



RELAZIONE ILLUSTRATIVA AL PROGETTO DI FATTIBILITÀ

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DI 11 EDIFICI PUBBLICI

Project detail	
Acronym	GASLESS
Full title	Global Assistance Service for Low Energy investments toward a fossil free Public sector
Call	LIFE-2022-CET
Project n.	101120244
Duration	48 months - from 1 September 2023 to 1 September 2027
Website	https://www.sportelloenergia.envipark.com/edifici-pubblici/

Authors	Regione Piemonte - Settore Sviluppo Energetico Sostenibile
	Environment Park SpA
	P.RI.SMA srl
Date	18/08/2026

Indice

Servizio di Prestazione Energetica (EPC) – Progetto GASLESS.....	3
1. Premessa.....	3
2. Contesto del progetto GASLESS.....	3
3. Aggregazione e modello di gara.....	3
4. Oggetto dell'affidamento.....	4
5. Caratteristiche dell'affidamento EPC.....	4
6. Edifici coinvolti.....	4
7. Parametri tecnico-economici dell'intervento.....	5
8. Finalità strategiche.....	6
9. Contenuto del progetto di Progetto di fattibilità del Servizio di Prestazione Energetica.....	6

Servizio di Prestazione Energetica (EPC) – Progetto GASLESS

1. Premessa

Il presente documento costituisce la relazione introduttiva al Progetto di Fattibilità del Servizio di Prestazione Energetica (EPC) relativo alla procedura di affidamento congiunto per la riqualificazione energetica di un insieme di edifici pubblici ricadenti nel territorio della Regione Piemonte.

L'iniziativa si inquadra nell'ambito del progetto europeo GASLESS – *Global Assistance Service for Low Energy Investments Toward a Fossil Free Public Sector*, cofinanziato dall'Unione Europea attraverso il programma LIFE (Grant Agreement n. 101120244), il cui obiettivo è supportare la transizione energetica del settore pubblico attraverso strumenti di partenariato pubblico-privato.

2. Contesto del progetto GASLESS

Il progetto GASLESS ha durata quadriennale (2023–2027) e coinvolge la Regione Piemonte nel ruolo di ente capofila e coordinatore tecnico.

Il progetto ha istituito un servizio di assistenza tecnica integrata, a disposizione degli enti pubblici regionali (cd. Enti Beneficiari), finalizzato alla strutturazione di iniziative di riqualificazione energetica tramite l'attivazione di contratti di rendimento energetico (Energy Performance Contract – EPC).

L'assistenza fornita include:

- l'elaborazione delle diagnosi energetiche;
- la raccolta dati e la costruzione delle baseline di consumo;
- la definizione di scenari economico-finanziari;
- la predisposizione della documentazione tecnica e amministrativa di gara.

3. Aggregazione e modello di gara

Al fine di garantire una sufficiente massa critica degli investimenti e aumentare l'attrattività dell'operazione per gli operatori economici, la gara è stata impostata in forma aggregata, con il coinvolgimento di più enti pubblici.

I soggetti aderenti alla presente iniziativa sono:

- Comune di Arona
- Comune di Cerano
- Comune di Crodo
- Comune di Fontanetto Po
- Comune di Prato Sesia
- Comune di Ternengo
- Comune di Trarego Viggiona
- Unione Montana Valli dell'Ossola

Tutti gli Enti Beneficiari hanno sottoscritto uno specifico Accordo di Collaborazione con Regione Piemonte e successivamente delegato SCR Piemonte S.p.A. quale stazione

appaltante, con il compito di bandire la procedura di gara aperta per l'affidamento del Contratto EPC in concessione, ai sensi dell'art. 200 del D.Lgs. 36/2023.

Ente	Atto di approvazione
Comune di Arona	Deliberazione del Consiglio n. 36 del 31/07/2026
Comune di Cerano	Deliberazione del Consiglio n. 16 del 30/07/2026
Comune di Crodo	Deliberazione del Consiglio n. 11/2026 del 9/7/2026
Comune di Fontanetto Po	Deliberazione del Consiglio n. 12 del 23/7/2026
Comune di Prato Sesia	Deliberazione del Consiglio n. 9 del 22/07/2026
Comune di Ternengo	Deliberazione del Consiglio n. 13 del 22/07/2026
Comune di Trarego Viggiona	Deliberazione del Consiglio n. 18/2026 del 7/7/2026
Unione Montana Valli dell'Ossola	Deliberazione del Consiglio n. 13/2026 del 2/7/2026

4. Oggetto dell'affidamento

La procedura è finalizzata alla selezione, mediante gara pubblica, di un operatore economico (ESCo – Energy Service Company), cui verrà affidata la concessione del servizio di prestazione energetica su un parco edilizio pubblico, comprensivo di:

- progettazione esecutiva;
- realizzazione degli interventi di riqualificazione energetica;
- gestione e manutenzione degli impianti;
- conseguimento di un risparmio energetico garantito su base pluriennale.

5. Caratteristiche dell'affidamento EPC

Il contratto EPC prevede una remunerazione dell'operatore esclusivamente sulla base dei risparmi energetici effettivamente conseguiti, rispetto a una baseline storica ricostruita attraverso audit tecnici.

Caratteristiche principali:

- Durata complessiva: 13 anni (12 anni di gestione + 1 anno per i lavori)
- Finanziamento degli interventi: a carico esclusivo della ESCo (con possibilità di ricorso a capitali propri e di terzi)
- Rischio operativo: interamente in capo all'operatore
- Modalità di remunerazione: canone parametrato al risparmio energetico ottenuto (termico ed elettrico)

- Spesa pubblica: modalità off-balance per gli enti (assenza di indebitamento).

6. Edifici coinvolti

Il progetto coinvolge un totale di 11 edifici pubblici, dislocati nei territori delle Province di Novara, Vercelli, Verbano-Cusio-Ossola e Biella. Essi appartengono a categorie funzionali diverse:

- Edifici scolastici: n. 3
- Edifici amministrativi e uffici comunali: n. 4
- Altre destinazioni d'uso: n. 4

Tutti gli edifici sono stati oggetto di audit energetici specifici, con definizione di baseline storiche di consumo termico ed elettrico, e indicazione di potenziali interventi orientativi (es. coibentazioni, sostituzione impianti, installazione fotovoltaico, ecc.).

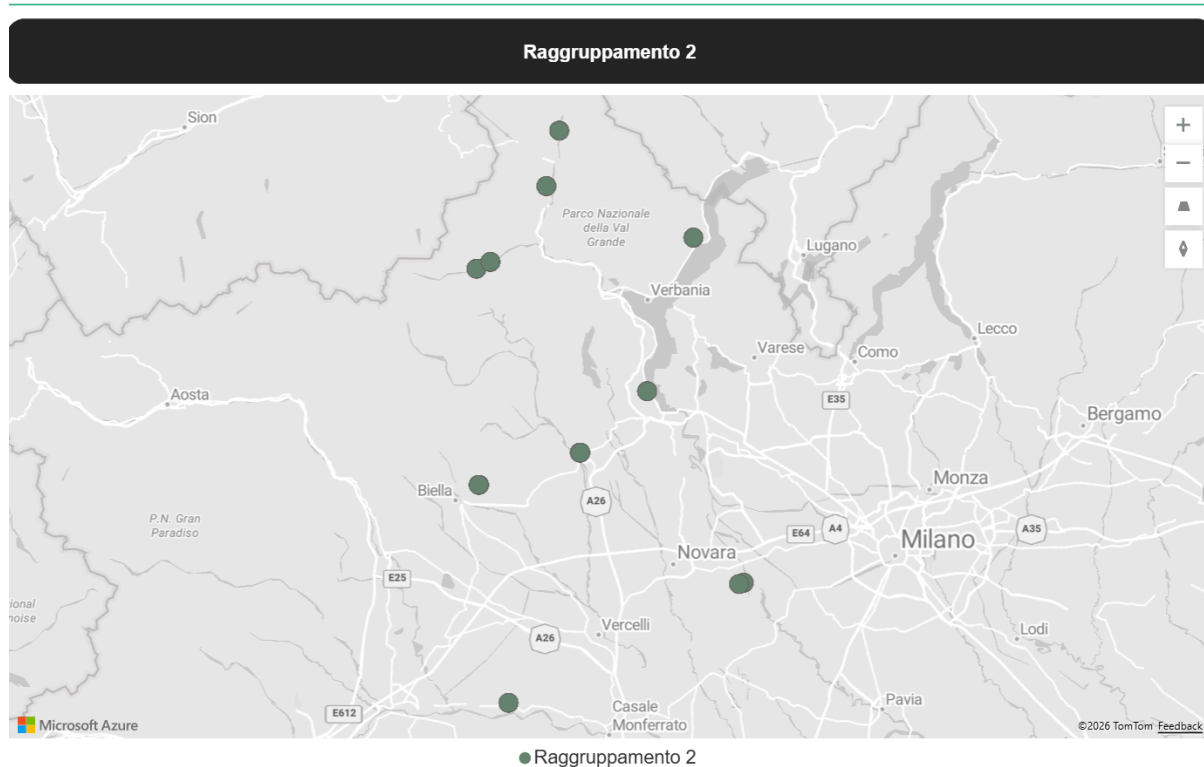


Figura 1 (mappa di dislocazione geografica degli edifici)

7. Parametri tecnico-economici dell'intervento

Per ciascun edificio sono state raccolti i seguenti dati:

- dati geometrici
- bollette di energia elettrica e termica per almeno tre annualità
- audit energetici.

Gli elementi caratterizzanti un contratto EPC sono:

- Durata

- Percentuale di risparmio energetico sulla baseline storica di consumo
- Percentuale di risparmio economico per la PA sulla baseline storica di costo per la gestione energetica degli edifici (acquisto vettori energetici + manutenzione)
- Valore degli investimenti

Il valore di queste variabili è stato definito attraverso delle simulazioni economiche e finanziarie redatte sulla base dei risultati delle Audit e dell'analisi di benchmark svolto sui dati di bolletta energetica.

Diversi scenari con differenti valori sono stati presentati ai Comuni e lo scenario preferibile è stato quello di seguito illustrato:

Parametro	Valore
Investimento minimo complessivo	€ 3.945.411
Canone annuo efficienza energetica	€ 93.942
Canone annuo FER	€ 36.902
Canone annuo manutenzione (primo anno)	€ 9.856
Baseline economica consumi di energia termica	€ 176.905
Baseline economica consumi di energia elettrica	€ 103.339
Baseline economica manutenzione e conduzione	€ 10.274
Risparmio energia termica minimo	Dal 22,9% al 67,7%
Risparmio energia elettrica minimo	Dal 23,5% al 58,2%
Risparmio economico per la PA	Da 0% a 15%

I canoni annui di efficienza energetica e FER rimangono invariati per tutta la durata della concessione, il canone di manutenzione e gestione è soggetta a rivalutazione annua.

Ciascun Ente ha i propri parametri di riferimento.

Ente	Risparmio energia termica minimo a base di gara	Risparmio energia elettrica minimo a base di gara (autoconsumo da FV)
Comune di Arona	61,5%	47,6%

Ente	Risparmio energia termica minimo a base di gara	Risparmio energia elettrica minimo a base di gara (autoconsumo da FV)
Comune di Cerano	67,7%	58,2%
Comune di Crodo	61,0%	23,5%
Comune di Fontanetto Po	65,4%	29,3%
Comune di Prato Sesia	54,8%	41,9%
Comune di Ternengo	26,5%	25,3%
Comune di Trarego Viggiona	22,9%	30,0%
Unione Montana Valli dell'Ossola	63,8%	41,3%

8. Finalità strategiche

L'iniziativa risponde agli obiettivi del Green Deal europeo e si inserisce nel quadro delle politiche regionali per la decarbonizzazione del settore edilizio. Essa consente di:

- ridurre in modo strutturale i consumi energetici della PA;
- favorire l'ammodernamento del patrimonio impiantistico e edilizio pubblico;
- attivare capitali privati per la transizione energetica senza impatto sui bilanci pubblici;
- promuovere la diffusione di strumenti EPC nel settore pubblico locale.

A tal fine, quali elementi utili per la valutazione delle offerte si darà una priorità alla componente tecnica e si terranno in considerazione i seguenti elementi:

- Ambito Tecnico
 - Risparmio energetico
 - Vita Utile degli interventi proposti
 - Elettrificazione degli usi energetici
 - Coerenza tecnica con risparmio
 - Qualità gestione e manutenzione
- Ambito Economico
 - Ribasso sul canone efficientamento energetico
 - Ribasso su manutenzione extra canone
 - Ribasso canone manutenzione conduzione

9. Contenuto del progetto di Progetto di fattibilità del Servizio di Prestazione Energetica

Costituiscono elementi del Progetto di fattibilità del Servizio di Prestazione Energetica:

- La presente relazione

- Le Audit Energetiche relativi agli edifici
- La Descrizione degli edifici
- I Piani di Misura e Verifica delle prestazioni
- Il capitolato di Gestione.