



COMUNE DI MARSCIANO

PROVINCIA DI PERUGIA

AVVISO DI CONSULTAZIONE DI MERCATO NON VINCOLANTE PER L'ACQUISIZIONE DI PROPOSTE DI PARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO (PROJECT FINANCING) DA PARTE DI ESCO, DOTATE DI CERTIFICAZIONE UNI-CEI 11352, AI SENSI DELL'ART. 193, COMMA 16, DEL D.LGS. 36/2023 PER LA REDAZIONE DI PROGETTI DI FATTIBILITÀ TECNICO-ECONOMICA (PFTE) FINALIZZATI ALL'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DEL PATRIMONIO COMUNALE MEDIANTE ADESIONE AL CONTO TERMICO 3.0 (DM 7 AGOSTO 2025)

1

IL RESPONSABILE UNICO DEL PROGETTO

Premesso che

- in data 26/09/2025 è stato pubblicato sulla GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA Serie generale – n. 224 il testo definitivo del nuovo Conto Termico 3.0, rinnovato rispetto al Conto Termico 2.0 previsto dal DM 16 febbraio 2016, e che tale testo contiene importanti opportunità per le Pubbliche Amministrazioni, tra cui la possibilità di ottenere degli incentivi, fino al 100% della spesa prevista, per interventi di efficientamento energetico degli edifici comunali mediante prenotazione dell'incentivo;
- il suddetto DM 07/08/2025 stabilisce :
 - agli artt. 5 e 8, le tipologie di interventi incentivabili in edifici esistenti, parti di edifici esistenti o unità immobiliari esistenti dotati di impianto di climatizzazione;
 - agli artt. 6 e 9, le spese ammissibili ai fini del calcolo dell'incentivo;
 - agli artt. 4 e 7, i soggetti ammessi ai benefici;
 - all'art. 10, le condizioni di ammissibilità agli incentivi
 - all'art. 11 comma 2, che “in deroga a quanto previsto al comma 1, per gli interventi realizzati su edifici di comuni con popolazione fino 15.000 abitanti e da essi utilizzati, nonché per gli interventi realizzati su gli edifici pubblici previsti all'art. 48 – ter del decreto-legge 14 agosto 2020, n. 104, convertito con modificazioni dalla legge 13 ottobre 2020, n. 126 e successive modificazioni ed integrazioni, appartenenti a qualunque categoria catastale, l'incentivo spettante è determinato nella misura del 100% delle spese ammissibili, fatti salvi i limiti per unità di potenza e unità di superficie stabiliti dal presente decreto e ferma restando l'applicazione dei livelli massimi dell'incentivo spettante”
 - all'art. 11 comma 5 , che “Le amministrazioni pubbliche che optino, anche per il tramite di una ESCO o tramite altri soggetti che sostengono le spese dell'intervento ai sensi di quanto previsto dall'art. 14, per la procedura di accesso tramite prenotazione, possono richiedere l'erogazione di una rata di acconto al momento della comunicazione dell'avvio dei lavori, di una rata intermedia e di una rata di saldo a valle della realizzazione dell'intervento. La rata di acconto è pari ai due quinti del beneficio complessivamente riconosciuto, se la durata dell'incentivo è di cinque anni,



COMUNE DI MARSCIANO

PROVINCIA DI PERUGIA

ovvero al 50%, nel caso in cui la durata sia di due anni. La restante quota è distribuita uniformemente tra la rata intermedia e la rata a saldo.”

- all'art. 13 comma 1, la possibilità per le PA di avvalersi, in qualità di soggetto responsabile, di:
 - a) di una ESCO mediante stipula di un contratto di prestazione energetica;
 - b) di un altro soggetto pubblico deputato alla gestione degli interventi o all'attuazione dei medesimi;
 - c) di un soggetto privato mediante forme di partenariato pubblico-privato;
 - d) di comunità energetiche;
- all'art. 13 comma 4, la possibilità di presentare al GSE richiesta di concessione dell'incentivo, in qualità di soggetto responsabile, solo le ESCO in possesso della certificazione, in corso di validità, secondo la norma UNI CEI 11352;
- all'art. 14 comma 2 lett. b), punto (iv) che, qualora la PA operi tramite ESCo, l'incentivo possa essere erogato direttamente dal GSE alla ESCo firmataria del contratto, sotto la responsabilità della stessa;
- La promozione dell'efficienza energetica e la riduzione dei consumi costituiscono obiettivi prioritari per l'Ente, in linea con le politiche ambientali nazionali ed europee;
- Il Conto Termico 3.0, gestito dal GSE (Gestore dei Servizi Energetici), prevede incentivi per la realizzazione di interventi di efficienza energetica e produzione di energia da fonti rinnovabili, destinati anche alla Pubblica Amministrazione;

2

Richiamata la Deliberazione di Giunta Comunale n.110 del 27/03/2026 con la quale l'Ente:

- ha manifestato la volontà di aderire al Conto Termico 3.0 (DM 7 agosto 2025) per la realizzazione di interventi di efficientamento energetico e produzione di energia da fonti rinnovabili sul patrimonio comunale;
- ha individuato l'elenco degli immobili oggetto di possibile intervento;
- ha stabilito che il soggetto responsabile ai sensi dell'art. 13 del DM 7 agosto 2025 sarà la ESCO certificata UNI CEI 11352, con la quale sarà stipulato un contratto di prestazione energetica (EPC), contenente l'assunzione integrale del rischio tecnico ed economico, precisando che l'Ente non sosterrà alcun onere economico, né assumerà rischi finanziari, in quanto il PEF dovrà autofinanziarsi integralmente tramite gli incentivi del GSE, percepiti direttamente dalla ESCO individuata mediante procedura di project financing;

RENDE NOTO CHE

Il Comune di Marsciano, Intende procedere all'esperimento di una consultazione di mercato non vincolante finalizzata a consentire alle **ESCO, dotate della certificazione UNI CEI 11352**, di presentare **proposte tecnico-economiche** per interventi di riqualificazione energetica degli immobili comunali, mediante **Partenariato Pubblico-Privato (Project Financing)** ai sensi dell'art. 193, comma 16, del D.Lgs. 36/2023.

1. Fonti e regole di finanziamento

Il piano economico e finanziario del progetto deve sostenersi esclusivamente attraverso il ricorso



COMUNE DI MARSCIANO

PROVINCIA DI PERUGIA

all'incentivo riconosciuto dal GSE senza oneri né rischi economici per l'Ente.

Il progetto non sarà in nessun modo finanziato con fondi di bilancio del Comune di Marsciano.

Gli interventi, oltre a perseguire il fine dell'efficientamento energetico, devono essere tesi a consegnare, a fine lavori, i fabbricati sicuri e conformi alle vigenti normative.

3

Per l'attuazione della misura si fa riferimento al DM 7 agosto 2025 pubblicato sulla GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA Serie generale – n. 224 il 26/09/2025.

Con Deliberazione di Giunta Comunale n.110 del 27/03/2026 è stato fornito agli Uffici "Atto di indirizzo per l'avvio delle procedure finalizzate all'accesso degli incentivi previsti dal sopracitato DM, con il quale sono stati individuati gli immobili di proprietà del Comune di Marsciano riconducibili alla tipologia di investimenti agevolabili, dando mandato al RUP per l'attivazione delle procedure di accesso ai suddetti incentivi.

2. Oggetto dell'avviso

Il presente avviso ha lo scopo di acquisire **proposte tecnico-economiche (PFTE)** per l'efficientamento energetico degli immobili comunali elencati in **Allegato 1** da parte di **operatori economici qualificati (ESCo UNI CEI 11352)** interessati a proporre interventi di riqualificazione energetica mediante **EPC – Energy Performance Contract**;

Il patrimonio oggetto del presente Avviso è suddiviso in due distinti gruppi d'intervento rappresentati ciascuno da una singola Lista come meglio precisato nell'Allegato A-C . Il Comune di Marsciano attende proposte relative a ciascuna singola Lista d'intervento.

Gli interventi potranno comprendere (interventi di incremento dell'efficienza energetica), a titolo esemplificativo ma non esaustivo :

- *Isolamento termico di superfici opache delimitanti il volume climatizzato;*
- *Sostituzione di chiusure trasparenti comprensive di infissi delimitanti il volume climatizzato;*
- *Installazione di sistemi di schermatura e/o ombreggiamento e/o sistemi di filtrazione solari; esterni di chiusure trasparenti con esposizione da ESE a O, fissi o mobili, non trasportabili ;*

Si specifica che:

- **il Comune di Marsciano:**
 - o non sosterrà costi o rischi economici;
 - o non rivestirà la qualifica di "soggetto responsabile" ai fini del Conto Termico;
 - o svolgerà esclusivamente il ruolo di **ente concedente** ai sensi del D.Lgs. 36/2023.
- **La ESCO proponente:**
 - o deve essere in possesso di **certificazione UNI CEI 11352** in corso di validità;
 - o agirà quale **soggetto responsabile verso il GSE** (art. 13 DM 7/8/2025);
 - o sosterrà integralmente i costi di progettazione, esecuzione e rendicontazione;
 - o percepirà **direttamente dal GSE l'incentivo** riconosciuto, a titolo di remunerazione dell'investimento;
 - o assumerà **in toto il rischio tecnico, economico e finanziario** dell'intervento.



COMUNE DI MARSCIANO

PROVINCIA DI PERUGIA

3. Requisiti di partecipazione

Possono partecipare alla presente indagine tutte le ESCO in possesso della certificazione UNI CEI 11352:

- a) che non siano in stato di liquidazione volontaria o sottoposte a procedure concorsuali con finalità liquidatorie;
- b) i cui legali rappresentanti o amministratori non siano stati condannati, con sentenza definitiva o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile o sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale, per i reati che costituiscono motivo di esclusione di un operatore economico dalla partecipazione a una procedura di appalto o concessione ai sensi della normativa in materia di contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture vigente alla data di presentazione della domanda
- c) nei cui confronti non sia stata applicata la sanzione interdittiva di cui all'articolo 9, comma 2, lettera d), del decreto legislativo 8 giugno 2001, n. 231 e successive modifiche e integrazioni o altra sanzione che comporti il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- d) che non abbiano ricevuto o che abbiano ricevuto ma rimborsato, gli aiuti individuati quali illegali o incompatibili dalla Commissione europea;
- e) che non si trovino in altre condizioni ostative previste dalla legge che possano costituire anche causa di incapacità a beneficiare di agevolazioni pubbliche.

4. Termini e modalità di presentazione

Al fine di partecipare alla presente consultazione, i soggetti interessati ed in possesso dei requisiti di cui al punto precedente dovranno inviare, entro **60 giorni dalla pubblicazione dell'Avviso all'Albo Pretorio e sul sito istituzionale dell'Ente**, pertanto entro la data del **22/07/2026-ore 12:00** la propria istanza di manifestazione di interesse, di cui al successivo punto 1, unitamente alla ulteriore documentazione richiesta di cui ai successivi punti da 2 a 5, riportando la dicitura "Manifestazione interesse Conto Termico 3.0" all'indirizzo pec: comune.marsciano@postacert.umbria.it .

Al messaggio di posta elettronica certificata dovrà essere allegata, debitamente compilata e firmata, la seguente documentazione:

1. istanza di manifestazione di interesse di cui all'allegato B, contenente una dichiarazione, sottoscritta dal titolare o legale rappresentante, con la quale si attesti, ai sensi e per gli effetti del DPR n. 445/2000, il possesso dei requisiti di cui al precedente articolo 3;
2. copia fotostatica di idoneo e valido documento di riconoscimento del sottoscrittore;
3. copia della certificazione UNI CEI 11352;
4. visura camerale aggiornata;
5. documentazione ritenuta utile ad illustrare le capacità tecnico-economiche e le esperienze pregresse, anche nel campo dell'edilizia della ESCo, per il possesso dei requisiti necessari ai Soggetti Destinatari del sostegno finanziario della DM.
6. La **proposta progettuale** che dovrà comprendere:
 - a. **Relazione tecnico-illustrativa** con diagnosi energetica firmata da tecnico abilitato EDGE;
 - b. **PFTE** redatto ai sensi dell'Allegato I.7 del D.Lgs. 36/2023;
 - c. **Piano Economico-Finanziario (PEF)** in equilibrio economico, basato sull'incentivo GSE come unica fonte di remunerazione;



COMUNE DI MARSCIANO

PROVINCIA DI PERUGIA

- d. **Cronoprogramma** e tempistiche di presentazione dell'incentivo;
- e. **Schema di contratto EPC**;
- f. **Certificazione UNI CEI 11352** e dichiarazioni di regolarità.

5

5. Valutazione e selezione delle proposte progettuali

Le proposte saranno valutate dal **RUP** nominato con Deliberazione di Giunta n.110/2026, secondo i criteri di:

- coerenza tecnica e sostenibilità;
- equilibrio economico-finanziario;
- capacità di autofinanziamento integrale;
- riduzione dei consumi e innovazione tecnologica;
- aderenza alle esigenze dell'amministrazione.

Il PFTE ritenuto più idoneo sarà **posto a base di gara** per la successiva procedura di **Project Financing** (art. 193, comma 17, D.Lgs. 36/2023). L'Ente si riserva comunque la facoltà di non avviare alcuna procedura laddove non ne sussistano le condizioni.

6. Chiarimenti e comunicazioni

È possibile ottenere chiarimenti sulla presente procedura mediante la proposizione di quesiti scritti da inoltrare direttamente all'indirizzo di posta elettronica certificata dell'Ente comune.marsciano@postacert.umbria.it riportando la dicitura "Manifestazione interesse Conto Termico 3.0", **che dovranno pervenire inderogabilmente entro e non oltre le ore 14:00 del 15/07/2026.**

Le richieste pervenute oltre il termine indicato, ovvero inviate in modalità diverse rispetto alla predetta, non saranno prese in considerazione.

Il Comune di Marsciano, nell'arco temporale di validità della presente indagine, anche a seguito delle istanze pervenute dai partecipanti, si riserva la facoltà di richiedere eventuale ulteriore documentazione o documentazione integrativa.

I soggetti interessati dalla richiesta di integrazione documentale saranno informati della stessa a mezzo PEC, all'indirizzo dichiarato nella istanza di manifestazione di interesse.

Il presente avviso è pubblicato sul sito istituzionale dell'Ente nella Sezione "Amministrazione Trasparente-Bandi di gara e contratti-Avvisi" e all'Albo Pretorio online.

7. Informazioni complementari

La presente consultazione è finalizzata a conoscere le ESCo certificate intenzionate a partecipare all'accesso dell'incentivo previsto dal Conto Termico 3.0 come soggetto responsabile, proponendo interventi sul patrimonio di proprietà del Comune di Marsciano con lo scopo di avviare la eventuale



COMUNE DI MARSCIANO

PROVINCIA DI PERUGIA

successiva fase di gara.

Il presente avviso **non costituisce bando di gara** né vincolo per l'Amministrazione. Il Comune si riserva di non procedere qualora non sussistano condizioni di convenienza pubblica o di equilibrio economico-finanziario senza che ciò possa determinare alcuna pretesa di sorta.

6

Il Responsabile del procedimento ai sensi della L. n. 241/1990 e R.U.P. (Responsabile Unico del Progetto) ai sensi del D.Lgs.n.36/2023 è l'Ing. Mario Brizi
email: m.brizi@comune.marsciano.pg.it lavoripubblici@comune.marsciano.pg.it - PEC:
comune.marsciano@postacert.umbria.it

Allegati:

Allegato A: "Elenco Immobili Comunali oggetto di proposta di intervento";

Allegato B: "Istanza di manifestazione di interesse";

Allegato C: "Documentazione tecnica Immobili (Visure e planimetrie-Gruppo di intervento 1 e 2)"

Marsciano, 19/05/2026



**Il Responsabile dell'Area LL.PP.
Responsabile Unico del Progetto**

Dott. Ing. Mario Brizi

(f.to digitalmente)