



**Delibera n. 74 del 14 APRILE 2026**

Seduta n. 247

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**

**OGGETTO: M7117-00294 Approvazione del Progetto di Fattibilità Tecnico - Economica (PFTE) - Promotore Wegreenit S.p.A., - Art. 193 comma 7 D.Lgs. 36/2023 e ss.mm.ii. - Partenariato Pubblico Privato per l'affidamento in concessione degli interventi di miglioramento dell'efficienza energetica di 7 edifici di proprietà A.T.C. in provincia di Alessandria, cofinanziati dall'Investimento 17 REPowerEU - Missione 7 del PNRR e dal Conto Termico 3.0, e della gestione dei servizi energetici connessi attraverso un contratto EPC**

Il giorno QUATTORDICI APRILE DUEMILAVENTISEI, è stato convocato per le ore 10:30, nella sala consiliare della sede dell'Agenzia Territoriale per la Casa del Piemonte Sud, in Alessandria, via Milano n.79, il Consiglio di Amministrazione dell'Ente.

All'appello risultano presenti:

Nome	Carica	Presente	Assente
PRUNOTTO LEONARDO	Presidente	X	
BUTTIERI MARCO	Vice Presidente		X
CAVIGLIA PAOLO	Consigliere	X	
ARBOCCO GIOVANNI	Consigliere	X	
MOSSINO ALBERTO	Consigliere	X	
CIGNA FABIO	Revisore Legale		X

Assume le funzioni di Segretario Verbalizzante, il Direttore Generale GIANLUCA GHIGLIONE

E' altresì presente Diego Cipollina Dirigente Tecnico.

Il Presidente, LEONARDO PRUNOTTO constatato che il numero dei consiglieri presenti è quello richiesto per poter validamente deliberare, invita il Consiglio ad assumere le proprie determinazioni sulla proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Il Presidente, riferisce che:

- la Legge 30 dicembre 2024, n. 207 (art.1, commi da 513 a 519) — Legge di Bilancio per l'anno 2025 - ha dato avvio al piano da 1,38 miliardi di euro per l'efficientamento energetico dell'edilizia pubblica e delle abitazioni di famiglie a basso reddito e vulnerabili;
- l'investimento 17 contenuto nella Missione 7 - REPowerEU del PNRR (Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza), finalizzato a sostenere la ristrutturazione delle abitazioni delle famiglie a basso reddito e vulnerabili attraverso un investimento pubblico con uno strumento finanziario anti-povertà energetica, è stato esteso anche all'edilizia residenziale pubblica;
- la Misura in parola prevede che siano finanziati dal Soggetto attuatore, individuato nel GSE, progetti di investimento finalizzati all'efficientamento energetico di valore complessivo compreso tra i 10 ed i 30 milioni, riferiti ad edifici di proprietà interamente pubblica, individuando quali destinatarie della sovvenzione, pari al 65% del costo degli interventi previsti, le ESCo incaricate della loro realizzazione;
- accanto a questa misura è stata rinnovata anche quella del Conto Termico che prevede un meccanismo di incentivazione con accesso agevolato e l'ampliamento della platea dei beneficiari della tipologia di interventi e delle spese ammissibili con G.S.E. S.p.a. (Gestore dei Servizi Energetici) quale soggetto responsabile della gestione degli incentivi;
- in data 13/06/2024 prot. n.19140, è stato presentato uno studio di fattibilità, completo di PEF, avente ad oggetto la progettazione e realizzazione di interventi di efficientamento energetico identificabili come progetti di investimento rientranti negli incentivi del Conto Termico 3.0 e nella misura del PNRR M7 Investimento 17 Repower, oltre che la gestione dei servizi energetici connessi attraverso un contratto EPC (Energy Performance Contract), da parte della Società Wegreenit S.p.a. con sede in piazzale Loreto n.17 – Milano - P. IVA 10976830967, derivante da un precedente progetto dalla stessa azienda presentato nel 2022;
- il Consiglio di Amministrazione dell'Agenzia, interessato a favorire la realizzazione di tali progetti, con la delibera n. 127 del 06/05/2025, ha dichiarato la fattibilità e la rispondenza al pubblico interesse preliminare, sulla base delle informazioni sommarie a quel momento acquisibili dalla documentazione trasmessa, all'elaborazione della proposta presentata dalla suddetta società Wegreenit S.p.a.;
- successivamente, la Società Wegreenit S.p.a. con nota prot. n.18482 del 12/06/2025 ha trasmesso il progetto di fattibilità tecnico economica della proposta di partenariato pubblico privato, ma dall'esame della documentazione pervenuta è emerso che la stima dei costi ammissibili risultava inferiore a quella fissata dal decreto della Presidenza del Consiglio dei Ministri del 09 aprile 2025 (soglia minima pari ad € 10.000.000,00) e pertanto la proposta, così come sviluppata, non poteva considerarsi adeguata;
- tale valutazione è stata confermata dalla Società che, con successiva nota prot. n. 20494 del 30/06/2025, ha precisato che a seguito di ulteriore valutazione tecnica ed economica, l'intervento proposto non consentiva di raggiungere gli importi minimi necessari per accedere ai finanziamenti previsti dal PNRR chiedendo conseguentemente all'Ente di integrare l'elenco dei fabbricati al fine di raggiungere i requisiti minimi fissati dal suindicato decreto;
- si è ritenuto opportuno, al fine di acquisire idonea proposta da parte dell'operatore, effettuare una ulteriore ricognizione dei fabbricati di proprietà ATC approvando un elenco integrativo con delibera presidenziale n. 4 del 03/07/2025, ratificata dal Consiglio di Amministrazione dell'Agenzia nella seduta del 15/07/2025 con delibera n. 204, comprendente i fabbricati di Occimiano, via Gerbida n. 11-13, Giarole, via Garibaldi n. 25 (10 alloggi) e Valenza, via Falcone 1 (10+10+24 alloggi) e differendo al 31/07/2025 il termine per la presentazione del progetto di fattibilità della proposta di partenariato pubblico privato;
- con comunicazione in data 28/07/2025 è pervenuta dall'operatore Wegreenit S.p.a., entro i termini fissati dall'Amministrazione, la proposta di finanzia di progetto, registrata al protocollo n. 23560 del 29/07/2025 che includeva, dei tre fabbricati aggiuntivi, solo quello sito in Valenza via Falcone 1. La medesima risultava ancora mancante degli elementi minimi necessari per consentire l'avvio delle valutazioni finalizzate alla verifica della proposta ai sensi dell'art. 42 del d.lgs. 36/2023 e all'inserimento nella programmazione al fine di dar corso alla procedura di gara per l'affidamento della concessione, pertanto l'Agenzia, con p.e.c prot. 24985 del 18/08/2025, ha comunicato all'operatore, di apportare le modifiche e le integrazioni alla proposta presentata ai sensi dell' art. 193 c. 6 del D.lgs. n.36/2023 - nel rispetto di quanto

indicato nel Documento di Indirizzo alla Progettazione e nelle disposizioni del GSE, con particolare attenzione alle indicazioni contenute nelle “Regole Operative M7-117 Misure per l’efficientamento dell’Edilizia residenziale pubblica” facendo pervenire le stesse entro 30 giorni dal ricevimento della nota dell’Ente, al fine di rispettare le tempistiche fissate dal GSE;

- con comunicazione acquisita al protocollo al n. 26307 in data 29/08/2025 la società Wegreenit S.p.a. richiedeva un nuovo differimento del termine per l’invio delle integrazioni richieste, poi concesso dall’Agenzia al 17/10/2025 con p.e.c prot. n. 27109 del 11/09/2025. Il termine veniva successivamente posticipato al 07/11/2025, termine del quale l’Agenzia prendeva atto con nota prot. n. 30339 del 15/10/2025 inviata all’operatore, a seguito di ulteriore richiesta di proroga formulata da Wegreenit S.p.a. con comunicazione acquisita al protocollo al n. 29757 in data 09/10/2025;
- con la suddetta nota prot. n. 30339 l’Agenzia, accordando il differimento per le integrazioni al PFTE, rilevando che il Proponente non aveva ancora attivato le procedure di verifica di conformità edilizia ed urbanistica dei fabbricati e sottolineando di dover tenere conto delle tempistiche dei Comuni per l’accesso alle pratiche edilizie, ne richiedeva l’adempimento;
- entro i termini l’operatore Wegreenit S.p.a., tramite l’inoltro di due p.e.c. in data 07/11/2025, acquisite dall’Agenzia ai protocolli n. 32498 e n. 32499 del 11/11/2025, ha inviato la proposta di partenariato pubblico-privato ai sensi degli artt. 193 e 200 del D.Lgs. n. 36/2023, relativa a un contratto di prestazione energetica, ai sensi del D.Lgs. n. 102/2014, comprensiva della progettazione e realizzazione di interventi di efficientamento energetico finalizzati alla realizzazione di lavori che possano beneficiare degli incentivi previsti sia dal conto termico sia dalla misura PNNR Missione 7 – investimento 17 REPowerEU, in attuazione del regolamento (UE) 2023/435 del 27 febbraio 2023, nonché dell’esercizio, conduzione e manutenzione degli impianti tecnologici degli immobili in uso e nella disponibilità di A.T.C. del Piemonte Sud inclusa la fornitura di energia termica;
- l’Agenzia, ritenendo la proposta incompleta, in particolare in quanto priva della definizione del canone di gestione, comprensivo della quantificazione della componente “vettori energetici” (gas ed energia elettrica), ha richiesto, con p.e.c prot. n. 33815 in data 21/11/2025, la presentazione di nuove integrazioni entro il termine perentorio di 30 giorni, integrazioni successivamente inoltrate dall’operatore con p.e.c. acquisita al protocollo al n. 36900 del 23/12/2025;
- la società Wegreenit S.p.a., facendo seguito al sollecito dell’Ente inviato con p.e.c. prot. n.497 del 13/01/2026, ha trasmesso, con comunicazione acquisita dall’Agenzia il 21/01/2026 al prot. n. 1814, i dati necessari da inserire sul portale del GSE per la verifica preliminare di competenza del Soggetto Beneficiario, oltre ulteriori aggiornamenti in data 27/01/2026 rif. prot. n. 2580, in data 02/02/2026 rif. prot. n. 3353 ed in data 17/02/2026 rif. prot. n. 5394;
- la Responsabile del Servizio Progettazione e Attuazione P.I. Costruttivi della Sede di Alessandria dell’Agenzia - arch. Fulvia Formis, è stata nominata, ai sensi dell’art. 15 del D.Lgs. 36/2023 e ss.mm.ii. (D.D. n. 778 del 22/08/2025), Responsabile Unico del Progetto (RUP), per le fasi di progettazione ed esecuzione, nonché Responsabile dei Lavori; con lo stesso provvedimento sono stati individuati anche il responsabile di procedimento per la fase di affidamento e gli assistenti tecnici e amministrativi al RUP;
- il servizio di verifica della progettazione - ai sensi dell’art. 42 del d.lgs. n. 36/2023 e s.m.i. - del progetto di fattibilità tecnico-economica e del progetto esecutivo, è stato affidato dall’Agenzia, con D.D. n. 96 del 03/02/2026 (CIG B9D6066B68), alla società NO GAP Controls con sede in Bologna (P.IVA 01974031203);
- a seguito dell’acquisizione del Progetto di Fattibilità Tecnico ed Economica e relativi allegati, è stata attivata la procedura di verifica, inviando la documentazione con nota prot. ATC n. 3565 del 03/02/2026 alla suddetta Società alla quale è stato chiesto di avviare con urgenza, ai sensi dell’art. 17, comma 9 del D.Lgs. 36/2023 s.m.i., le conseguenti attività Con p.e.c. dell’Agenzia, prot. n. 4237 del 09/02/2026, la richiesta è stata successivamente aggiornata con la sostituzione di alcuni elaborati (*Relazione PEF aggiornata, Asseverazione PEF aggiornato, n. 1 QTE complessivo, n. 7 QTE per singoli fabbricati*) a seguito di ricezione da parte del Proponente in data 06/02/2026;
- la documentazione è stata esaminata, anche ai fini della successiva validazione, altresì dagli uffici preposti dell’Agenzia, con il supporto dell’Energy Manager dell’Ente, Ing. Stefano

- Perassi, con sede in Scalenghe – Torino (P.IVA 11525340011), chiedendo al Promotore chiarimenti, precisazioni ed integrazioni;
- il R.U.P., con p.e.c. prot. 4368 del 10/02/2026, ha trasmesso al Promotore, e successivamente alla Società di verifica in data 13/02/2026 con p.e.c. prot. n. 4937, i seguenti documenti per il recepimento dei relativi contenuti:
    - Contenuti minimi dei contratti e dei capitolati tecnici allegati;
    - Piano di Misura e Verifica delle Prestazioni Termiche (redatto dall’Agenzia con il supporto dell’Energy Manager dell’Ente);
  - con l’elaborato “Contenuti minimi dei contratti e dei capitolati tecnici allegati”, sono stati ribaditi, tra gli altri, gli obblighi del Proponente e del Concessionario in relazione alla verifica di regolarità edilizia ed urbanistica, sottolineando che in sede di tale verifica dovrà essere trasmessa all’Ente una relazione asseverata redatta da professionista abilitato attestante le attività svolte e le criticità emerse, le azioni da porre in essere per assicurare la conformità urbanistica ed edilizia e la situazione delle pratiche edilizie di regolarizzazione attivate presso i Comuni;
  - a seguito dell’invio della richiesta al GSE della valutazione preliminare di competenza della proposta oggetto del presente provvedimento, è stato attribuito il codice **M7117-00294**;
  - l’Organismo di Ispezione in data 20/02/2026, con nota acquisita al prot. ATC n. 6283 del 20/02/2026, ha trasmesso il primo Rapporto Di Verifica Intermedio RVI01\_01, completo dei sotto elencati allegati, e con richiesta ai progettisti di controdedurre puntualmente alle segnalazioni effettuate, compilando la colonna "Modalità di Risoluzione del Progettista" e/o di aggiornare o integrare la documentazione mancante:
    - **Allegato 1:** Elenco degli elaborati progettuali consegnati e sottoposti a verifica
    - **Allegato 2:** Moduli di Verifica (MV) in formato PDF e Word editabile con i rilievi degli Ispettori delle varie discipline
    - **Allegato 3:** Modulo di Completezza (MC) con gli esiti della verifica di completezza, in formato PDF e Word editabile, per consentire l’inserimento delle controdeduzioni da parte dei progettisti e del RUP
  - l’Agenzia ha inviato al Promotore il suddetto rapporto, ai fini dell’aggiornamento del progetto di fattibilità tecnico-economica, con nota prot. 6511 del 23/02/2026, richiamando i contenuti della nota prot. n. 4368 del 10/02/2026;
  - in data 06/03/2026 l’Energy Manager ha formulato, per conto dell’Agenzia, le proprie richieste di chiarimento riguardo agli aspetti energetici (metodologie di calcolo, risparmio minimo garantito, penalità,...) a cui, il 16/03/2026, a mezzo email la società Wegreenit S.p.a. ha formulato le proprie osservazioni sui calcoli energetici. Ha fatto nuovamente seguito un riscontro dell’ing. Perassi nella medesima data rimandando ad integrazione per ulteriori chiarimenti;
  - con p.e.c. prot. n. 8992 del 16/03/2026 Wegreenit S.p.a. ha trasmesso il PFTE aggiornato sulla base delle osservazioni rilevate dall’Organismo d’ispezione No Gap Controls, a cui è seguito successivo aggiornamento del 19/03/2026 con p.e.c. prot. n. 9729, con cui è stato trasmesso, su richiesta del Verificatore, l’elenco degli elaborati aggiornati, oltre ad una serie di elaborati rinominati per evidenziarne correttamente il numero di revisione.
  - l’Agenzia ha provveduto a condividere prontamente con No Gap Controls il materiale integrativo pervenuto dal Proponente con trasmissioni prot. n. 8977 del 16/03/2026 e prot. n. 9729 del 19/03/2026;
  - il RUP ha, contemporaneamente, richiesto alla ESCo Wegreenit S.p.a. di trasmettere l’asseverazione del PEF (elaborato nella versione del 12/03/2026), in seguito trasmessa dal Promotore in data 25/03/2026 (comunicazioni acquisite al protocollo in data 26/03/2026 al n. 10409);
  - in recepimento delle osservazioni rese dall’Energy Manager, il 27/03/2026 il Proponente ha condiviso lo “*Schema di contratto*”, modificato in recepimento delle istanze per i seguenti elementi:
    - Modifica del sistema di rendicontazione del risparmio minimo garantito con livello di riferimento sia complessivo di lotto che di singolo edificio;
    - Modifica al sistema delle penalità in adeguamento a quanto previsto dal punto precedente;

- Definizione di una clausola di salvaguardia in merito al risparmio garantito per singolo edificio;
- Eliminazione dell'articolo 32 bis (clausola di manleva per modifiche peggiorative della Misura e del CET);
- Introduzione nell'articolo 32 del punto e) -l'opzione di "modifica peggiorativa del sistema di incentivo" come attivante le procedure di riequilibrio del PEF.
- con nota del 01/04/2026 l'ing. Perassi ha richiesto ulteriori chiarimenti su metodologia di calcolo Pun\_base e PSv\_base, soglie di tolleranza, modalità di conguaglio, durata contrattuale, ...), a cui è stato dato riscontro da Wegreenit illustrando le metodologie/scelte effettuate. A seguito della suddetta corrispondenza il 02/04/2026 il proponente ha fornito il "Capitolato Tecnico" aggiornato, le cui principali modifiche riguardano:
  - \* inserimento dei riferimenti per la valorizzazione della componente PUN e PSV;
  - \* introduzione di una procedura per la valutazione delle performance complessive senza influenza della variabilità climatica;
  - \* sistema di fatturazione a quote predefinite per 12 mesi e conguaglio al tredicesimo;
  - \* compilazione dei dati di riferimento/baseline per ogni edificio.
- l'Organismo di Ispezione, esaminate le risposte formulate dal Proponente, in data 03/04/2026, con nota registrata al prot. ATC n. 11257 in data 07/04/2026, ha trasmesso il secondo Rapporto Di Verifica Intermedio RVI01\_02, completo dei seguenti allegati, in cui ha evidenziato i rilievi che permangono dopo la prima revisione e per i quali si chiede nuovamente di provvedere all'integrazione/controdeduzione:
  - **Allegato 1:** Elenco degli elaborati progettuali consegnati e sottoposti a verifica
  - **Allegato 2:** Moduli di Verifica (MV) in formato PDF e Word editabile con i rilievi degli Ispettori delle varie discipline
  - **Allegato 3:** Modulo di Completezza (MC) con gli esiti della verifica di completezza, in formato PDF e Word editabile, per consentire l'inserimento delle controdeduzioni da parte dei progettisti e del RUP
- l'Agenzia in data 03/04/2026 ha trasmesso al Promotore il suddetto rapporto, ai fini dell'aggiornamento del progetto di fattibilità tecnico-economica, nota registrata al prot. 11160 del 07/04/2026;
- con p.e.c. prot. n. 11528 del 09/04/2026, Wegreenit S.p.a. ha trasmesso il PFTE aggiornato sulla base delle osservazioni rilevate dall'Organismo d'ispezione No Gap Controls nel 2° rapporto di verifica intermedio, a cui è seguito successiva integrazione -prot. n. 11690 in pari data- con cui è stato trasmesso il PEF e la relativa asseverazione modificati nell'ultima versione;
- l'Agenzia ha provveduto a condividere con No Gap Controls il materiale integrativo pervenuto dal Proponente con trasmissioni prot. n. 11571 del 09/04/2026 e prot. n. 11690 del 10/04/2026, oltre all'invio con nota prot. n. 11585 del 09/04/2026 delle controdeduzioni del Proponente e del R.U.P., l'attestazione dello stato dei luoghi e l'autovalutazione DNSH, oltre alle diagnosi energetiche precedentemente pervenute da Wegreenit S.p.a.;
- il 10/04/2026 la società proponente ha inoltrato all'Agenzia, facendo seguito all'istanza del RUP, una nota, prot. n. 11691, relativa allo stato di conformità degli immobili in tale data che, tuttavia, non chiarisce la sussistenza di eventuali situazioni di non conformità, limitandosi a descrivere l'avanzamento delle ricerche presso i Comuni interessati;
- a seguito delle varie e molteplici interlocuzioni fra Agenzia e Promotore, a riscontro delle richieste del verificatore e a parziale recepimento delle richieste formulate dagli uffici dell'Agenzia, il RUP, nonostante il permanere di alcune non conformità e tenuto conto delle ristrette tempistiche fissate dal GSE, con p.e.c. n. 11887 del 13/04/2026 ha richiesto all'Organismo di Ispezione di procedere alla chiusura dell'attività inviando il Rapporto Conclusivo;
- in data 13/04/2026, con p.e.c. prot. 11913, è stato chiesto al Dipartimento per la programmazione e il coordinamento della politica economica (DIPE) della Presidenza del Consiglio dei Ministri e al Ministero dell'Economia e delle Finanze – Dipartimento della Ragioneria Generale dello Stato (RGS), ai sensi dell'art. 18 bis, comma 3 del D.L. 36/2022, convertito, con modificazioni, dalla Legge n. 79/2022 (cd. "DL PNRR2"), il relativo parere di

competenza;

- la società NO GAP Controls, in data odierna, ha trasmesso il Rapporto di Verifica Conclusivo (373-02\_PFTE\_RVC) con 6 Allegati, acquisito dall’Agenzia al prot. n. 11972, dal quale si confermano alcune non conformità; tali non conformità dovranno essere risolte in fase di redazione del progetto esecutivo a cura del Concessionario ed in nessun caso dovranno comportare maggiori costi a carico dell’Agenzia;
- a seguito della verifica, il R.U.P., visto il Progetto di Fattibilità Tecnica Economica con i relativi allegati e il Rapporto di verifica, esaminata ulteriormente la documentazione progettuale definitiva, in data odierna, ai sensi del comma 4, art. 42 del Codice, ha emesso il relativo verbale di validazione;
- il Piano economico finanziario, è stato esaminato, oltre che dal Verificatore, anche dal dott. Diego Artusio, socio della Società Revalba s.r.l. di Alba (CN) alla quale l’Agenzia, con D.D. 582 del 26/06/2025, ha affidato, ai sensi dell’art. 3, comma 5, dell’Allegato II.4 D.Lgs. 36/2023, il relativo servizio ai fini dell’assolvimento degli obblighi di nomina di un “soggetto con esperienza di tre anni nella gestione di piani economici e finanziari e dei rischi”; in data 13/04/2026, al prot. n. 11893, è stata acquisita specifica valutazione inviata dal dott. Diego Artusio il quale non ha evidenziato elementi ostativi alla sua approvazione;
- il Proponente ed eventualmente il Concessionario, per le attività non ancora espletate o concluse, è tenuto ad effettuare a proprie spese le verifiche urbanistiche ed edilizie e ad attuare quanto necessario per assicurare la regolarizzazione di eventuali difformità urbanistiche ed edilizie ivi compresa la predisposizione della documentazione necessaria per l’acquisizione del relativo titolo edilizio; saranno a carico dell’Ente le sanzioni previste dal D.P.R. 380/2001 e s.m.i.;
- l’aggiudicatario, ai sensi dell’art. 194 del D.lgs. 36/2023, dovrà costituire una società di scopo in forma di società per azioni o a responsabilità limitata;
- la documentazione definitiva del Progetto di Fattibilità Tecnico-Economica della proposta in oggetto, acquisita agli atti dell’Agenzia, verificata, validata e che dovrà essere approvata per essere posta a base di gara con codice M7117-00294, si può sinteticamente riassumere nei punti di seguito elencati:
- i fabbricati di proprietà dell’Agenzia oggetto di riqualificazione energetica e della gestione dei servizi energetici connessi attraverso un contratto EPC si confermano essere quelli elencati nella sottostante tabella (gli immobili di Tortona sono raggruppati perché serviti da un’unica centrale termica per i civici 3-5-7 e da un’altra unica centrale termica per i civici 9-11-13):

Prov.	Località	Via	Indirizzo	Numero alloggi
AL	Alessandria	Via	Rosselli 28	9
AL	Tortona	Via	De Gasperi 3-5-7	50
AL	Tortona	Via	De Gasperi 9-11-13	42
AL	Tortona	Via	De Gasperi 15	14
AL	Casale Monferrato	Via	Negri 40	24
AL	Casale Monferrato	Via	Negri 44	12
AL	Valenza	Via	Falcone 1	24
N. immobili: 7				175

- gli elaborati che costituiscono il Progetto nel suo complesso sono dettagliatamente elencati nell’elaborato riassuntivo, predisposto da ATC per una più agevole consultazione, e denominato “ATCSUD\_Elenco Documenti\_PFTE\_M7117-00294; in sintesi risulta:
  - \* una Documentazione Amministrativa composta da 31 elaborati di tipo “GENERALE” tra cui Piano Economico-Finanziario, Capitolato Tecnico EPC, Schema di contratto di rendimento energetico, Proposta offerta economica per la fornitura energetica, Capitolato Speciale di Appalto, Matrice dei rischi, Relazioni varie, ecc.
  - \* documenti ECONOMICI (33 elaborati);
  - \* elaborati grafici ARCHITETTONICI (48 elaborati suddivisi in 3 parti);
  - \* elaborati grafici e relazioni relative agli IMPIANTI (21 elaborati);

- \* elaborati grafici e relazioni relative alla SICUREZZA (8 elaborati);
- le attività a carico dell'Operatore, previste nel Capitolato Tecnico (R91-PRO-GC-DS-003-01-07), risultano essere le seguenti:
  - \* elaborazione del progetto esecutivo degli interventi di riqualificazione energetica, compreso il Coordinamento per la Sicurezza in fase di Progettazione;
  - \* realizzazione interventi di riqualificazione energetica;
  - \* gestione, conduzione, e manutenzione ordinaria e straordinaria programmata degli edifici;
  - \* manutenzione straordinaria non programmata;
  - \* la fornitura dei vettori energetici
  - \* aggiornamento Certificazione Energetica.
- \* tutte le attività atte a garantire la gestione e il controllo del Servizio di Prestazione Energetica, che nel dettaglio comprendono:
  - \* processi per la gestione del Servizio di Prestazione Energetica;
  - \* costituzione e Gestione dell'Anagrafica Tecnica;
  - \* sistema Informativo per la gestione dei servizi;
  - \* sistema di Monitoraggio e Controllo dei servizi;
- la stipula di un contratto di concessione di prestazione energetica (EPC) per la durata di 15 anni;
- l'impegno da parte dell'operatore di conseguire un risparmio energetico minimo garantito di fonti primarie pari a 59% del consumo iniziale espresso in kWh annui, riferito all'energia primaria totale.
- a carico del concedente (ATC) è previsto un canone annuo, così come indicato nel documento *R91-PRO-G0-CT-001-01-01 RELAZIONE PEF* riportato nella sottostante tabella, comprendente le seguenti voci:

<b>Conto Economico Pluriennale</b>	<b>ANNO 1</b>	<b>ANNO 2</b>	<b>ANNO 3-15</b>
<b>A - Canone Risparmio energetico</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>252.809,00</b>
<b>B - Canone Vettore Energia</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>63.435,00</b>
B1- Vendita energia da FV a GSE/RID	0	0	14.160,00
B2- Vendita vettore energetico	0	0	49.275,00
<b>Canone Annuo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>316.244,00</b>

oltre un contributo straordinario una tantum (Contributo ATC) pari ad **€ 725.643,60** a titolo di parziale recupero dei costi che il Concessionario sosterrà per la realizzazione degli interventi manutentivi straordinari individuati come necessari e non procrastinabili dall'Agenzia, che sarà liquidato a Stato Avanzamento Lavori; nel Piano Economico Finanziario (*R91-PRO-G0-CT-001-01-01 RELAZIONE PEF*) tale contributo è identificato nella tabella "conto economico", quale componente del "Valore della produzione" per € 14.759,00 nel 1° anno, € 33.200,00 nel 2° anno e, dal 3° al 15° anno, dell'importo annuo di € 52.130,00;

- l'importo totale dell'intervento, risultante dall'elaborato *R91-WG-G0-CT-008-01-01 QTE Complessivo*, è pari ad **€ 12.053.629,51** al netto dell'IVA di legge, di cui € 9.426.247,77 per lavori, compresi oneri per la sicurezza dell'importo di € 523.339,70, ed € 2.627.381,74 per somme a disposizione dell'amministrazione;
- gli importi complessivi stimati dei contributi che potranno essere riconosciuti dal GSE al concessionario risultano essere, in base a quanto desunto dal PFTE presentato, pari ad € 3.803.978,15 per gli incentivi PNRR e ad € 7.247.494,59 quali incentivi del Conto Termico. Permangono nel quadro economico le somme a carico del Concessionario per un totale di € 276.513,17 ;
- gli interventi proposti, descritti nella "Relazione Generale Illustrativa" (*R91-WG-S0-DS-001-01-02 Relazione generale*) e nella "Relazione Tecnica Energetica Specialistica" (*R91-WG-M0-DS-001-01-02 Relazione tecnica energetica specialistica*), che garantiscono, nel loro complesso, il raggiungimento dell'obiettivo di rendere gli immobili edifici a energia quasi

zero (nZEB), sinteticamente risultano essere:

- \* isolamento termico in estradosso del solaio del sottotetto con pannelli rigidi in XPS dello spessore di cm 16 (edifici di via Rosselli 28 ad Alessandria e di via Falcone 1 a Valenza)
  - \* sistema di coibentazione della copertura con pannello sandwich su struttura esistente dello spessore di cm 16
  - \* isolamento termico in intradosso del solaio del piano pilotis con pannelli in EPS di cm 12 e, per il solo edificio di Valenza in EPS cm.10 a coibentazione del solaio cantine
  - \* isolamento termico a cappotto delle pareti perimetrali con pannelli in EPS additivato con grafite di cm 12
  - \* sostituzione completa dei serramenti esistenti con nuovi infissi in PVC multicamera e dotati di vetrocamera basso emissivo
  - \* installazione di valvole termostatiche a comando remoto e ripartitori di calore su ciascun radiatore delle unità immobiliari e di contabilizzatore di energia termica, in centrale termica, dotato di sistema di trasmissione remota dei dati, capace di contabilizzare l'energia prodotta per il servizio di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria
  - \* riqualificazione delle centrali termiche che presentano un generatore di calore vetusto, con l'obiettivo di migliorare significativamente l'efficienza energetica e l'affidabilità complessiva dell'impianto; la riqualificazione comprenderà genericamente: sostituzione dei generatori di calore esistenti con un impianto ibrido bivalente, composto da pompe di calore affiancate ad una caldaia a condensazione di backup abbinata a un puffer termico (per tutti gli interventi tranne quello di via Rosselli 28), bollitore di ACS, sostituzione delle elettropompe presenti nella centrale con nuove pompe di circolazione, incremento dell'isolamento delle tubazioni di ricircolo dell'ACS in centrale termica e cantine, sostituzione dei radiatori e installazione di valvole termostatiche, contabilizzazione dei consumi e termoregolazione;
  - \* installazione di impianti fotovoltaici composti principalmente da pannelli fotovoltaici e inverter;
  - \* lavori di manutenzione propedeutici alla realizzazione degli interventi di riqualificazione energetica.
- nel corso della concessione, oltre a quanto sopra specificato, ai sensi dell'art. 189, comma 1, lettera a) del Codice, potrà rendersi necessario eseguire interventi manutentivi nelle parti non oggetto di riqualificazione dell'importo stimato di € 379.702,80 a carico dell'Agenzia.
  - ritendendo necessario che l'Operatore economico prenda in carico la gestione delle centrali termiche a decorrere dalla consegna dei lavori, l'Agenzia prevede di riconoscere un canone per il servizio di Terzo Responsabile, non incluso nel PEF, per le prime due annualità del contratto, e per il medesimo importo riconosciuto nell'ambito dei contratti di manutenzione in essere presso l'Agenzia, così ripartito:

<b>Canone Terzo Responsabile</b>	<b>6.720,00</b>	<b>6.720,00</b>	<b>0</b>
----------------------------------	-----------------	-----------------	----------

Esaminata la documentazione inoltrata ed integrata da Wegreenit S.p.a completa di progetto di fattibilità tecnico ed economica sviluppato ai sensi dell'art. 6 dell'Allegato I.7 del D.lgs. 36/2023 e della ulteriore documentazione prevista dall'art. 193 del Codice compreso il piano economico finanziario e la bozza di contratto;

Ritenuto opportuno procedere alla conferma dell'interesse pubblico a tale proposta e all'approvazione del Progetto di Fattibilità Tecnico ed Economica (PFTE), completo di Piano Economico-Finanziario, Schema di contratto di rendimento energetico e Capitolato Tecnico EPC;

Il Consiglio:

- udita la relazione del Presidente;
- visto il Codice dei Contratti approvato con Decreto Legislativo 31 marzo 2023 n.36 e ss.mm.ii. e in particolare l'art.193;
- visto il Progetto di Fattibilità Tecnica Economica (PFTE), il Piano Economico-Finanziario, lo Schema di contratto di rendimento energetico e il Capitolato Tecnico EPC;
- vista la valutazione del PEF della Società Revialba s.r.l. di Alba (CN)
- vista l'avvenuta trasmissione del PFTE in oggetto al Dipartimento per la programmazione e il coordinamento della politica economica (DIPE);

- visto l'esito della verifica effettuata ai sensi dell'art. 42 del Codice dalla società NO GAP Controls;
- visto il verbale di validazione predisposto dal RUP;
- sebbene non siano state recepite dal Promotore tutte le proposte, le osservazioni ed i rilievi sollevati dagli uffici, il Promotore ha tuttavia, sulla base delle osservazioni formulate dal Verificatore e dall'Ente con il supporto dell'Energy Manager, modificato la proposta migliorandola rispetto a quanto previsto dalla versione del progetto pervenuta in data 23/12/2025, acquisita dall'Agenzia al prot. n. 36900, ed assicurando anche un più idoneo presidio della gestione e monitoraggio della gestione, con particolare attenzione ai metodi di misura della prestazione energetica oltre che una più appropriata articolazione delle penali le cui casistiche sono state riviste ed i relativi importi incrementati;
- rilevato che rispetto al progetto e alla relativa documentazione contrattuale trasmessa in data 23/12/2025, sono state in particolare introdotte dal Proponente modifiche e variazioni alla bozza di contratto e relativi allegati, che, sebbene parziali e limitate rispetto a quelle richieste dagli uffici, possono essere ritenute tuttavia sufficienti per consentire al Consiglio di Amministrazione di assumere le conseguenti decisioni per l'eventuale approvazione del progetto;
- atteso che l'art. 32 dello Schema di Contratto viene sottoposto all'approvazione secondo la formula originale del "Contratto tipo di rendimento energetico o di prestazione energetica per gli edifici pubblici" approvato da ANAC con delibera n. 349 del 17/07/2024;
- valutata l'esigenza di attuare gli interventi di riqualificazione energetica dei 7 fabbricati oggetto della proposta e di confermare pertanto la dichiarazione di pubblico interesse in quanto consente di perseguire gli obiettivi prefissati di riqualificazione energetica degli immobili di edilizia residenziale pubblica di proprietà di ATC Piemonte Sud da attuare mediante lo strumento della finanza di progetto, ai sensi dell'art. 193 del Codice, e di fruire della misura prevista dall'Investimento 17 REPowerEU di cui alla Missione 7 del PNRR e dal Conto Termico 3.0;
- preso atto del parere con esito positivo della richiesta di valutazione preliminare, espresso dal Gestore dei Servizi Energetici - GSE S.p.A. (reperito dal Portale GSE, rif. Protocollo numero GSEWEB/P20260258959 del 26/03/2026 e protocollato dall'Agenzia al n. 10699 in data 30/03/2026);
- preso atto della proposta sopra riportata e ritenuto di deliberare conformemente ad essa;
- preso atto del parere del Direttore Generale ai sensi dell'art. 12 dello Statuto dell'Ente.

#### DELIBERA ALL'UNANIMITÀ

- I) per le motivazioni espresse in narrativa di confermare la dichiarazione di pubblico interesse;
- II) di approvare, ai sensi del comma 7 dell'art. 193 D.Lgs. 36/2023 e ss.mm.ii., il Progetto di Fattibilità Tecnico ed Economica (PFTE), completo di Piano Economico-Finanziario, lo Schema di contratto di rendimento energetico e Capitolato Tecnico EPC, del promotore Wegreenit S.p.a., con sede in Milano, piazzale Loreto n. 17 (P.IVA 10976830967), relativo alla proposta di partenariato pubblico privato per l'affidamento in concessione degli interventi di miglioramento dell'efficienza energetica di 7 edifici (175 alloggi di e.r.p.s.) di proprietà A.T.C. in provincia di Alessandria, cofinanziati dall'Investimento 17 REPowerEU di cui alla Missione 7 del PNRR e dal Conto Termico 3.0, e della gestione dei servizi energetici connessi attraverso un contratto EPC, denominato **M7I17-00294** e allegato al presente provvedimento con il Rapporto di Verifica Conclusivo completo della società NO GAP Controls e del Verbale di Validazione del Responsabile Unico di Progetto;
- III) di rimandare ad apposito successivo provvedimento l'aggiornamento del programma triennale dei lavori pubblici 2026-2027-2028 a seguito del presente progetto di fattibilità tecnica ed economica;
- IV) di avviare la procedura di gara sopra soglia per l'individuazione del concessionario, ponendo a base d'asta, ai sensi del comma 8 dell'art. 193 del D.Lgs. 36/2023, il Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica approvato, unitamente agli altri elaborati della proposta inclusi il Piano Economico-Finanziario, lo Schema di contratto di rendimento energetico e il Capitolato Tecnico EPC, ed assumendo come criterio di aggiudicazione l'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto tra qualità e

- prezzo;
- V) di prendere atto e uniformarsi ai contenuti della sentenza della Corte di Giustizia dell'Unione Europea del 5 febbraio 2026, causa C-810/24, in merito al diritto di prelazione nei partenariati pubblici privati e delle deliberazioni n. 14/2026/Par e n. 15/2026/Par della sezione regionale di controllo della Corte dei Conti per l'Emilia-Romagna;
- VI) di dare atto che:
- a. questo Ente si riserva, in caso di parere negativo o con rilievi da parte del D.I.P.E., di sospendere la presente procedura di gara e valutare l'eventuale annullamento in autotutela;
  - b. l'Operatore che parteciperà alla gara per l'individuazione del Concessionario dovrà prendere atto ed uniformarsi ai contenuti del progetto e di tutta la documentazione di gara e delle risultanze della verifica e della validazione effettuata ai sensi dell'art. 42 del Codice tenendo conto che in fase di redazione del progetto esecutivo non potranno essere poste a carico dell'Agenzia maggiori oneri rispetto a quanto già previsto;
  - c. in fase di redazione del progetto esecutivo, gli approfondimenti progettuali dovranno essere effettuati con particolare attenzione agli aspetti relativi alla sicurezza sia in fase di realizzazione delle opere che della sua successiva gestione, al miglioramento energetico e alla conservazione del patrimonio;
  - d. al fine di agevolare le attività di approfondimento progettuale richiesto con il progetto esecutivo, il progettista che verrà nominato dal Concessionario dovrà adottare tutti i necessari accorgimenti ed adottare le conseguenti procedure al fine di rendere edotta l'Amministrazione dello stato di avanzamento della progettazione e consentire agli Uffici di avviare le prime sommarie verifiche di completezza del progetto, anche nel corso della sua redazione, al fine di evitare eventuali ritardi nella conclusione di tale fase progettuale e della successiva verifica e validazione;
  - e. i compensi per la redazione del progetto esecutivo dovranno essere calcolati esclusivamente sull'importo totale dei lavori;
  - f. i compensi per la redazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica (nel limite del 2,5% del valore dell'investimento) e i compensi per la redazione del progetto esecutivo (per le attività non ancora concluse alla data di aggiudicazione), sono da considerarsi comprensivi anche degli oneri per la verifica di regolarità urbanistica ed edilizia, per la regolarizzazione delle relative difformità e per l'acquisizione del titolo edilizio per l'esecuzione delle opere;
  - g. le eventuali sanzioni previste dal D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia dei fabbricati oggetto di intervento sono a carico dell'Ente che provvederà, tramite apposita variazione di bilancio, non appena saranno determinate dai Comuni competenti, ad assicurarne la relativa copertura finanziaria nell'ambito delle risorse attualmente previste in Bilancio nell'annualità 2026;
  - h. il Promotore e/o il Concessionario non potranno in nessun caso rivalersi sull'Ente in caso di mancata conclusione delle procedure di regolarizzazione urbanistica ed edilizia. In tal caso, la nomina del Promotore e ogni atto conseguente assunto dall'Agenzia ai sensi dell'art. 193 del Codice, ivi compresa l'aggiudicazione della procedura e la convenzione eventualmente sottoscritta, potranno essere risolti di diritto, ai sensi dell'art. 1456 c.c. con ogni conseguente decadenza da eventuali diritti, aspettative o compensi maturati dal Promotore e/o dall'Aggiudicatario in relazione alla procedura. La risoluzione opererà mediante comunicazione scritta della Stazione Appaltante al Promotore o all'Aggiudicatario, contenente l'indicazione della causa risolutiva, e avrà effetto dalla data di ricezione della stessa. Lo stato di attuazione delle verifiche è esplicitato nella tabella "Stato delle conformità", allegata al verbale di validazione del RUP;
  - i. per l'attuazione dell'intervento la quota a carico dell'Agenzia ammonta ad € 725.643,60;
  - j. nel corso della concessione, ai sensi dell'art. 189, comma 1, lettera a) del Codice, potrà rendersi necessario eseguire interventi manutentivi nelle parti non oggetto di riqualificazione dell'importo stimato di € 379.702,80 carico dell'Agenzia;
  - k. l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 194 del D.lgs. 36/2023, dovrà costituire una società di scopo in forma di società per azioni o a responsabilità limitata, definendo l'ammontare minimo del capitale sociale della società pari ad € 600.000,00;
  - l. sarà costituito un collegio consultivo tecnico, ai sensi del comma 1 dell'art. 215 del D.lgs. 36/2023, così come aggiornato al decreto correttivo D.Lgs. 209/2024.

- VII) di riconoscere al concessionario un canone per il servizio di Terzo Responsabile, per la presa in carico della gestione delle centrali termiche a decorrere dalla consegna dei lavori, per le prime due annualità del contratto, pari ad € 6.720,00 annui per complessivi € 13.440,00;
- VIII) di attivare una procedura ad evidenza pubblica per l'individuazione dell'ufficio di Direzione Lavori e del Coordinatore della Sicurezza in fase di Esecuzione i cui costi saranno posti a carico del Concessionario.

Il presente verbale è stato letto, approvato e sottoscritto.

**IL SEGRETARIO VERBALIZZANTE**

GIANLUCA GHIGLIONE \*

**IL PRESIDENTE**

PRUNOTTO LEONARDO \*

\*Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa