

PROCEDURA APERTA EUROPEA PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEGLI INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DI PROPRIETÀ ALER BERGAMO LECCO SONDRIO UBICATI NELLA PROVINCIA DI LECCO. INVESTIMENTO 17 DELLA MISSIONE 7 – REPowerEU DEL PIANO NAZIONALE DI RIPRESA E RESILIENZA (PNRR), DI CUI AL D.P.C.M. 9 APRILE 2025 E ALLE REGOLE OPERATIVE M7 I.17 DEL 31 LUGLIO 2025, NONCHÉ AL CONTO TERMICO 3.0 DI CUI AL D.M. 7 AGOSTO 2025 E ALLE SUCCESSIVE REGOLE APPLICATIVE DEL 16 DICEMBRE 2025. CIG BADA90D017

Il presente documento contiene risposta alla richiesta di chiarimento di portata e interesse generale in merito alla procedura in oggetto.

QUESITO

Con la presente siamo a sottoporre alla Vostra attenzione alcune osservazioni emerse a seguito dell’esame della documentazione relativa alla procedura in oggetto, con particolare riferimento al Piano Economico-Finanziario (PEF) presentato dall’operatore economico pre-assegnatario. Scriviamo in qualità di uffici tecnici economico-finanziari e di progettazione della Società di scopo Esco che intende rispondere alla Vs gara.

Dall’analisi effettuata, si rileva che il suddetto PEF presenta elementi di criticità sotto il profilo della sostenibilità economico-finanziaria. In particolare, il piano evidenzia, nei primi esercizi, flussi di cassa negativi e non risulta supportato da adeguata copertura finanziaria, circostanza che appare idonea a comprometterne l’equilibrio complessivo e la concreta realizzabilità.

Si segnala, inoltre, che nella documentazione esaminata non si riscontra la presenza dell’asseverazione del PEF da parte di un soggetto abilitato, come generalmente richiesto ai fini della verifica di attendibilità e bancabilità del piano stesso.

Alla luce di quanto sopra, si chiede cortesemente di voler fornire opportuni chiarimenti in merito:

- alla sussistenza di adeguate fonti di copertura finanziaria del piano;
- alle modalità con cui si ritiene garantita la sostenibilità economico-finanziaria dell’intervento;
- IRR molto basso, esborso significativo in fase di start up con assenza di copertura finanziaria;
- Necessità di ottimizzazione della gestione dei flussi
- Garantire la continuità del servizio energetico per l’intera durata della concessione.

B. Il PFTE accolto dall’ente non è provvisto della necessaria asseverazione tecnica, che con tutta evidenza mancherebbe poiché il piano non è sostenibile avendo significative perdite con coperture non meglio identificate nel progetto approvato.

Si propone all’uopo di poter presentare una proposta sostenibile e in linea con le direttive GSE per il piano M7 che contempli le vicende finanziarie ed economiche su esposte. Nelle more delle criticità emerse riteniamo che i 15 giorni della procedura di urgenza siano pochi per poter completare un lavoro che permetta alla Ns. azienda e all’ente da voi rappresentato una progettualità che abbia l’eligibilità dei parametri GSE per la detta misura. Tuttavia, nel nostro caso è stato anche non possibile la registrazione tempestiva sulla piattaforma per la richiesta di sopralluogo che qui veniamo a chiedere.

Alla luce di quanto esposto e ai fini di una proficua collaborazione con il Vs ente, affinché possa avere dal nostro progetto e/o da altri gli elementi necessari all’ammissibilità presso il contributo del conto termico e della misura PNRR M7 I17 chiediamo/suggeriamo una proroga di 15 giorni che saranno utili e fondamentali all’elaborazione di una proposta progettuale che superi le evidenti e non sanabili criticità emerse dall’analisi del PFTE.

RISPOSTA

Si riscontra alla Vs comunicazione:

1. si segnala che la procedura in oggetto è una Concessione ex art. 176 e ss. del D.Lgs. 36/2023 e pertanto il Piano Economico Finanziario pubblicato non è stato presentato da alcun operatore economico pre-assegnatario ma è stato predisposto dalla Stazione Appaltante;
2. ai sensi di quanto già esposto al punto precedente, il PEF pubblicato non necessita di asseverazione. L'asseverazione è richiesta agli operatori economici partecipanti alla presente procedura, ai sensi delle disposizioni del D.Lgs. 36/2023;
3. il Piano Economico Finanziario presenta valori negativi dei flussi di cassa per i primi tre semestri della fase di gestione. Tale previsione è ampiamente compensata dai valori positivi dei rimanenti 27 semestri che determinano valore finale positivo per l'operatore economico. Si tenga presente che le ipotesi relative ai valori degli input finanziari e patrimoniali che prevedono un rapporto equity/debito pari al 15% sono da intendersi puramente indicative ed evidentemente soggette alle valutazioni concrete che il singolo operatore economico opererà trasferendo nel proprio PEF le conseguenti ipotesi di investimento, e in tal modo apportando le opportune variazioni al conto economico, al cash-flow previsionale ed agli indicatori di equilibrio economico e finanziario.

Pertanto, la scrivente Stazione Appaltante concede proroga per la presentazione dell'offerta, fissando quale nuovo termine le **ore 10:00 del giorno 7 aprile 2026**.

30 marzo 2026

IL RUP

Ing. Massimo Ruotolo

Documento informatico sottoscritto con firma digitale
(art. 24 del D.Lgs. n. 82/2005)