



AVVISO DI AVVENUTA RICEZIONE DI PROPOSTE DI PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO AI SENSI DELL'ART. 193, COMMA 4, DEL D.LGS. 36/2023 E SS.MM.II., PER L'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (ERP) DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI MILANO GESTITO DA MM S.P.A., ATTRAVERSO IL RICORSO ALLA MISURA PNRR REPOWEREU MISSIONE 7 - INVESTIMENTO 17 E AL CONTO TERMICO.

VISTI

- L'art. 193 del D.lgs. 31/03/2023, n. 36 (nel seguito "Codice") a norma del quale:
 - comma 1: *"l'affidamento in concessione di lavori o servizi mediante finanza di progetto può avvenire su iniziativa privata anche per proposte non incluse nella programmazione del partenariato pubblico-privato di cui all'articolo 175, comma 1 (...)"*;
 - comma 2: *"ai fini della presentazione di una proposta ai sensi comma 1, un operatore economico può presentare all'ente concedente una preliminare manifestazione di interesse, corredata dalla richiesta di informazioni e dati necessari per la predisposizione della proposta (...)"*;
 - comma 3: *"gli operatori economici possono presentare agli enti concedenti, in qualità di promotore, proposte relative alla realizzazione in concessione di lavori o servizi, elaborate su iniziativa privata per la realizzazione di interventi anche non inclusi nella programmazione del partenariato pubblico-privato di cui all'articolo 175, comma 1 (...). Ciascuna proposta contiene un progetto di fattibilità, redatto in coerenza con l'articolo 6-bis dell'allegato I.7., una bozza di convenzione, il piano economico-finanziario asseverato, e la specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione e l'indicazione dei requisiti del promotore (...)"*;
 - comma 4: *"Previo verifica dell'interesse pubblico alla proposta e della relativa coerenza con la programmazione del partenariato pubblico-privato di cui all'articolo 175, comma 1, l'ente concedente dà notizia nella sezione «Amministrazione trasparente» del proprio sito istituzionale della presentazione della proposta e provvede, altresì, ad indicare un termine, non inferiore a sessanta giorni, commisurato alla complessità del progetto, per la presentazione da parte di altri operatori economici, in qualità di proponenti, di proposte relative al medesimo intervento, redatte nel rispetto delle disposizioni del comma 3"*;
- L'art. 1, commi 513 e 519, della Legge 30/12/2024 n. 207 *"Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2025 e bilancio pluriennale per il triennio 2025-2027"* (nel seguito *"Finanziaria 2025"*), recante il riferimento allo stanziamento di 1.381 milioni di euro per l'anno 2025, finalizzato a garantire il conseguimento degli obiettivi previsti in relazione all'Investimento 17, finanziato dal fondo Next Generation EU Italia, per l'efficientamento dell'edilizia pubblica, anche residenziale (ERP), e delle abitazioni di famiglie a basso reddito e vulnerabili di cui alla Missione 7 - REPowerEU del PNRR;



- Il Decreto del Ministro per gli affari europei, il PNRR e le politiche di coesione, di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze pubblicato in data 22/05/2025 e recante le modalità di accesso al finanziamento sopra menzionato per l'efficientamento energetico degli edifici ERP, individuando le società cc. dd. Energy Service Company¹ (nel seguito "ESCo") quali *"uniche destinatarie del citato sostegno finanziario concesso in relazione ai progetti di investimento ritenuti ammissibili"* (cfr. art. 5, comma 1, del Decreto interministeriale);

PREMESSO CHE

- MM S.p.A. (nel seguito "MM") è una società *in house* detenuta interamente dal Comune di Milano a cui, con Convenzione del 30/06/2015, il Comune stesso ha affidato la gestione del patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica;
- L'Amministrazione Comunale, in qualità di Ente concedente - valutato il preliminare interesse pubblico alla ricezione di preliminari manifestazioni di interesse - ha inteso delegare a MM l'acquisizione delle richieste provenienti dai soggetti interessati con trasmissione a questi ultimi di tutti i dati e le informazioni utili all'elaborazione di proposte; nonché delle eventuali successive proposte di "finanza di progetto" su iniziativa privata volte a migliorare le condizioni del patrimonio ERP, mediante interventi di efficientamento dei costi energetici;
- In data 14/05/2025 MM ha pubblicato l'Avviso pubblico informale finalizzato a sollecitare manifestazioni preliminari di interesse e successive proposte, rispettivamente ai sensi dell'art. 193, commi 2 e 3, del Codice, da parte di operatori economici nella forma di ESCo interessati a farsi promotori di iniziative volte alla realizzazione in concessione, mediante finanza di progetto, di interventi di efficientamento energetico sugli immobili ERP di totale proprietà del Comune, che possano usufruire dei fondi di cui alla Missione 7 - Investimento 17 - REPowerEU del PNRR (nel seguito *"Misura PNRR M.7-I.17"*) , nonché degli ulteriori incentivi previsti dal c.d. Conto Termico 3.0; rendendo consultabile l'Avviso medesimo nella sezione "Amministrazione Trasparente" del sito istituzionale di MM e del Comune di Milano;
- Con il citato Avviso MM ha assegnato il termine del 30/06/2025, successivamente prorogato al 15/07/2025, alle ESCo interessate a presentare proposte all'Ente concedente per la realizzazione di interventi anche non inclusi nella programmazione del Partenariato Pubblico-Privato (nel seguito anche *"PPP"*);

¹ Secondo la definizione contenuta nel d.lgs. 115/08 (*"Attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e abrogazione della direttiva 93/76/CEE"*) una Energy Service Company (ESCo) è persona fisica o giuridica che fornisce servizi energetici ovvero altre misure di miglioramento dell'efficienza energetica nelle installazioni o nei locali dell'utente e, ciò facendo, accetta un certo margine di rischio finanziario. Il pagamento dei servizi forniti si basa, totalmente o parzialmente, sul miglioramento dell'efficienza energetica conseguito e sul raggiungimento degli altri criteri di rendimento stabiliti. I servizi forniti dalle ESCO possono includere: (i) audit energetico; (ii) progettazione e implementazione di misure di efficienza energetica; (iii) monitoraggio continuo dei consumi energetici e gestione energetica; (iv) finanziamento per le misure di efficienza energetica; (v) contratti EPC.



SI RENDE NOTO CHE

- L'Ente concedente, per il tramite dell'Avviso sopra menzionato, ha ricevuto n. 79 proposte redatte ai sensi dell'art. 193, comma 3, del Codice di cui all'Elenco proposte allegato (*allegato 01*), aventi per oggetto l'efficientamento energetico degli edifici ERP suddivisi in Lotti secondo il documento di sintesi che si allega (*allegato 02*), ricorrendo alla Misura PNRR M.7 I.17 e/o al Conto termico;
- Il Comune di Milano, quale Ente concedente, ha approvato in data 24/07/2025 la Deliberazione di Giunta Comunale n. 905 avente ad oggetto *"Approvazione del Quadro esigenziale relativo a "Interventi di efficientamento energetico su edifici di edilizia residenziale pubblica", "finalizzato all'inserimento nei documenti programmatori dell'ente"*.

1. FINALITA' DELL'AVVISO

Con il presente Avviso, MM – su delega del Comune di Milano – intende assolvere gli obblighi di trasparenza e concorrenza prescritti dall'art. 193, comma 4, del Codice nelle procedure di finanza di progetto, assicurando a tutti gli operatori economici, con natura di ESCo, la possibilità di presentare all'Ente concedente ulteriori proposte di PPP relativamente ai medesimi interventi di cui all'Elenco proposte allegato (cfr. *allegato 01*).

In ottemperanza all'art. 193, comma 4, del Codice, eventuali ulteriori proposte sui medesimi interventi potranno essere presentate **entro e non oltre il termine di 60 giorni** decorrenti dalla data di pubblicazione del presente Avviso.

Resta inteso che tutte le proposte pervenute su iniziativa privata sono sospensivamente condizionate alla positiva valutazione dei rispettivi progetti di fattibilità, schemi di convenzione e piani economici-finanziari, secondo la procedura dettata dall'art. 193, comma 6, e ss. del Codice.

2. FASI DELLA PROCEDURA

Le fasi successive della procedura verranno attuate secondo quanto disposto dall'art. 193 del Codice.

In particolare, scaduto il termine dei 60 giorni per la presentazione di ulteriori proposte, l'Ente concedente esaminerà e selezionerà le proposte ricevute con la finalità di individuare quelle maggiormente rispondenti agli obiettivi del proprio quadro esigenziale, ove necessario anche in forma comparativa, sulla base di criteri che tengano conto della fattibilità delle stesse e della rispondenza dei progetti e dei relativi piani economici e finanziari, da sottoporre successivamente alla procedura di valutazione di cui al comma 6 e ss. dell'art. 193 del Codice.

Nel corso della fase valutativa l'Ente concedente avrà facoltà di richiedere eventuali modifiche o integrazioni ai documenti progettuali nonché di verificare l'assenza di carenze istruttorie che possano compromettere la completezza e la concreta realizzabilità dei progetti medesimi.

La fase valutativa si concluderà con un provvedimento motivato assunto a cura dell'Ente concedente, il quale potrà esprimersi in senso positivo o negativo sulla percorribilità delle



proposte esaminate. Nel caso in cui siano ammesse più proposte sul medesimo intervento, la valutazione si svolgerà in forma comparativa, assicurando una selezione trasparente e basata su criteri oggettivi.

La valutazione delle proposte avverrà in ogni caso dando preferenza agli interventi che maggiormente risponderanno ai criteri di seguito indicati:

- maggior grado di efficienza energetica conseguita dall'intervento proposto (comunque non inferiore al 30%);
- maggior livello di completezza ed esaustività della proposta al fine di traguardare le tempistiche connesse all'accesso alla Misura PNRR M.7 - I. 17;
- maggior convenienza economica per l'Amministrazione, in termini di contenimento del contributo proposto a carico di quest'ultima, ottenibile attraverso:
 - la minimizzazione del contributo a tantum da parte dell'Ente concedente da contenere entro una percentuale indicativa del 15% dell'intero importo della proposta;
 - la minimizzazione del canone annuale di manutenzione e conduzione impianti da contenere entro una percentuale indicativa pari allo 0,15% dell'intero importo della proposta;
- durata della concessione non superiore ai 15 anni.

Il provvedimento finale motivato sarà pubblicato sul sito istituzionale dell'Ente e comunicato ai soggetti interessati.

I progetti di fattibilità selezionati ai sensi del comma 6 dell'art. 193 del Codice, una volta approvati, saranno inseriti tra gli strumenti di programmazione dell'Ente concedente.

In esito all'approvazione, i progetti, unitamente agli altri elaborati delle singole proposte, inclusa una sintesi dei relativi piani economici-finanziari, saranno posti a base di gara nei tempi previsti dalla programmazione purché compatibili con le scadenze tassative previste per l'accesso alla Misura PNRR M.7- I.17. Nel bando di gara sarà previsto che il promotore ovvero il proponente potrà esercitare il diritto di prelazione, nei termini previsti dal comma 12 dell'art. 193 del Codice.

MM e il Comune di Milano si riservano la facoltà, a proprio insindacabile giudizio, di interrompere la procedura attivata in qualsiasi momento, qualora nessuna delle proposte risultasse idonea e rispondente alle finalità dell'Ente medesimo.

La presentazione delle proposte non fa sorgere in capo ai proponenti alcun diritto a compensi o indennizzi per gli eventuali oneri sostenuti.

3. REQUISITI DEGLI INTERESSATI/PROPONENTI

Con riferimento al presente Avviso, potranno presentare ulteriori proposte nel rispetto delle disposizioni di cui al comma 3 dell'art. 193 del Codice - esclusivamente sui medesimi interventi oggetto dell'Elenco proposte allegato (cfr. *allegato 01*) - le società ESCo in possesso:

- della certificazione in corso di validità secondo la norma UNI CEI 11352;



- dell'iscrizione nel registro della camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura o nel registro delle commissioni provinciali per l'artigianato, o presso i competenti ordini professionali, per attività pertinenti a quelle che forniscono servizi energetici;
- dei requisiti necessari per realizzare un progetto di investimento rientrante nella Misura PNRR M.7 - I.17 e/o negli incentivi del Conto termico;

nonché dei requisiti di ordine generale previsti dagli artt. 94, 95 e 98 del Codice e che non siano incorsi nella condizione di cui all'art. 53, comma 16-ter, del D.lgs. n. 165/2001.

Le ESCo proponenti potranno partecipare in forma singola oppure aggregata: quali consorzi, contratti di rete o Associazione Temporanea d'Impresa, in possesso della certificazione in corso di validità secondo la norma UNI CEI 11352. Il requisito relativo alla certificazione UNI CEI 11352 dovrà essere posseduto dal consorzio o dal rappresentante del contratto di rete o dalla mandataria dell'A.T.I.

I requisiti specifici di capacità tecnica e professionale e di capacità economico-finanziaria, per le eventuali fasi conseguenti, saranno oggetto di successiva definizione.

4. OGGETTO E CONTENUTO DELLE PROPOSTE

Le proposte presentate dovranno avere ad oggetto la realizzazione dei medesimi interventi di cui all'Elenco proposte allegato (cfr. *allegato 01*), recanti le seguenti caratteristiche prescritte dal Decreto interministeriale del 22/05/2025:

A. rientranti tra quelli ammessi all'agevolazione di cui alla Misura PNRR M.7- I.17 (e ad altri incentivi ove compatibili e cumulabili) quali, a titolo esemplificativo:

- Isolamento termico di superfici opache
- Sostituzione di chiusure trasparenti comprensive di infissi
- Installazione di sistemi di schermatura e ombreggiamento
- Sostituzione di sistemi di illuminazione con sistemi efficienti
- Installazione di tecnologie di *building automation*
- Installazione di impianti solari fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo
- Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con pompe di calore
- Installazione di impianti solari termici
- Allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficienti
- Installazione di unità di microgenerazione alimentate da fonti rinnovabili

B. che determinino un miglioramento dell'efficienza energetica non inferiore al 30% attraverso la realizzazione di uno o più degli interventi sopra individuati;

C. di valore compreso tra € 10.000.000,00 e € 30.000.000,00.

Gli interventi dovranno altresì garantire le condizionalità e le specificità proprie dei finanziamenti PNRR tra cui il principio del DNSH di cui al Regolamento (UE) 2020/852.

Ai sensi dell'art. 193, comma 3, del Codice, che si richiama integralmente, ciascuna proposta elaborata su iniziativa privata dovrà contenere:



- ✓ un progetto di fattibilità, redatto in coerenza con l'articolo 6-bis dell'allegato I.7 al Codice;
- ✓ una bozza di convenzione;
- ✓ il piano economico-finanziario asseverato;
- ✓ la specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione;
- ✓ l'indicazione dei requisiti del promotore.

5. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE

Gli operatori economici interessati potranno presentare proposte **entro le ore 12:00 del 06/10/2025**, a mezzo PEC ai seguenti indirizzi: info@pec.mmspa.eu e cert.casa@pec.mmspa.eu.

La presentazione delle proposte a cura delle ESCo interessate dovrà essere:

- redatta su carta intestata dell'operatore economico e firmata dal suo legale rappresentante (oppure da un suo procuratore munito della relativa procura. In tal caso, l'operatore economico allegnerà copia conforme all'originale della procura);
- avrà ad oggetto esclusivamente gli interventi indicati nell'Elenco proposte allegato (cfr. *allegato 01*);
- corredata da autodichiarazione in forma libera attestante il possesso dei requisiti specificati al par. **Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.** del presente Avviso;
- corredata di una tabella di sintesi da completare secondo il *format* allegato (*allegato 03*).

Non saranno prese in considerazione le proposte:

- presentate in modalità differenti da quelle sopra indicate; restando inoltre esclusa qualsivoglia responsabilità da parte di MM nell'ipotesi in cui la proposta non pervenga entro i termini previsti agli indirizzi PEC di destinazione, per disguidi di posta elettronica certificata o di altra natura;
- incomplete e/o carenti dei contenuti indicati ai precedenti paragrafi;
- che non rispettino il criterio di indivisibilità dei lotti secondo la suddivisione di cui al documento che si allega al presente Avviso (cfr. *allegato 02*).

6. MODALITÀ DI FINANZIAMENTO

La realizzazione degli interventi avverrà interamente a carico della ESCo, mediante:

- sovvenzione in misura pari al 65% del costo degli interventi tramite la Misura PNRR M.7- I.17;
- per la quota parte del valore della proposta che non beneficia della predetta sovvenzione, la ESCo potrà ricorrere a:
 - ✓ altri contributi, crediti di imposta o agevolazioni (ivi compreso il Conto termico) fino a copertura del costo complessivo, ovvero
 - ✓ prestito non superiore al 35% del costo degli interventi erogato da Banche Convenzionate;
 - ✓ risorse proprie ovvero finanziamenti concessi dal sistema bancario, anche in complementarietà al suddetto prestito.



L'operatore economico, dunque, autofinanziando l'esecuzione degli interventi si assumerà per intero il rischio di non ricevere un corrispettivo laddove le condizioni per beneficiare dei finanziamenti non siano soddisfatte.

Le proposte dovranno prevedere una fase di gestione successiva alla realizzazione degli interventi (a titolo esemplificativo: conduzione e manutenzione impianti), secondo il modello del PPP.

7. PUBBLICITÀ, INFORMAZIONI E CHIARIMENTI

Il presente Avviso resterà pubblicato sul sito istituzionale di MM nella sezione «Trasparenza» accessibile attraverso il *link* www.mmspa.eu, nonché sul sito istituzionale del Comune di Milano nella sezione «Amministrazione trasparente».

Le Esco interessate potranno richiedere i dati relativi agli edifici e/o proposte già presentate inviando richiesta di accesso agli atti agli indirizzi PEC di cui al precedente paragrafo 5.

MM provvederà a riscontrare tramite PEC eventuali richieste di informazioni e/o chiarimento e/o accesso agli atti da parte delle EScO entro e non oltre 20 giorni dalla ricezione delle stesse.

8. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi dell'art. 13 D.lgs. 196/2003 e del Regolamento (UE) 679/2016, si informa che le finalità di cui sono destinati i dati raccolti ineriscono strettamente e soltanto allo svolgimento della procedura di cui trattasi.

Titolare del trattamento, nonché responsabile, è il Responsabile del Procedimento, nella persona del Direttore Legale, Appalti e Acquisti, avv. Antonella Cupiccia.

Il Responsabile del Procedimento

Antonella Cupiccia

Si allegano:

01 | Elenco Proposte di PPP ricevute su Edifici ERP in esito all'Avviso del 15/05/2025

02 | Elenco edifici suddivisi in Lotti

03 | Format scheda sintetica di riepilogo dei dati relativi alle proposte inviate