



## **PROGETTO TIGER**

**Consultazione preliminare di mercato ai sensi dell'art. 77 del D.Lgs. 36/2023**

**Manifestazione di Interesse per la presentazione di proposte di partenariato pubblico-privato  
ai sensi dell'art. 193 del D.Lgs. 36/2023**

## **FAQ E CHIARIMENTI UFFICIALI**

---

### **PREMESSA**

Le presenti FAQ sono predisposte al solo fine di fornire chiarimenti interpretativi in ordine ai contenuti della Manifestazione di Interesse pubblicata dalla Regione Abruzzo nell'ambito della consultazione preliminare di mercato ai sensi dell'art. 77 del D.Lgs. n. 36/2023.

Le risposte:

- hanno esclusivamente finalità interpretativa e chiarificatrice;
- non modificano né integrano la Manifestazione di Interesse;
- non introducono nuove condizioni di partecipazione, criteri di valutazione o prescrizioni ulteriori rispetto a quelle previste dall'Avviso;
- non costituiscono anticipazione della disciplina della eventuale procedura di affidamento ai sensi dell'art. 193 del D.Lgs. n. 36/2023, né della futura documentazione di gara o contrattuale.

La consultazione preliminare di mercato è finalizzata esclusivamente all'acquisizione di proposte di partenariato pubblico-privato suscettibili di essere valutate dalla Regione Abruzzo ai fini dell'eventuale dichiarazione di pubblico interesse.

Ogni determinazione concernente la configurazione dell'operazione, il Piano Economico Finanziario, l'allocazione dei rischi, l'utilizzo delle fonti di finanziamento, la disciplina del rapporto concessorio e gli ulteriori aspetti tecnici, economici e contrattuali sarà assunta esclusivamente nell'ambito dei successivi procedimenti amministrativi e degli atti approvati dall'Amministrazione.

## **FAQ N. 1**

**QUESITO: Soggetto stipulante il contratto di concessione – Ente concedente – Controparte contrattuale – Flussi finanziari.**

### **RISPOSTA**

La disciplina dei rapporti tra la Regione Abruzzo e le Aziende Territoriali per l'Edilizia Residenziale (ATER) aderenti al Progetto TIGER è contenuta nella Manifestazione di Interesse e nella Convenzione sottoscritta ai sensi dell'art. 11 della Legge n. 241/1990.

Ai fini della presente operazione di partenariato pubblico-privato, la Regione Abruzzo assume il ruolo di ente concedente, quale soggetto delegato dalle ATER e loro rappresentante negoziale, agendo in nome e per conto delle medesime per lo svolgimento della procedura, l'individuazione del partner privato e la sottoscrizione dell'unico contratto di prestazione energetica – EPC.

La Regione Abruzzo costituirà, pertanto, la controparte formale dell'operatore economico aggiudicatario nell'ambito dell'unico contratto EPC, ferma restando la titolarità sostanziale, in capo alle singole ATER, dei rapporti riferiti ai rispettivi patrimoni immobiliari.

In particolare:

- i. la Regione Abruzzo, in qualità di rappresentante negoziale delle ATER, provvederà alla stipula dell'unico contratto EPC con l'operatore economico aggiudicatario, agendo in nome e per conto delle Aziende aderenti alla Convenzione;
- ii. le singole ATER restano proprietarie degli immobili interessati dagli interventi e conservano la titolarità dei rapporti sostanziali, tecnici, gestionali ed economici riferibili ai rispettivi patrimoni;
- iii. ciascuna ATER individuerà il proprio Responsabile Unico del Progetto per gli interventi riguardanti gli immobili di propria competenza; i rispettivi RUP eserciteranno le funzioni e le responsabilità previste dalla normativa vigente, operando in raccordo con il Coordinatore dei RUP individuato dalla Regione Abruzzo;
- iv. il canone contrattuale sarà posto a carico delle singole ATER e da queste corrisposto, ciascuna per la quota relativa agli interventi e ai servizi riferiti al proprio patrimonio immobiliare, secondo i flussi, i criteri di ripartizione e le modalità di pagamento che saranno definiti nel contratto EPC e nei successivi atti attuativi.

Successivamente alla stipula del contratto EPC, la gestione e l'esecuzione delle prestazioni riferite ai singoli interventi competeranno alle rispettive ATER, quali soggetti titolari dei patrimoni immobiliari interessati. La Regione Abruzzo eserciterà le funzioni di coordinamento istituzionale, vigilanza generale e monitoraggio previste dalla Convenzione.

## **FAQ N. 2**

**QUESITO: Coerenza con il POR FESR – verifica di ammissibilità – momento della verifica – rischio di finanziamento – riequilibrio del PEF.**

### **RISPOSTA**

La Manifestazione di Interesse prevede che il proponente elabori la propria proposta tenendo conto della potenziale utilizzabilità delle fonti di finanziamento richiamate nell'Avviso. L'indicazione secondo cui compete al proponente verificare la coerenza della proposta con i requisiti delle possibili fonti di finanziamento deve intendersi riferita esclusivamente alla predisposizione della proposta progettuale e del relativo Piano Economico Finanziario e non sostituisce né anticipa le verifiche istituzionali demandate agli uffici competenti dell'Amministrazione.

Pertanto:

a) la Regione Abruzzo non ha inteso trasferire sul proponente le competenze istituzionali spettanti all'Amministrazione in materia di gestione delle risorse della programmazione europea.

- b) La verifica dell'ammissibilità degli interventi alle singole fonti di finanziamento sarà effettuata nell'ambito dei procedimenti amministrativi previsti dalla normativa vigente e secondo le competenze dei soggetti istituzionalmente preposti.
- c) Le indicazioni contenute nella Manifestazione di Interesse in ordine alle possibili fonti di finanziamento costituiscono elementi di riferimento per la predisposizione della proposta.
- d) Il proponente è chiamato a predisporre una proposta tecnicamente ed economicamente sostenibile, illustrando le assunzioni poste a base del Piano Economico Finanziario e dando evidenza delle eventuali ipotesi formulate.
- e) Eventuali aspetti concernenti il riequilibrio economico-finanziario dell'operazione formeranno oggetto delle valutazioni proprie della successiva fase procedimentale e non sono disciplinati dalla presente consultazione preliminare di mercato.
- f) Nella predisposizione della proposta il proponente dovrà rispettare il principio del divieto di doppio finanziamento della medesima spesa mediante risorse pubbliche. Pertanto, qualora il Piano Economico Finanziario preveda il ricorso a più strumenti di sostegno pubblico, dovrà essere chiaramente individuata la distinta imputazione delle singole categorie di costo, evitando qualsiasi sovrapposizione tra le fonti di finanziamento utilizzate.
- g) In coerenza con l'impostazione programmatica del Progetto TIGER, gli operatori sono invitati a sviluppare proposte che valorizzino in modo complementare le differenti fonti di finanziamento. Ferma restando la verifica di ammissibilità delle singole spese, le risorse del Programma Regionale FESR potranno essere prevalentemente riferite agli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio, mentre gli incentivi del Conto Termico potranno essere valorizzati con riferimento agli interventi impiantistici rientranti nel relativo ambito di applicazione.
- h) Resta fermo che la configurazione definitiva del Piano Economico Finanziario e la concreta individuazione delle fonti di finanziamento utilizzabili saranno oggetto di valutazione da parte dell'Amministrazione in sede di esame delle proposte e dovrà risultare conforme alla normativa nazionale ed europea applicabile, nonché alle regole proprie di ciascuno strumento di finanziamento.

### **FAQ N. 3**

**QUESITO: È possibile presentare una proposta limitata ai soli immobili del Gruppo B ovvero ad una parte del patrimonio immobiliare individuato dall'Avviso?**

### **RISPOSTA**

No.

La Manifestazione di Interesse è strutturata secondo una logica unitaria. L'Avviso prevede che il proponente elabori una proposta organica riferita all'intero perimetro di intervento individuato dalla Regione Abruzzo, al fine di consentire la valutazione di un'unica proposta di partenariato pubblico-privato avente ad oggetto l'intero patrimonio interessato.

Non risultano pertanto ammissibili:

- proposte riferite esclusivamente al Gruppo A;
- proposte riferite esclusivamente al Gruppo B;
- proposte limitate a singole ATER;
- proposte riferite a singoli edifici;
- proposte riferite a singoli cluster.

L'eventuale esclusione di una parte del patrimonio individuato dall'Avviso determinerebbe una modifica sostanziale dell'oggetto della consultazione preliminare di mercato e non risulterebbe coerente con l'impostazione unitaria della procedura.

Resta ferma la possibilità per il proponente di prevedere, nell'ambito della proposta complessiva, differenti soluzioni tecniche, tecnologiche ed esecutive in relazione alle caratteristiche dei singoli immobili, purché sia mantenuta l'unitarietà dell'operazione.

#### **FAQ N. 4**

**QUESITO: Contributo pubblico – utilizzo delle risorse FESR – importo di € 16.400.000,00 – obbligatorietà del relativo impiego nel Piano Economico Finanziario.**

#### **RISPOSTA**

La Manifestazione di Interesse individua le risorse pubbliche potenzialmente destinabili all'operazione di partenariato pubblico-privato al fine di consentire agli operatori economici di predisporre una proposta tecnico-economica coerente con il quadro programmatico regionale.

L'importo indicato nell'Avviso costituisce il quadro finanziario di riferimento dell'operazione e, nella presente fase della consultazione preliminare di mercato, non rappresenta:

- un contributo definitivamente assentito;
- un finanziamento automaticamente spettante al futuro concessionario;
- un importo che l'Amministrazione si impegna irrevocabilmente ad erogare.

L'eventuale utilizzo delle risorse pubbliche sarà subordinato:

- alla valutazione della proposta;
- alla dichiarazione di pubblico interesse;
- alla verifica della relativa ammissibilità secondo la disciplina delle fonti di finanziamento interessate;
- all'effettiva disponibilità delle risorse;
- all'adozione dei successivi provvedimenti amministrativi.

Il proponente dovrà elaborare il proprio Piano Economico Finanziario tenendo conto del quadro economico rappresentato nella Manifestazione di Interesse, motivando adeguatamente le assunzioni poste a base della proposta.

L'assetto finanziario definitivo dell'operazione sarà definito nell'ambito dei successivi procedimenti amministrativi, anche alla luce delle risultanze della consultazione preliminare di mercato.

#### **FAQ N. 5**

**QUESITO: Modalità di erogazione del contributo pubblico – Stati di avanzamento lavori (SAL) – anticipazioni – tempistiche dei pagamenti.**

#### **RISPOSTA**

La consultazione preliminare di mercato è finalizzata all'acquisizione di proposte di partenariato pubblico-privato e non disciplina le modalità esecutive del futuro rapporto concessorio.

Conseguentemente, la Manifestazione di Interesse non definisce:

- le modalità di erogazione del contributo pubblico;
- la tempistica dei pagamenti;
- l'eventuale riconoscimento di anticipazioni;
- la disciplina degli stati di avanzamento;
- le modalità di rendicontazione economica;
- gli strumenti di monitoraggio finanziario dell'intervento.

Tali aspetti potranno essere sviluppati dal proponente nell'ambito della propria proposta e saranno definiti nei successivi procedimenti amministrativi e nella documentazione che sarà approvata dall'Amministrazione.

Gli stati di avanzamento contrattuali potranno costituire parte della documentazione necessaria ai fini dell'erogazione delle risorse, fermo restando il rispetto degli ulteriori adempimenti previsti dalla disciplina di rendicontazione delle singole fonti di finanziamento.

Ai fini della predisposizione della proposta, il concorrente dovrà formulare il Piano Economico Finanziario sulla base delle proprie valutazioni tecnico-economiche, esplicitando le principali assunzioni poste a fondamento della proposta.

## FAQ N. 6

**QUESITO: Regime IVA dell'operazione – aliquota applicabile agli interventi – trattamento fiscale del contributo pubblico – ammissibilità dell'IVA nell'ambito del finanziamento FESR – rilevanza ai fini del Piano Economico Finanziario.**

### RISPOSTA

Con riferimento al regime IVA applicabile agli interventi oggetto della proposta, la relativa individuazione dovrà essere effettuata dal proponente sulla base della normativa tributaria vigente, tenendo conto della concreta configurazione dell'operazione, della natura delle singole prestazioni e forniture, della qualificazione urbanistico-edilizia degli interventi e delle relative modalità di fatturazione.

In via generale, gli interventi di riqualificazione energetica realizzati su immobili di edilizia residenziale pubblica possono beneficiare dell'applicazione dell'aliquota IVA agevolata del 10 per cento nei casi espressamente previsti dalla Tabella A, Parte III, allegata al D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, ricorrendone tutti i presupposti oggettivi e soggettivi stabiliti dalla legge.

In particolare:

- i. le **prestazioni di servizi** relative ad interventi qualificabili come manutenzione straordinaria su edifici di edilizia residenziale pubblica possono rientrare nell'ambito applicativo del n. 127-duodecies della citata Tabella A;
- ii. le **cessioni di beni** destinati alla realizzazione di interventi di recupero edilizio possono beneficiare, nei casi e nei limiti previsti dalla normativa, dell'aliquota agevolata ai sensi del n. 127-terdecies;
- iii. gli appalti aventi a oggetto interventi di recupero edilizio possono rientrare, ove ne ricorrano le condizioni, nell'ambito applicativo del n. 127-quaterdecies.

Resta fermo che la corretta applicazione dell'aliquota agevolata dipende dalla qualificazione dell'intervento ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, dalla natura del rapporto contrattuale e dalla ricorrenza di tutti gli ulteriori requisiti previsti dalla disciplina tributaria.

Dovranno inoltre essere considerate le disposizioni concernenti i cosiddetti *beni significativi*, per i quali l'applicazione dell'aliquota agevolata è soggetta alle condizioni e ai limiti previsti dalla normativa vigente e dalla relativa prassi interpretativa.

Le disposizioni agevolative in materia di IVA hanno carattere speciale e sono soggette a stretta interpretazione; non è pertanto possibile estenderne l'applicazione a fattispecie diverse da quelle espressamente previste dalla legge.

Ciascun proponente è pertanto tenuto a determinare, sotto la propria responsabilità, il corretto trattamento IVA delle singole prestazioni, forniture e componenti economiche comprese nella proposta, rappresentandolo in modo coerente nel Piano Economico Finanziario.

Il trattamento fiscale del contributo pubblico dovrà essere individuato in relazione alla concreta struttura dell'operazione, alla natura del contributo, al rapporto intercorrente tra l'erogazione pubblica e le prestazioni contrattuali, nonché alla disciplina tributaria applicabile.

Per quanto riguarda l'ammissibilità dell'IVA nell'ambito del finanziamento FESR, la relativa verifica sarà effettuata secondo la normativa europea e nazionale applicabile al Programma Regionale FESR e secondo i relativi atti attuativi, tenendo conto, tra l'altro:

- della natura del soggetto beneficiario;
- della concreta recuperabilità dell'imposta;
- della configurazione giuridica e finanziaria dell'operazione;
- delle modalità di fatturazione e pagamento;
- delle ulteriori condizioni previste dalla disciplina della specifica fonte di finanziamento.

Ai fini della predisposizione del Piano Economico Finanziario, il proponente dovrà evidenziare distintamente:

- i. l'IVA applicata alle singole categorie di intervento;
- ii. l'eventuale IVA recuperabile;
- iii. l'eventuale IVA non recuperabile;

- iv. l'IVA assunta come costo dell'operazione;
- v. l'eventuale IVA considerata ai fini dell'ammissibilità alle risorse pubbliche.

### **Nota interpretativa**

Le valutazioni fiscali costituiscono elementi propri della predisposizione della proposta e del Piano Economico Finanziario e restano nella responsabilità del proponente. La presente risposta ha esclusivamente finalità interpretativa e non costituisce parere tributario, né attestazione preventiva circa l'applicabilità di specifici regimi IVA o l'ammissibilità dell'imposta ai fini del finanziamento pubblico.

### **FAQ N. 7**

**QUESITO: Fornitura del vettore energetico – gestione dell'energia prodotta – configurazione delle Comunità Energetiche Rinnovabili (CER) e degli autoconsumi collettivi – incentivi GSE e ricavi derivanti dalla produzione di energia.**

### **RISPOSTA**

La Manifestazione di Interesse distingue gli edifici in funzione della tipologia di impianto termico esistente, prevedendo differenti modalità di organizzazione dei servizi energetici.

#### **a) Edifici dotati di impianto centralizzato (Gruppo A)**

Per gli edifici appartenenti al Gruppo A, caratterizzati dalla presenza di impianti centralizzati, la proposta dovrà comprendere il modello di gestione energetica dell'edificio, ivi inclusa, ove prevista, la fornitura del vettore energetico necessario all'esercizio degli impianti, nell'ambito del contratto di prestazione energetica (EPC).

Rientra nella proposta del concorrente l'individuazione della soluzione tecnologica ed energetica ritenuta maggiormente idonea al conseguimento degli obiettivi di efficientamento energetico, riduzione dei consumi, sostenibilità ambientale ed equilibrio economico-finanziario dell'operazione.

#### **b) Edifici dotati di impianti autonomi (Gruppo B)**

Per gli edifici appartenenti al Gruppo B, nei quali le singole unità immobiliari sono dotate di impianti autonomi, la fornitura del vettore energetico ai singoli alloggi non costituisce oggetto del contratto EPC.

Eventuali offerte commerciali di fornitura di energia o di ulteriori servizi energetici potranno essere formulate dall'operatore economico direttamente ai singoli assegnatari, nel rispetto della normativa vigente e sulla base della loro libera adesione.

Tali iniziative, qualora proposte, restano estranee al rapporto contrattuale tra la Regione Abruzzo, le ATER e il concessionario e non costituiscono elemento obbligatorio della proposta.

#### **c) Produzione di energia da fonti rinnovabili, CER e incentivi**

L'operatore economico potrà sviluppare, nell'ambito della proposta, configurazioni di autoconsumo collettivo, Comunità Energetiche Rinnovabili (CER) o altre configurazioni consentite dalla normativa vigente, qualora ritenute funzionali al miglioramento delle prestazioni energetiche e della sostenibilità economica dell'intervento.

In tal caso, il proponente dovrà illustrare chiaramente:

- la configurazione energetica proposta;
- il soggetto o i soggetti che si prevede assumano la titolarità degli impianti;
- le modalità di gestione dell'energia prodotta;
- la destinazione dell'energia autoconsumata e di quella eventualmente immessa in rete;
- il modello di attribuzione degli eventuali incentivi riconosciuti dal GSE e degli ulteriori ricavi derivanti dalla produzione di energia;
- gli effetti economici della soluzione proposta sul Piano Economico Finanziario.

L'assetto definitivo relativo alla titolarità degli impianti, alla gestione dell'energia, ai rapporti con il GSE, alla ripartizione degli incentivi e degli eventuali ricavi sarà definito all'esito della valutazione delle proposte e disciplinato nei successivi atti adottati dall'Amministrazione, nel rispetto della normativa vigente.

## FAQ N. 8

**QUESITO: Cronoprogramma degli interventi – modalità di attuazione – rendicontazione delle spese – gestione delle diverse fonti di finanziamento – adempimenti documentali connessi all'esecuzione dell'intervento.**

### **RISPOSTA**

Il cronoprogramma costituisce elemento essenziale della proposta progettuale e dovrà rappresentare una pianificazione degli interventi coerente con la complessità dell'operazione, con la distribuzione territoriale del patrimonio interessato e con gli obiettivi perseguiti dal Progetto TIGER.

La Manifestazione di Interesse non individua una sequenza obbligatoria degli interventi né impone specifiche modalità di cantierizzazione, rimettendo al proponente la definizione della soluzione organizzativa ritenuta più idonea.

Il cronoprogramma dovrà pertanto evidenziare, almeno:

- la sostenibilità tecnica ed organizzativa degli interventi;
- la compatibilità con gli obiettivi di efficientamento energetico;
- la programmazione temporale delle principali attività;
- le modalità organizzative idonee a ridurre, per quanto possibile, i disagi agli assegnatari degli alloggi ERP.

### **Rendicontazione delle spese**

La consultazione preliminare di mercato non disciplina le modalità di rendicontazione amministrativa, contabile e finanziaria dell'eventuale operazione di partenariato pubblico-privato, né definisce gli adempimenti che saranno posti a carico dei soggetti coinvolti nella successiva fase attuativa.

La rendicontazione delle risorse pubbliche eventualmente utilizzate sarà effettuata secondo la disciplina propria delle singole fonti di finanziamento e delle disposizioni che saranno successivamente adottate dall'Amministrazione.

La rendicontazione istituzionale nei confronti dell'Autorità di Gestione del Programma Regionale FESR e degli altri soggetti competenti resterà disciplinata dall'assetto amministrativo che sarà definito nei successivi provvedimenti.

Resta fermo che il concessionario potrà essere tenuto, secondo quanto previsto dalla documentazione contrattuale, a predisporre e mettere a disposizione la documentazione tecnica, amministrativa, contabile e finanziaria necessaria a consentire la regolare gestione e rendicontazione dell'intervento, nel rispetto della normativa applicabile e della documentazione contrattuale.

A titolo esemplificativo, tale documentazione potrà comprendere:

- stati di avanzamento delle prestazioni e dei lavori;
- documentazione contabile;
- fatture e relativa documentazione giustificativa;
- documentazione attestante la tracciabilità dei pagamenti;
- relazioni tecniche;
- certificazioni;
- ogni ulteriore documento richiesto dalla disciplina della specifica fonte di finanziamento.

La produzione degli stati di avanzamento non esaurisce gli obblighi documentali connessi all'attuazione dell'intervento.

### **Gestione delle diverse fonti di finanziamento**

Qualora il Piano Economico Finanziario preveda il ricorso a più fonti di finanziamento, il proponente dovrà strutturare la proposta in modo da consentire la chiara individuazione delle rispettive categorie di spesa, assicurando la separazione amministrativa e contabile delle diverse fonti finanziarie, la tracciabilità dei flussi e il rispetto del principio del divieto di doppio finanziamento.

Le modalità operative di rendicontazione, i controlli, i flussi documentali, gli obblighi informativi e le tempistiche di trasmissione della documentazione saranno disciplinati nella successiva documentazione contrattuale e negli atti regolanti le singole fonti di finanziamento.

## **FAQ N. 9**

**QUESITO: Competenze tecniche e professionali adeguate allo sviluppo della proposta – capacità economico-finanziaria – significato delle “risorse che si intendono destinare all’investimento”.**

**Con riferimento al paragrafo 6 dell’Avviso e al relativo modulo, si chiede di chiarire:**

- a) quali competenze tecniche e professionali debbano essere indicate;**
- b) che cosa debba intendersi per “risorse che si intendono destinare all’investimento”.**

## **RISPOSTA**

La documentazione richiesta dal paragrafo 6 della Manifestazione di Interesse è finalizzata a consentire all'Amministrazione di verificare che il proponente disponga, già nella fase di elaborazione della proposta, di un'organizzazione tecnica ed economico-finanziaria adeguata alla complessità dell'operazione.

Tale richiesta non coincide con la dimostrazione dei requisiti speciali che saranno eventualmente prescritti nella successiva procedura competitiva, né comporta l’obbligo di possedere già, nella presente fase, tutti i requisiti di qualificazione necessari per l’esecuzione dei lavori e dei servizi.

### **a) Competenze tecniche e professionali**

Per “competenze tecniche e professionali adeguate allo sviluppo della proposta” devono intendersi le professionalità e le capacità organizzative necessarie alla predisposizione di una proposta completa, attendibile e coerente con le finalità dell'Avviso.

A titolo esemplificativo, potranno essere indicate competenze nei seguenti ambiti:

- progettazione architettonica, impiantistica ed energetica;
- diagnosi energetica e valutazione delle prestazioni degli edifici;
- strutturazione di contratti di rendimento energetico – EPC;
- progettazione e gestione di impianti termici e di produzione di energia da fonti rinnovabili;
- predisposizione del Piano Economico Finanziario;
- valutazione e allocazione dei rischi;
- gestione, conduzione e manutenzione degli impianti;
- conoscenza della disciplina dei contratti pubblici e del partenariato pubblico-privato;
- gestione e rendicontazione delle fonti di finanziamento pubblico eventualmente utilizzate.

Il proponente dovrà indicare le competenze effettivamente disponibili, specificando se le stesse siano riconducibili:

- alla propria struttura organizzativa;
- ai componenti di un eventuale raggruppamento;
- a professionisti o società di consulenza incaricati;
- ad altri soggetti dei quali il proponente intenda avvalersi per lo sviluppo della proposta.

Non è richiesta, nella presente fase, l'indicazione della struttura organizzativa definitiva che sarà eventualmente impiegata nell'esecuzione del contratto. Le informazioni fornite dovranno tuttavia consentire di apprezzare la concreta capacità del proponente di elaborare una proposta tecnicamente ed economicamente sostenibile.

### **b) Risorse che si intendono destinare all’investimento**

Per “risorse che si intendono destinare all’investimento” devono intendersi le fonti finanziarie, proprie o di terzi, che il proponente prevede di utilizzare per sostenere la quota di investimento a proprio carico nell'ambito dell'operazione di partenariato pubblico-privato.

L’indicazione potrà riguardare, a titolo esemplificativo:

- mezzi propri o capitale di rischio;
- apporti dei soci o dei componenti del raggruppamento;



- finanziamenti bancari;
- linee di credito disponibili o programmabili;
- finanziamenti concessi da istituti finanziari o altri soggetti finanziatori;
- eventuali apporti di investitori istituzionali;
- ricorso a società di progetto;
- altre forme di finanziamento privato compatibili con la struttura dell'operazione.

Il proponente potrà indicare, con un livello di dettaglio coerente con la fase preliminare della procedura, la natura, l'ammontare indicativo e la provenienza delle risorse, nonché l'eventuale ricorso a finanziamenti bancari o ad altri strumenti di debito.

Le risorse pubbliche eventualmente utilizzabili, quali quelle del Programma Regionale FESR o gli incentivi del Conto Termico, non costituiscono risorse proprie del proponente e dovranno pertanto essere rappresentate separatamente nel Piano Economico Finanziario rispetto alle risorse private destinate all'investimento.

L'indicazione richiesta non comporta, nella presente fase, l'obbligo di produrre contratti di finanziamento già sottoscritti o impegni irrevocabili degli istituti finanziari, salvo quanto eventualmente previsto dalla documentazione della Manifestazione di Interesse.

Le risorse indicate dovranno essere rappresentate in modo serio, plausibile e coerente con:

- l'entità dell'investimento;
- la quota posta a carico del privato;
- la durata dell'operazione;
- i flussi economici previsti;
- la struttura del Piano Economico Finanziario;
- la complessiva bancabilità della proposta.

Un'indicazione eccessivamente generica potrebbe non consentire all'Amministrazione di valutare adeguatamente la credibilità e la sostenibilità della strategia finanziaria proposta.

### **c) Verifiche successive**

La dimostrazione definitiva della capacità economico-finanziaria, della disponibilità delle risorse e degli ulteriori requisiti necessari per la realizzazione dell'intervento sarà effettuata nelle successive fasi procedurali, secondo quanto previsto dall'art. 193 del D.Lgs. 36/2023 e dagli atti dell'eventuale procedura competitiva.

Le dichiarazioni rese nella presente fase dovranno essere coerenti con il contenuto della proposta e con il Piano Economico Finanziario allegato.

## **CHIARIMENTO GENERALE**

### **Natura e finalità della proposta richiesta nell'ambito della consultazione preliminare di mercato**

La Manifestazione di Interesse è finalizzata esclusivamente all'acquisizione di proposte di partenariato pubblico-privato ai sensi dell'art. 193 del D.Lgs. n. 36/2023 e non costituisce una procedura di affidamento, né richiede la presentazione di un progetto esecutivo o definitivo, fermo restando l'obbligo di produrre gli elaborati e il livello di approfondimento progettuale espressamente richiesti dall'Avviso.

La proposta dovrà essere elaborata sulla base della documentazione resa disponibile dall'Amministrazione, integrata, ove necessario, dalle autonome valutazioni tecnico-professionali del proponente e dalle assunzioni poste a fondamento del Piano Economico Finanziario.

L'eventuale indisponibilità di specifici dati, elaborati o informazioni non preclude la predisposizione della proposta. A tal fine, il proponente potrà, ove tecnicamente appropriato, fare ricorso a metodologie estimative, valutazioni parametriche, dati desunti da sopralluoghi, elementi comparativi e ad ogni altra metodologia tecnico-professionale ordinariamente utilizzata per la predisposizione di proposte di partenariato pubblico-privato, purché le relative assunzioni risultino adeguatamente motivate.

Resta ferma la facoltà dell'Amministrazione di rendere disponibile, nel corso della consultazione preliminare di mercato, ulteriore documentazione eventualmente acquisita, nel rispetto dei principi di trasparenza, parità di trattamento e non discriminazione.

## **FAQ N. 10**

**QUESITO: documentazione tecnica disponibile ai fini della predisposizione della proposta. Elaborati progettuali, rilievi, diagnosi energetiche, attestati di prestazione energetica (APE), libretti di impianto, dati sui consumi, documentazione catastale, certificazioni e ulteriori informazioni tecniche**

### **RISPOSTA**

La documentazione resa disponibile è finalizzata a consentire agli operatori economici di elaborare una proposta tecnico-economica idonea ad essere valutata dall'Amministrazione ai fini dell'eventuale dichiarazione di pubblico interesse.

La Regione Abruzzo ha pubblicato, unitamente alla Manifestazione di Interesse, la documentazione ritenuta essenziale ai fini della predisposizione della proposta.

Con riferimento alle ulteriori richieste formulate dagli operatori economici, si precisa quanto segue.

#### **1. Elaborati tecnici**

Saranno resi disponibili gli elaborati tecnici, progettuali e documentali eventualmente presenti nella disponibilità della Regione Abruzzo o delle singole ATER, la cui diffusione risulti compatibile con la normativa vigente.

La Regione non garantisce tuttavia che, per ciascun immobile, siano disponibili elaborati aventi caratteristiche di completezza o aggiornamento omogenee.

#### **2. Diagnosi energetiche e APE**

Le eventuali diagnosi energetiche e gli Attestati di Prestazione Energetica saranno messi a disposizione nei limiti della documentazione effettivamente disponibile presso gli Enti proprietari.

L'assenza di tali documenti relativamente ad alcuni immobili non costituisce elemento ostativo alla presentazione della proposta.

#### **3. Libretto di impianto e documentazione manutentiva**

La documentazione relativa agli impianti tecnologici sarà resa disponibile esclusivamente ove presente agli atti delle ATER.

La documentazione sarà resa disponibile nello stato in cui è conservata presso gli enti competenti; il proponente dovrà valutarne l'adeguatezza ai fini dell'elaborazione della proposta, segnalando eventuali incongruenze riscontrate.

#### **4. Consumi energetici**

I dati storici relativi ai consumi energetici eventualmente disponibili potranno essere messi a disposizione degli operatori economici nel rispetto della normativa vigente in materia di protezione dei dati personali e nei limiti della documentazione nella disponibilità delle ATER.

L'eventuale indisponibilità di dati riferiti a singoli immobili dovrà essere considerata dal proponente nella predisposizione delle proprie valutazioni tecnico-economiche.

#### **5. Documentazione catastale**

Le informazioni catastali eventualmente disponibili saranno rese accessibili ove presenti agli atti.

Compete al proponente svolgere gli ordinari approfondimenti tecnici ritenuti necessari ai fini dell'elaborazione della proposta.

#### **6. Verifiche strutturali**

La Regione Abruzzo non garantisce la disponibilità di verifiche strutturali aggiornate per tutti gli immobili ricompresi nel patrimonio interessato.

L'eventuale documentazione esistente sarà resa disponibile nei limiti sopra indicati.

#### **7. Ulteriore documentazione**

Qualora, nel corso della consultazione preliminare di mercato, si renda disponibile ulteriore documentazione ritenuta utile ai fini della predisposizione delle proposte, la stessa sarà resa conoscibile con modalità idonee a garantire la piena parità di trattamento tra tutti gli operatori economici interessati.

### **Clausola finale**

Resta ferma la facoltà della Regione Abruzzo di rendere disponibile, nel corso della consultazione preliminare di mercato, ulteriore documentazione eventualmente acquisita, assicurando il rispetto dei principi di trasparenza, parità di trattamento e non discriminazione.

### **FAQ N. 11**

**QUESITO: Stato giuridico degli immobili – disponibilità degli edifici – eventuale presenza di proprietà private – situazione condominiale – interferenze con gli assegnatari – ulteriori informazioni patrimoniali.**

### **RISPOSTA**

Gli immobili ricompresi nella Manifestazione di Interesse appartengono al patrimonio delle Aziende Territoriali per l'Edilizia Residenziale (ATER) della Regione Abruzzo e sono destinati alle finalità proprie dell'edilizia residenziale pubblica.

Con riferimento alle richieste formulate dagli operatori economici concernenti, tra l'altro:

- la situazione proprietaria dei singoli edifici;
- l'eventuale presenza di unità immobiliari appartenenti a soggetti diversi dalle ATER;
- la costituzione di condomini;
- la presenza di unità aventi destinazione diversa da quella residenziale;
- lo stato di occupazione degli immobili;
- ulteriori elementi di carattere patrimoniale o gestionale,

si precisa che la Regione Abruzzo ha richiesto alle singole ATER, quali enti proprietari e gestori del patrimonio interessato, una ricognizione della documentazione e delle informazioni disponibili.

Gli ulteriori elementi conoscitivi che dovessero risultare nella disponibilità delle ATER e la cui diffusione sia compatibile con la normativa vigente saranno resi disponibili agli operatori economici mediante le medesime modalità utilizzate per la pubblicazione della documentazione della consultazione preliminare di mercato.

Fino a tale momento, gli operatori economici sono tenuti a predisporre la proposta sulla base della documentazione resa disponibile dall'Amministrazione, integrandola, ove ritenuto necessario, mediante le ordinarie attività di verifica, sopralluogo e valutazione tecnico-professionale proprie degli operatori qualificati. Il proponente dovrà tenere adeguatamente conto di eventuali situazioni proprietarie particolari, della presenza di unità immobiliari di proprietà privata, delle modalità di gestione degli assegnatari e delle possibili interferenze con l'esecuzione degli interventi nella predisposizione della proposta, nell'individuazione delle soluzioni tecniche e nella valutazione dei rischi dell'operazione.

Qualora, nel corso della consultazione preliminare di mercato, pervengano dalle ATER ulteriori informazioni o documentazione ritenute utili ai fini della predisposizione delle proposte, la Regione Abruzzo provvederà alla loro pubblicazione con le medesime modalità utilizzate per la Manifestazione di Interesse, assicurando uniformità di informazione tra tutti gli operatori economici.

### **FAQ N. 12**

**QUESITO: Richiesta di proroga del termine per la presentazione delle proposte.**

### **RISPOSTA**

La richiesta di proroga formulata da alcuni operatori economici è stata presa in esame dall'Amministrazione, tenuto conto della complessità dell'operazione, dell'estensione del patrimonio immobiliare interessato e delle attività tecniche, economiche e finanziarie richieste per la predisposizione delle proposte.

L'eventuale differimento del termine per la presentazione delle proposte sarà disposto con separato provvedimento dell'Amministrazione, tenendo conto:

- del principio della massima partecipazione;
- dell'interesse pubblico alla più ampia concorrenza;
- dell'esigenza di assicurare agli operatori economici un tempo congruo per l'elaborazione delle proposte;
- delle esigenze di programmazione e di attuazione del Progetto TIGER.

L'eventuale proroga sarà resa nota mediante pubblicazione con le medesime modalità utilizzate per la Manifestazione di Interesse.

## **RISCONTRI AGLI ULTERIORI QUESITI PRESENTATI DAGLI OPERATORI ECONOMICI**

### **1. Hera Servizi Energia S.p.A.**

#### **Quesito**

L'operatore rappresenta la carenza e frammentarietà della documentazione tecnica, la complessità della predisposizione di un PEF unitario riferito a cinque ATER, il rischio derivante dal possibile mancato riconoscimento del Conto Termico e chiede l'integrazione della documentazione, nonché una proroga di almeno sessanta giorni.

#### **Risposta**

Le questioni prospettate sono state esaminate dall'Amministrazione e trovano riscontro nei chiarimenti contenuti nelle presenti FAQ, con particolare riferimento alla documentazione tecnica disponibile, alla predisposizione del Piano Economico Finanziario, al trattamento del rischio relativo agli incentivi del Conto Termico e all'eventuale proroga del termine di presentazione delle proposte.

In particolare:

- la documentazione tecnica sarà resa disponibile nei limiti di quanto nella disponibilità della Regione Abruzzo e delle ATER, con eventuale successiva pubblicazione della documentazione che dovesse essere acquisita nel corso della consultazione preliminare di mercato;
- il Piano Economico Finanziario dovrà essere predisposto secondo l'impostazione unitaria prevista dalla Manifestazione di Interesse, assicurando tuttavia la separata evidenza delle componenti economico-finanziarie riferibili a ciascuna ATER;
- il proponente dovrà valutare, nell'ambito della proposta, i rischi connessi all'eventuale mancato o parziale riconoscimento degli incentivi, rappresentandone gli effetti nel Piano Economico Finanziario secondo le modalità illustrate nelle presenti FAQ;
- quanto alla richiesta di proroga, si rinvia alla FAQ n. 12.

### **2. D'Aloisio Energy S.r.l.**

#### **Quesito**

L'operatore richiede, per gli edifici del Gruppo A e del Gruppo B, numerosi dati tecnici, impiantistici, energetici e gestionali, tra cui libretti di centrale, consumi, contratti di fornitura e manutenzione, criteri di riparto, morosità, dati sugli impianti autonomi, superfici per il fotovoltaico, POD e informazioni sull'autoconsumo collettivo.

#### **Risposta**

Le questioni prospettate sono state esaminate dall'Amministrazione e trovano riscontro nei chiarimenti contenuti nelle presenti FAQ, con particolare riferimento alla documentazione tecnica disponibile e alle modalità di predisposizione della proposta.

In particolare:

- i dati e i documenti richiesti saranno resi disponibili nei limiti della documentazione effettivamente nella disponibilità della Regione Abruzzo e delle ATER, con eventuale successiva pubblicazione della documentazione acquisita nel corso della consultazione preliminare di mercato;
- qualora specifici dati o documenti non siano disponibili, il proponente potrà procedere sulla base di valutazioni tecniche e parametriche, dati desunti da sopralluoghi, elementi comparativi e ogni altra metodologia tecnico-professionale ordinariamente utilizzata, esplicitando e motivando le relative assunzioni nella proposta e nel Piano Economico Finanziario;
- per gli edifici dotati di impianti centralizzati dovranno essere rappresentate le ipotesi poste a fondamento del modello di gestione proposto, della determinazione del canone e della stima dei risparmi energetici;
- per gli edifici dotati di impianti autonomi, eventuali servizi di fornitura di energia ai singoli assegnatari non costituiscono oggetto necessario della proposta e restano comunque subordinati alla libera adesione degli utenti interessati.

### **3. DAN Costruzioni S.r.l.**

#### **Quesito**

L'operatore chiede come acquisire la documentazione tecnica mancante e se, in caso di indisponibilità, sia consentito effettuare analisi energetiche mediante stime parametriche riferite a edifici simili.

#### **Risposta**

Le questioni prospettate trovano riscontro nei chiarimenti contenuti nelle presenti FAQ, con particolare riferimento alla documentazione tecnica disponibile e alle modalità di predisposizione della proposta.

In particolare:

- la documentazione tecnica disponibile è quella pubblicata dall'Amministrazione, eventualmente integrata con gli ulteriori documenti che dovessero essere acquisiti presso le ATER e successivamente resi disponibili con le medesime modalità di pubblicazione;
- non è previsto che gli operatori economici acquisiscano autonomamente documentazione presso le singole ATER, salvo diverse modalità eventualmente comunicate dall'Amministrazione;
- qualora specifici elaborati o dati non siano disponibili, il proponente potrà ricorrere a metodologie estimative, valutazioni parametriche, dati desunti da sopralluoghi, elementi comparativi e ad ogni altra metodologia tecnico-professionale ordinariamente utilizzata, esplicitando e motivando le relative assunzioni nella proposta e nel Piano Economico Finanziario.

Resta fermo che la proposta dovrà essere tecnicamente attendibile e coerente con le informazioni disponibili.

### **4. WeGreenIt S.p.A.**

#### **Quesito**

L'operatore chiede se sia possibile presentare una proposta riferita a un solo cluster oppure ad alcuni edifici di ciascun cluster.

#### **Risposta**

Le questioni prospettate trovano riscontro nei chiarimenti contenuti nella FAQ n. 3.

In particolare:

- la proposta dovrà riguardare unitariamente l'intero perimetro degli immobili individuato dalla Manifestazione di Interesse e non potrà essere limitata a un singolo cluster, a una sola ATER o a una selezione di edifici;
- la suddivisione degli immobili in Gruppo A e Gruppo B ha esclusivamente finalità descrittive e organizzative, correlate alle diverse caratteristiche impiantistiche e gestionali, e non individua lotti o porzioni autonomamente affidabili;
- resta ferma la possibilità di articolare la proposta in fasi attuative, sottoinsiemi tecnici o cluster operativi, purché tale articolazione ricomprenda tutti gli immobili interessati, assicuri l'unitarietà della proposta e la sostenibilità complessiva del Piano Economico Finanziario.

## **5. Albert Engineering & Project S.r.l. – documentazione catastale**

### **Quesito**

L'operatore chiede il rilascio di una delega per acquisire le planimetrie catastali mancanti, anche con riferimento alle unità immobiliari private comprese negli edifici ATER Chieti, oppure la messa a disposizione della documentazione già posseduta dalle amministrazioni.

### **Risposta**

Le questioni prospettate trovano riscontro nei chiarimenti contenuti nelle FAQ nn. 10 e 11.

In particolare:

- la Regione Abruzzo e le ATER stanno verificando la disponibilità di planimetrie catastali, elaborati grafici e ulteriore documentazione tecnica relativa agli immobili ricompresi nel perimetro della Manifestazione di Interesse;
- la documentazione che risulterà nella disponibilità delle Amministrazioni e la cui diffusione sia compatibile con la normativa vigente sarà resa disponibile agli operatori economici mediante le medesime modalità utilizzate per la pubblicazione della documentazione della consultazione preliminare di mercato;
- non è previsto, nella presente fase, il rilascio generalizzato di deleghe per l'acquisizione diretta della documentazione catastale da parte degli operatori economici;
- con riferimento alle unità immobiliari di proprietà privata eventualmente presenti negli edifici interessati, l'acquisizione e l'eventuale diffusione della documentazione dovranno avvenire nel rispetto della disciplina vigente in materia di dati catastali, protezione dei dati personali e tutela dei diritti dei proprietari.

Qualora specifica documentazione non risulti disponibile, il proponente potrà predisporre la proposta sulla base della documentazione disponibile, integrandola, ove tecnicamente appropriato, mediante sopralluoghi, rilievi, metodologie estimative e ogni altra ordinaria valutazione tecnico-professionale, esplicitando le relative assunzioni nella proposta e nel Piano Economico Finanziario.

## **6. Albert Engineering & Project S.r.l. – interventi aggiuntivi e infografica**

### **Quesito**

L'operatore chiede:

- a) se per gli edifici del Gruppo A possano essere previsti interventi aggiuntivi, quali la coibentazione delle superfici opache;
- b) se gli edifici del Gruppo B possano essere trasformati da impianti autonomi a centralizzati;
- c) quale sia il contenuto dell'infografica A3 e se essa coincida con l'elaborato grafico tipologico.

### **Risposta**

Le questioni prospettate trovano riscontro nei chiarimenti contenuti nelle FAQ nn. 3 e 7.

In particolare:

- a) La suddivisione degli edifici nei Gruppi A e B ha esclusivamente finalità descrittive, correlate alla configurazione impiantistica esistente, e non preclude la possibilità di proporre interventi ulteriori o diversi rispetto a quelli ipotizzati nella Manifestazione di Interesse.
- b) Il proponente potrà formulare soluzioni tecniche migliorative o alternative, purché adeguatamente motivate sotto il profilo tecnico, energetico, economico e gestionale e coerenti con gli obiettivi della Manifestazione di Interesse.

Pertanto, l'eventuale proposta di trasformazione di edifici dotati di impianti autonomi in sistemi centralizzati non è esclusa in via generale, ma dovrà essere adeguatamente motivata, dimostrando:

- la fattibilità tecnica dell'intervento;
- la sostenibilità economico-finanziaria della soluzione proposta;
- il miglioramento delle prestazioni energetiche conseguibili;
- la compatibilità con la normativa vigente e con le caratteristiche dell'immobile interessato.

L'ammissibilità della soluzione proposta sarà valutata nell'ambito dell'esame complessivo della proposta e non può ritenersi preventivamente assentita mediante il presente chiarimento.

- c) La Manifestazione di Interesse richiede la predisposizione di un'infografica in formato A3 per ciascun edificio oggetto di riqualificazione, quale elaborato illustrativo della proposta, secondo quanto previsto dall'Avviso. L'infografica dovrà essere coerente con i contenuti della proposta e idonea a rappresentarne in forma sintetica gli elementi essenziali. Qualora il proponente ritenga opportuno allegare ulteriori elaborati grafici, gli stessi potranno essere prodotti purché risultino coerenti con la proposta presentata e non sostituiscano la documentazione minima richiesta dalla Manifestazione di Interesse.

#### **DISPOSIZIONE FINALE**

Per quanto non espressamente previsto nelle presenti FAQ, restano ferme le disposizioni della Manifestazione di Interesse e della normativa vigente applicabile.