 193 D.Lgs. 36/2023 da sottoporre alla valutazione di cui al comma 6 dell'art. 193 del D.lgs. n. 36/2023.

Il predetto comma 6 prevede che “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.”;

Il progetto di fattibilità selezionato ai sensi del comma 6 art. 193 D.lgs. 36/2023 ed eventualmente integrato sarà sottoposto al procedimento di approvazione ai sensi dell'articolo 38 del D.lgs. 36/2023. All'esito dell'approvazione, il progetto sarà posto a base di gara con i criteri aggiudicazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto tra qualità e prezzo.

Con riferimento alla citata procedura, si precisa che la recente sentenza del 5 febbraio 2026, causa C-810/24 Urban Vision, la Corte di Giustizia dell'Unione Europea ha sancito l'incompatibilità con la normativa comunitaria del diritto di prelazione a favore del promotore, riconosciuto dall'ordinamento italiano nelle operazioni di Partenariato Pubblico Privato.

Fatto salvo eventuali interventi normativi, questa Amministrazione, pertanto, **non potrà inserire nel Disciplinare della futura gara**, prevista per l'aggiudicazione del PPP, **il diritto di prelazione a favore del Promotore che non risulti aggiudicatario**.

La sentenza della CGUE non ha riguardato il meccanismo di rimborso delle spese di predisposizione della proposta, che resta applicabile nell'ordinamento interno e, quindi, sarà previsto nel disciplinare di gara a favore del Promotore e a carico dell'aggiudicatario nei limiti del 2,5% del valore stimato dell'investimento, come risultante dal PFTE posto a base di gara.

10. INFORMAZIONI E CHIARIMENTI

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art.15 del D.lgs. n. 36/2023 si informa che il Responsabile del Procedimento è l'Arch. Luca Noseda, Direttore del Settore Opere Pubbliche del Comune di Como e Direttore dell'Area Territorio.

Informazioni e chiarimenti in ordine ai contenuti del presente avviso, possono essere inviati **fino alle ore 24:00 del giorno 23 novembre 2026** all'indirizzo PEC:

protocollo@comune.pec.como.it. con il seguente oggetto: **PPP SERVIZIO ENERGIA: RICHIESTA CHIARIMENTI.**

11. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi dell'art. 13 del Regolamento UE n. 2016/679 (Regolamento Generale sulla Protezione dei dati personali) si informano gli interessati che i dati personali sono trattati dal Comune di Como, in qualità di Titolare del trattamento dei dati personali, nell'ambito dell'esecuzione delle proprie funzioni di interesse pubblico per le finalità connesse all'espletamento della presente procedura e per le eventuali successive attività, nel rispetto della normativa vigente. Il trattamento dei dati forniti direttamente dagli interessati o comunque acquisiti per le suddette finalità è effettuato presso il Comune di Como anche con l'utilizzo di procedure informatizzate da persone autorizzate e impegnate alla riservatezza. I dati saranno conservati per tutto il tempo in cui il procedimento può produrre effetti ed in ogni caso per il periodo di tempo previsto dalle disposizioni in materia di conservazione degli atti e dei documenti amministrativi. I dati personali potranno essere comunicati ad altri soggetti, pubblici e privati, quando ciò è previsto da disposizioni di legge o di regolamento. I dati personali, con esclusione di quelli idonei a rivelare lo stato di salute, potranno essere oggetto di diffusione.

Titolare del trattamento è il Comune di Como.

12. AVVERTENZA IMPORTANTE

Le Proposte presentate ai sensi del presente Avviso non vincolano in alcun modo l'Amministrazione. Il presente avviso e gli atti conseguenti non costituiscono offerta al pubblico né promessa al pubblico (artt. 1336 e 1989 c.c.) e non generano responsabilità precontrattuale (art. 1337 c.c.).

IL DIRETTORE DEL SETTORE OPERE PUBBLICHE
SERVIZIO OPERE STRATEGICHE
E RUP

Arch. Luca Noseda

*firmato digitalmente ai sensi del codice dell'amministrazione
digitale D.lgs. n. 82/2005 art. 37*

LUCA
NOSEDA
08.09.2026
10:16:45
GMT+01:00

