



**Società di
Committenza
Regionale**

AVVISO DI CONSULTAZIONE PRELIMINARE DI MERCATO (art. 77 D. Lgs 36/2023 e s.m.i.)

Affidamento in concessione mista del servizio di prestazione energetica (c.d. “Energy Performance Contract”) per la riqualificazione del sistema edificio - impianto degli edifici e per la gestione energetica di n. 11 edifici pubblici di proprietà dei Comuni di Arona, di Cerano, di Crodo, di Fontanetto Po, di Prato Sesia, di Ternengo, di Trarego Viggiona e dell’Unione Montana Valli dell’Ossola, compresa la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria degli interventi di riqualificazione energetica e la conduzione degli impianti di riscaldamento, condizionamento estivo, con o senza acqua calda sanitaria, per garantire gli standard di comfort prescritti dalla normativa vigente anche in tema di risparmio, di contenimento e di ottimizzazione energetica

1. Amministrazione aggiudicatrice: S.C.R. Piemonte S.p.A. – Corso Marconi 10 – 10125, Torino

2. Premesse

La Regione Piemonte è capofila del progetto europeo denominato “GASLESS”, cofinanziato dal programma LIFE, insieme a Parco Scientifico Tecnologico per l’Ambiente ENVIRONMENT PARK TORINO SPA, P.R.I.S.M.A Progetti Innovazione Soluzioni Management S.c.r.l. ed SCR Piemonte S.p.A.

Tale progetto si inserisce nel quadro di attività svolte da tempo dalla Regione Piemonte in materia di energia sostenibile e ha la finalità di promuovere la diffusione dei Contratti di Prestazione Energetica (EPC) sul territorio.

Per l’attuazione del progetto in ambito locale, la Regione Piemonte, prestando supporto tecnico e giuridico agli Enti Pubblici del territorio, ha l’obiettivo di creare le condizioni per attivare delle procedure di gara che prevedano l’utilizzo degli EPC.

I Comuni di Arona, Cerano, Crodo, Fontanetto Po, Prato Sesia, Ternengo, Trarego Viggiona e l’Unione Montana Valli dell’Ossola - di seguito Enti Committenti o Enti Concedenti o Enti Beneficiari - hanno aderito al progetto di cui sopra, chiedendo di usufruire per una serie di edifici di loro proprietà.

La Regione Piemonte e la relativa struttura di supporto hanno elaborato, oltre alle Diagnosi Energetiche, le coordinate economico-finanziarie di massima (i.e. Valore dell’Investimento e Risparmio Energetico Garantito) necessarie al fine dell’avvio, da parte di SCR Piemonte S.p.A., in qualità di centrale di committenza, di una procedura di gara per la selezione di un operatore privato per l’affidamento di una concessione a base Energy Performance Contract per la riqualificazione di edifici pubblici negli enti beneficiari sopra citati.

Mediante l'attivazione della gara, si dovrà individuare la ESCO (Energy Service Company) che si obbligherà al compimento, con mezzi finanziari sia propri, sia di terzi soggetti, di una serie di servizi e di interventi integrati volti alla riqualificazione e al miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici e/o impianti di proprietà degli Enti beneficiari, a fronte di un corrispettivo strettamente correlato all'entità dei risparmi energetici ottenuti a seguito all'espletamento delle misure ed interventi di efficientamento sui sistemi, edifici e/o impianti, con accollo del rischio operativo.

La ESCO che risulterà aggiudicataria della futura gara, si impegnerà, inoltre, contrattualmente a garantire che i risparmi di energia non siano inferiori ai livelli concordati e a quelli offerti in gara, stabiliti sulla base delle attività di auditing degli edifici.

Nell'ambito della presente iniziativa:

- gli investimenti finanziari per la realizzazione degli interventi di riqualificazione energetica degli edifici pubblici conferiti all'iniziativa, sono interamente sostenuti dalla ESCO;
- l'Ente Committente versa un corrispettivo/canone basato sull'effettivo risparmio energetico conseguito che include anche la gestione e la manutenzione degli impianti;
- la ESCO si accolla l'intero rischio operativo dell'investimento compreso rischio di costruzione e rischio di disponibilità;
- il mancato raggiungimento degli obiettivi di risparmio comporta l'applicazione di sanzioni e riduzione del canone a carico dell'Ente Committente;
- l'operazione si svolge nell'ambito della spesa corrente e gli investimenti sono off-balance per gli Enti Committenti che non devono registrare indebitamenti;
- vengono fissati gli investimenti minimi e i risparmi minimi garantiti che dovranno essere migliorati della ESCO in gara;
- la progettazione degli interventi è a carico della ESCO aggiudicataria.

Per attuare le misure di risparmio ed efficientamento energetico, gli Enti Committenti dell'iniziativa dovranno stipulare con la ESCO, un contratto di concessione di prestazione energetica per il risparmio energetico con garanzia di risultato ("EPC – Energy Performance Contract") affidato a seguito della procedura di gara.

Per attuare le misure di risparmio ed efficientamento energetico, i singoli Enti Committenti dell'iniziativa dovranno stipulare con la ESCO, a valle della presente procedura di gara che aggiudica l'affidamento, il proprio contratto di prestazione energetica per il Risparmio Energetico con garanzia di risultato ("EPC – Energy Performance Contract"), con durata di anni 13.

Nel contesto sopra descritto la Società di Committenza Regione Piemonte S.p.A., S.C.R.- Piemonte S.p.A. agisce in qualità di amministrazione aggiudicatrice e gestisce la fase dell'affidamento mentre dalla stipula del contratto e per tutta la fase di esecuzione dello stesso la gestione del procedimento avverrà a cura dei singoli Enti che hanno aderito al progetto GASLESS.

3. Oggetto ed obiettivi

3.1 Oggetto

L'Amministrazione aggiudicatrice intende indire una procedura di gara per l'affidamento in concessione mista del servizio di prestazione energetica (c.d. "Energy Performance Contract") per la riqualificazione del sistema edificio - impianto degli edifici e per la gestione energetica di n. 11 edifici pubblici di proprietà dei Comuni di Arona, di Cerano, di Crodo, di Fontanetto Po, di Prato Sesia, di Ternengo, di Trarego



Viggiona e dell'Unione Montana Valli dell'Ossola, compresa la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria degli interventi di riqualificazione energetica e la conduzione degli impianti di riscaldamento, condizionamento estivo, con o senza acqua calda sanitaria, per garantire gli standard di comfort prescritti dalla normativa vigente anche in tema di risparmio, di contenimento e di ottimizzazione energetica.

Il valore complessivo stimato dell'affidamento della Concessione, ai sensi dell'art. 179 D. Lgs. 36/2023 è di **€ 5.055.757,00**, IVA di legge esclusa, di cui € 1.714.810,00, IVA di legge esclusa, coperto dai canoni dei Comuni concedenti e preso a valore di riferimento per la base della futura gara e € 3.340.947,00, IVA di legge esclusa quale valore posto a carico della concessionaria, pari al presunto valore degli incentivi del conto termico e RID che la concessionaria potrà acquisire nel realizzare gli interventi di riqualificazione energetica proposti. L'importo minimo previsto per questi ultimi è di € 3.954.709,00, IVA di legge esclusa. L'importo degli investimenti per efficienza energetica, nonché per i servizi di manutenzione e gestione sono anticipati dalla ESCO e in parte coperti dal valore della concessione e in parte dagli incentivi e altri ricavi che la ESCO dovrà ottenere a proprio rischio. Gli oneri della sicurezza sono stimabili in circa il 2% dell'importo minimo complessivo degli interventi di riqualificazione e non soggetti a ribasso. Il valore della concessione, post-pubblicazione della gara, potrà aumentare in funzione del valore del risparmio energetico offerto.

Il risparmio garantito annuo per ciascun Ente concedente, formulato nell'offerta tecnica della futura gara dall'impresa concorrente, sarà oggetto di verifica e monitoraggio secondo i Piani di Misura e Verifica delle Prestazioni e secondo le disposizioni del Contratto EPC e del Capitolato di Gestione con conseguente adeguamento del corrispettivo relativo alla remunerazione del canone da versare alla Concessionaria.

La concessione sarà vincolata alla piena attuazione del piano finanziario e al rispetto dei tempi previsti dallo stesso piano per la realizzazione degli investimenti in opere e servizi pubblici.

3.2 Durata

La durata del contratto di concessione è di **anni 13** contati a partire dalla consegna degli edifici da ciascun Concedente alla Concessionaria a seguito della sottoscrizione del contratto, così suddivisi:

- FASE I per la realizzazione degli interventi di riqualificazione energetica degli edifici;
- FASE II per l'effettiva gestione, conduzione e manutenzione degli impianti riqualificati.

FASE I inizia con la consegna degli immobili alla Concessionaria ed ha una durata massima di 12 mesi. Nell'ipotesi in cui la scadenza della FASE I dovesse ricadere nel corso della stagione termica (15 ottobre/15 aprile), la FASE I estende la sua durata fino al termine della detta stagione. La data di scadenza della FASE I sarà espressamente indicata nel Contratto EPC.

Durante la FASE 1, la Concessionaria dovrà provvedere alla conduzione e alla manutenzione ordinaria degli edifici/impianti in fase di riqualificazione, alla presentazione ai rispettivi comuni del progetto esecutivo per l'approvazione da parte del Comune e alla prevista realizzazione completa degli interventi di riqualificazione energetica, compreso il collaudo.

I lavori dovranno essere eseguiti e collaudati entro il termine ultimo della FASE I, garantendo la piena funzionalità, senza interruzione, degli edifici oggetto dei lavori con riserva di indicare le specifiche prescrizioni e modalità esecutive nel Contratto EPC.



FASE II: inizia a partire dalla conclusione della FASE I e ha una durata pari a 12 anni. Durante la Fase II, la Concessionaria dovrà provvedere alla conduzione, alla gestione e alla manutenzione ordinaria (e straordinaria come prevista) degli edifici e degli impianti, il tutto secondo quanto prescritto e riportato nel Capitolato di Gestione e nel Contratto EPC.

A conclusione della FASE I, viene effettuato il collaudo dei lavori di riqualificazione energetica finalizzato alla verifica che gli interventi effettuati siano conformi al progetto definitivo ed esecutivo approvato. In caso di esito positivo, si attiva la successiva FASE II. In caso di esito negativo, verrà assegnato alla Concessionaria, con apposito verbale sottoscritto dalle parti, un congruo termine per la regolarizzazione degli interventi. In caso di ulteriore inadempimento o di mancato collaudo per fatto imputabile alla Concessionaria, il Concedente ha la facoltà di richiedere la risoluzione del Contratto EPC con le modalità previste nello stesso Contratto.

In tale ipotesi, i lavori realizzati resteranno acquisiti al patrimonio dell'Istituto a titolo di risarcimento per l'inadempimento contrattuale della Concessionaria, salvo il rimborso alla medesima di una somma in relazione al valore degli investimenti realizzati secondo il seguente meccanismo di forfetizzazione del danno subito dal Concedente:

- rimborso di una somma corrispondente al 30% del valore degli investimenti realizzati nel caso in cui la risoluzione per inadempimento della Concessionaria avvenga nel primo triennio della FASE II, versata al concessionario in modalità compatibili con il rispetto dei vincoli di finanza pubblica;
- rimborso di una somma corrispondente al 20% del valore degli investimenti realizzati nel caso in cui la risoluzione per inadempimento della Concessionaria avvenga nel secondo triennio della FASE II, versata al concessionario in modalità compatibili con il rispetto dei vincoli di finanza pubblica;
- rimborso di una somma corrispondente al 10% del valore degli investimenti realizzati nel caso in cui la risoluzione per inadempimento della Concessionaria avvenga nel terzo triennio della FASE II, versata al concessionario in modalità compatibili con il rispetto dei vincoli di finanza pubblica;
- nessun rimborso nel caso in cui la risoluzione per inadempimento della Concessionaria avvenga dopo il terzo triennio della FASE II.

3.3 Determinazione del canone

Ciascuna Fase (I e II) è remunerata da un canone diverso.

A) Determinazione del canone annuo della Fase I

Durante la FASE I, viene corrisposto alla Concessionaria una quota pari al solo valore della manutenzione così come meglio specificato alla lettera B) e definito dalla Concessionaria in sede di gara.

B) Determinazione del canone annuo dei 12 anni di gestione degli impianti - Fase II.

Il canone spettante all'Aggiudicatario, considera le seguenti quote:

$$C=CM+CFER+CI$$

dove:

C è il canone riferito ai servizi oggetto di concessione per gli edifici di cui all'allegato A.



C_M è la parte del canone relativa alla gestione e agli interventi di manutenzione degli impianti.

C_{FER} è la quota relativa servizio di produzione di energia elettrica da FER in autoconsumo.

C_I è la quota relativa al servizio di efficientamento energetico del condizionamento invernale.

Sono da intendersi comprese e compensate nel canone tutte le attività descritte nel presente. Disciplinare e nei relativi allegati per cui non viene espressa una specifica e separata remunerazione rispetto al canone.

Quota relativa alla gestione e agli interventi di manutenzione (C_M)

La quota del canone C_M comprende tutti i costi relativi alla gestione e agli interventi di manutenzione, così come descritti nel Capitolato di Gestione, necessari per la corretta conduzione degli impianti.

Tale quota di canone sarà aggiornato annualmente sulla base della variazione percentuale dell'indice ISTAT maturato dall'aggiudicazione e relativo al costo della vita per le famiglie di operai e impiegati FOI al netto dei tabacchi.

Quota di canone relativa ai servizi di efficientamento energetico (C_I , C_{FER})

Le quote di canone relative ai servizi di efficientamento energetico remunerano tutti i costi relativi agli interventi che saranno proposti dall'impresa concorrente finalizzati a garantire il risparmio energetico offerto oltre alla produzione di energia elettrica da FER in autoconsumo; in particolare questa componente del Canone dovrà remunerare nello specifico:

- a. La progettazione;
- b. La Direzione dei Lavori e della sicurezza in fase di progettazione;
- c. I lavori e le forniture per la riqualificazione energetica, la messa in sicurezza e la messa a norma degli impianti
- d. Gli oneri della sicurezza sui lavori
- e. Il Collaudo
- f. Le spese per le misure e verifiche come previste dal PMVP
- g. Eventuali oneri finanziari

Tale importo di canone è determinato dal valore complessivo degli interventi proposti divisi per il numero di anni della durata del contratto ed è soggetto a rialzo rispetto al valore posto a base di gara.

Modalità di determinazione dei canoni relativi ai servizi di efficientamento energetico

Verranno riportate le baseline di riferimento relativamente a consumi energetici storici, valori monetari dei costi storici annuali sostenuti dal Comune (espressi in €), le percentuali minime di risparmio energetico poste a base di gara (esprese in % o valori assoluti), la durata della Fase II, le tariffe storiche per l'acquisto dei vettori energetici e il valore economico degli investimenti minimi richiesti (espressi in €).

La ditta concorrente sarà chiamata a offrire percentuali di risparmio energetico (r) **superiore ai valori posti a base di gara**. La determinazione dei canoni relativi ai servizi di efficientamento energetico sarà, determinati sulla base di quanto indicato del PMVPT e del PMVPE a seconda di under o over performance.



Ulteriori e specifici dettagli sono contenuti nella documentazione pubblicata al seguente link <https://www.scr.piemonte.it/bandi-di-gara/concessione-servizio-di-prestazione-energetica-epc-la-riqualificazione-e-la-gestione-energetica>

3.4 Obiettivi

Ai sensi dell'art. 77, comma 2 del D. Lgs. 36/2023 e s.m.i., S.C.R. Piemonte S.p.A. intende acquisire informazioni tecniche ed economiche nonché suggerimenti utili per una migliore pianificazione dell'intervento, conciliando le esigenze dell'Amministrazione aggiudicatrice con quelle degli operatori presenti sul mercato.

Specifica finalità della presente Consultazione è quella di presentare l'iniziativa e verificare l'interesse alla eventuale partecipazione.

La mancata partecipazione alla consultazione non è preclusiva rispetto alla partecipazione alla eventuale futura procedura di gara, non ne costituisce condizione di accesso, né impegno alcuno.

4. Requisiti per la partecipazione

Operatori economici di cui agli artt. 65, 66 e 68 del D. Lgs. 36/2023 e s.m.i.

5. Modalità di svolgimento della Consultazione preliminare di mercato – dialogo diretto tra le parti

Il giorno **lunedì, 26 ottobre 2026**, a partire dalle **ore 14:30**, si terrà un incontro pubblico telematico al quale sono invitati tutti gli Operatori Economici interessati.

Ai fini della convocazione e gestione della consultazione in web-conference si richiede ai soggetti interessati di segnalare, **entro e non oltre il giorno giovedì, 22 ottobre 2026 ore 12:00**, esclusivamente all'indirizzo mail appalti.operepubbliche@scr.piemonte.it, **due rappresentanti massimo**, per la partecipazione alla web-conference, avendo cura di indicare:

- Ragione Sociale
- Nome e Cognome
- Mail
- contatto telefonico

Dopo la suddetta scadenza verranno comunicate, ai riferimenti specificati da ciascun soggetto interessato, le modalità di connessione alla web-conference.

Qualunque modifica del calendario e delle date sopra indicate verranno comunicate con congruo anticipo, tramite avviso sul sito istituzionale di SCR Piemonte.

L'incontro, contraddistinto da un dialogo diretto fra le parti, sarà improntato alla massima apertura e collaborazione e sarà verbalizzato.



Il confronto fra S.C.R. Piemonte S.p.A. e gli Operatori Economici interessati, ispirato alla trasparenza ed alla partecipazione, sarà articolato nelle seguenti fasi:

- registrazione degli Operatori Economici partecipanti;
- presentazione dell'iniziativa;
- presentazione da parte degli Operatori economici di richieste di chiarimenti e di osservazioni

6. Pubblicità e informazioni relative alle consultazioni preliminari di mercato

Il presente avviso, unitamente alla documentazione messa a disposizione, è pubblicato sul sito web www.scr.piemonte.it nella sezione "Consultazioni Preliminari di Mercato", sul sito della Regione Piemonte e sul sito web www.sportelloenergia.envipark.com nella sezione "News ed Eventi"

Si precisa che la documentazione pubblicata è da considerarsi utile solo ai fini della consultazione di mercato e che, in sede di svolgimento della procedura di acquisizione, potrà essere modificata, integrata, sostituita a insindacabile giudizio dell'Amministrazione Aggiudicatrice.

L'Amministrazione Aggiudicatrice si riserva la facoltà di interrompere o sospendere la consultazione con i partecipanti in qualsiasi momento del procedimento senza incorrere in alcun tipo di responsabilità.

La partecipazione alla consultazione preliminare non dà diritto ad alcun compenso e/o rimborso.

La convocazione della presente consultazione preliminare di mercato, nella forma di evento pubblico quale consultazione collettiva aperta, costituisce adeguata misura volta ad evitare che le informazioni, a qualunque titolo e in qualunque forma fornite in consultazione, comportino una lesione dei principi di concorrenza, parità di trattamento, non discriminazione.

7. Trattamento dei dati personali

Il presente procedimento rientra nell'ambito di una consultazione preliminare di mercato per la quale verranno trattati dati personali di soggetti correlati agli operatori economici, che intenderanno partecipare alla consultazione. I dati oggetto di trattamento rientrano in quelle categorie di dati richiesti dalle vigenti normative in materia di appalti.

Il Titolare del trattamento è S.C.R. Piemonte S.p.A., con il ruolo di Amministrazione Aggiudicatrice, che potrà essere contattata ai seguenti recapiti: telefono 011/6548300 – e-mail presidenza@scr.piemonte.it – pec presidenza@cert.piemonte.it.

I dati sono trattati dal Titolare, dai soggetti autorizzati, dai responsabili designati e dagli enti pubblici e privati coinvolti nel procedimento, per finalità unicamente connesse alla procedura di selezione degli operatori economici e successiva procedura di affidamento dell'appalto, nonché per adempiere agli obblighi di legge ai quali sono soggetti i Titolari, ai sensi dell'art. 6 par 1 lettere b) e c) del Regolamento UE 2016/679.

I dati potrebbero essere eventualmente trattati da soggetti privati e pubblici per attività strumentali alle finalità indicate, di cui i titolari potranno avvalersi come responsabili del trattamento, oltre che da soggetti pubblici qualora si renda necessario per l'osservanza di eventuali obblighi di legge, sempre nel rispetto della normativa vigente in tema di protezione dei dati personali.



Non è previsto il trasferimento dei dati in Paesi terzi extra UE.

Il trattamento dei dati non comporta l'attivazione di alcun processo decisionale automatizzato, compresa la profilazione, di cui all'art. 22, paragrafi 1 e 4, del Regolamento UE 679/2016.

I dati saranno conservati per la durata del procedimento nei termini stabili dalla normativa di settore.

L'interessato ha diritto di chiedere al Titolare l'accesso ai dati personali e la rettifica o la cancellazione degli stessi ovvero la limitazione del trattamento dei dati personali che lo riguardano e di opporsi al loro trattamento, oltre al diritto di proporre reclamo ad una Autorità di Controllo.

Il conferimento dei dati è obbligatorio e finalizzato esclusivamente alla procedura di selezione degli operatori economici e successiva procedura di affidamento dell'appalto; qualora non siano fornite le informazioni richieste, non sarà possibile prendere parte alla procedura.

Il responsabile per la protezione dei dati personali dell'Amministrazione è contattabile all'indirizzo email: rpd@scr.piemonte.it.

Il Responsabile della Funzione Appalti Opere Pubbliche
e Gare su Delega

Dr.ssa Irene BOZZOLAN



IRENE BOZZOLAN
S.C.R. Piemonte S.p.A.
05.10.2026 16:47:23 GMT+02:00

