
**DELIBERAZIONE
DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**

adottata il giorno 11/03/2026

Presidente	:	Valentino Scomazzon	P
Vice Presidente	:	Fabio Biasin	P
Consigliere	:	Ingrid Bianchi	P
Revisore Unico	:	Lorenzo Monesi	P
Segretario	:	Mirko Campagnolo	P

OGGETTO N. 26: INTERVENTI DI CUI ALLA MISSIONE 7 I.17 DEL CAPITOLO REPOWEREU DEL PNRR: APPROVAZIONE DEL PFTE, INSERIMENTO NEGLI STRUMENTI DI PROGRAMMAZIONE, DECISIONE A CONTRARRE RELATIVI ALLA PROPOSTA DI PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO PER L'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (E.R.P.) DI PROPRIETÀ DELL'ATER DI VICENZA.

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Premesso:

che è stato pubblicato il decreto interministeriale del 9 aprile 2025 del Ministro per gli Affari europei, le Politiche di coesione e il PNRR, di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze, recante le disposizioni attuative per la Missione 7 I.17 del Capitolo REPowerEU del PNRR, finalizzato a incentivare investimenti per interventi da parte delle società ESCo per le ristrutturazioni energetiche dell'Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P.);

che, tramite il contributo assegnato alle ESCo dalla Misura M7 I.17, vi è l'opportunità di rivalutare ed efficientare una parte del patrimonio immobiliare di ATER Vicenza consentendo di incrementare il valore patrimoniale, allungare la vita utile dei fabbricati, ridurre gli oneri gestionali per future manutenzioni, migliorare il decoro, la sicurezza degli immobili e l'efficienza energetica degli stessi con risvolti ambientali, sociali ed economici;

che a seguito di quanto sopra, con deliberazione del 18/06/2025 prot. n. 8966 ogg. n. 58 il C.d.A. dell'ATER di Vicenza, individuando come suscettibili di intervento parte degli edifici appartenenti al patrimonio di riserva, ha approvato l'avviso pubblico ex art. 193 comma 2 D.Lgs. 36/2023 finalizzato alla predisposizione da parte di ESCo di proposte di PPP per la realizzazione degli interventi in parola, ritenendo sussistente l'interesse pubblico preliminare all'elaborazioni di proposte;

che, con decreto del Direttore dell'ATER del 5/08/2025 n. 376, si è provveduto ad individuare come Responsabile Unico del Progetto di partenariato per gli interventi in oggetto l'ing. Paolo Dalla Riva dell'Area Tecnica aziendale;

che, a seguito della pubblicazione dell'avviso pubblico di cui sopra, sono pervenute cinque proposte formulate da altrettanti operatori economici tra le quali, in esito ad istruttoria del RUP, con deliberazione del 18/09/2025 prot. 13271 ogg. n. 76 il C.d.A. dell'ATER ha verificato l'interesse pubblico della proposta presentata dal RTI costituendo: Barbin impianti S.r.l.-Futurhouse S.r.l., di seguito Futurhouse, risultando quella complessivamente più aderente a quanto richiesto nell'avviso pubblico e agli obiettivi dell'ente;

che la suddetta proposta consente di riqualificare energeticamente n. 179 alloggi di proprietà di ATER distribuiti su n. 11 fabbricati;

che in data 19/09/2025, ai sensi dell'art. 193 comma 4 del D.Lgs. 36/2023 ss.mm.ii., è stato pubblicato specifico avviso nella sezione «Amministrazione trasparente» del sito istituzionale con il quale è stato fissato il termine di sessanta giorni - scadenza 18/11/2025 - per la presentazione di proposte relative al medesimo intervento;

che con deliberazione del C.d.A. dell'11/12/2025 ogg. n. 92, in esito ad attività istruttoria del RUP, è stata ritenuta la proposta di Futurhouse fattibile e maggiormente corrispondente ai fabbisogni di ATER ed è stato dato mandato al RUP di procedere alla sottoposizione di detta proposta alla procedura di valutazione ai sensi dell'art. 193 comma 6 del D.Lgs. 36/2023 ss.mm.ii.;

che ai sensi dell'art. 4.1.ter della L.R. 27/2003 ss.mm.ii., con comunicazione prot. 1872 del 9/02/2026, il NUVV ha trasmesso parere positivo ponendo prescrizioni che hanno comportato modifiche ed integrazioni alla proposta presentata e che, conseguentemente, Futurhouse ha trasmesso in data 26/02/2026 la documentazione della proposta aggiornata, recependo le integrazioni e modifiche richieste;

che con comunicazione prot. 926 del 23/01/2026 è stata trasmessa al Dipartimento per la programmazione e il coordinamento della politica economica (DIPE) richiesta di parere ai sensi dell'art. 18-bis del D.L. 36/2022 e che alla data odierna il DIPE non ha ancora emesso il suddetto e, pertanto, ATER si riserva fin d'ora di sospendere la successiva ed eventuale procedura di gara ai fini delle conseguenti determinazioni in ordine all'eventuale annullamento d'ufficio in via di autotutela;

che nelle successive fasi ATER di Vicenza si riserva di interrompere/sospendere la procedura in qualsiasi momento a suo insindacabile giudizio, senza che gli operatori economici possano avanzare alcuna pretesa in merito; si precisa in ogni caso che la presentazione di una proposta non fa sorgere in capo al proponente alcun diritto a compensi o indennizzi per eventuali oneri sostenuti in relazione alla proposta presentata;

che con deliberazione del C.d.A. del 26/02/2026 ogg. n. 23 è stata conclusa positivamente la procedura di valutazione della proposta presentata da Futurhouse come previsto dal comma 6 dell'art. 193 D.Lgs. 36/2023;

che Futurhouse ha integrato la proposta presentata con gli ulteriori elaborati richiesti dall'art. 6 dell'All. I.7 del D.Lgs. 36/2023 ss.mm.ii. e che il progetto così integrato è stato sottoposto all'attività di verifica ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs. 36/2023 ss.mm.ii., attività svolta con il

supporto di QSC S.r.l. - P. IVA e C.F. 08590020965 - Organismo di Controllo indipendente di Tipo A accreditato da ACCREDIA in possesso di certificazione UNI CEI EN ISO/IEC 17020:2012;

che in data 9/03/2026 al prot. n. 3555/2026 è stato redatto l'atto formale di validazione del progetto sottoscritto dal RUP;

che a seguito di quanto stabilito con deliberazione del C.d.A. del 26/02/2026 ogg. n. 23, è stato redatto il DIP al fine del successivo inserimento dell'intervento in programmazione;

che la spesa prevista per la realizzazione dell'intervento è coperta con incentivi di cui alla Misura M7 I.17 e dal cd. "Conto Termico 3.0" e che è richiesto ad ATER il pagamento di un canone annuo di € 275.000,00, al netto delle rivalutazioni come previsto dai documenti di progetto, da corrispondere al Concessionario successivamente alla messa in esercizio degli impianti previsti;

che il quadro economico redatto da Futurhouse è il seguente:

· Totale lavori (compresi costi sicurezza):	€ 13.317.894,39
· Allacciamenti	€ 44.000,00
· Imprevisti	€ 133.178,94
· Spese tecniche (progettazione, D.L., Collaudo)	€ 1.197.498,66
· Competenze tecniche (CCT, incentivi, report energ):	€ 204.644,80
· Spese complementari (assicurazioni)	€ 119.722,57
· TOTALE COMPLESSIVO (IVA esclusa)	€ 15.016.939,36
· IVA	€ 1.626.411,00

che, come risulta dalla bozza di convenzione del progetto, l'Operatore Economico affidatario si impegnerà a realizzare, su richiesta di ATER, ulteriori interventi di manutenzione, per un importo di massimo il 5% dell'originario importo dei lavori pari a quindi € 665.894,72;

che l'articolazione della copertura finanziaria è la seguente:

- canone annuo: da finanziarsi con fondi propri dell'Ente;
- interventi manutentivi opzionali: da finanziarsi con
 - € 500.000,00 economie conseguite in altri interventi finanziati con proventi da vendite ex L.R. 39/2017;
 - € 165.894,72 economie conseguite in altri interventi finanziati con proventi da vendite ex art. 65 L.R. 11/2001;

che ai sensi dell'art. 11.2 del D.Lgs. 36/2023 ss.mm.ii., il contratto collettivo applicabile al personale dipendente impiegato nell'affidamento è quello per dipendenti delle imprese edili ed affini e della cooperative – F012 e il contratto collettivo applicabile per le prestazioni di cui al comma 2-bis dell'art. 11 del D.Lgs. 36/2023 è quello per dipendenti delle aziende metalmeccaniche e della installazione di impianti – C011;

che le attività relative alla categoria prevalente rientrano nel codice ATECO 41.20.00 e le attività relative alle prestazioni di cui al comma 2-bis dell'art. 11 del D.Lgs. 36/2023 è 43.22.01;

che ai sensi dell'art. 58 del D.Lgs. 36/2023 ss.mm.ii., si è ritenuto di non procedere alla suddivisione in lotti in quanto è necessario raggiungere l'importo minimo, pari a 10 milioni di euro, per l'ammissibilità dell'intervento al finanziamento previsto dalla Misura M7 I.17;

che alla luce della sentenza della CGUE del 5 febbraio 2026 causa C-810/24, nella procedura viene disapplicato il diritto di prelazione e che in ogni caso se il proponente già individuato Futurhouse non risulta aggiudicatario, avrà diritto al pagamento, a carico dell'aggiudicatario, dell'importo delle spese per la predisposizione della Proposta, pari ad € 292.967,74;

che si ritiene di derogare al disposto dall'art. 47, comma 4 ultimo capoverso del D.L. n. 77/2021 convertito con L. n. 108/2021 in tema di occupazione femminile in quanto richiamate le "Linee Guida per favorire le pari opportunità di Genere e generazionali nonché l'inclusione lavorativa delle persone con disabilità nei contratti pubblici finanziati con le risorse del PNRR e del PNC" ed il rapporto CNEL-ISTAT del 06/03/2025, l'applicazione della quota del 30% per le nuove assunzioni femminili costituirebbe un onere troppo gravoso per il settore edile caratterizzato da un tasso di occupazione femminile del 6,6%;

che l'importo a base d'affidamento per i lavori rientra tra quelli per i quali la normativa prevede l'affidamento mediante procedura aperta e che l'Ufficio Tecnico ha predisposto la documentazione di gara;

che trattasi di procedura di concessione mediante finanza di progetto ai sensi dell'art. 193 del D.Lgs. 36/2023 ss.mm.ii. con previsione di forma contrattuale EPC – contratto di prestazione energetica - e che ai sensi del comma 8 del suddetto art. 193 il criterio di aggiudicazione è l'offerta economicamente più vantaggiosa;

che appare altresì opportuno procedere all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta, purché ritenuta valida e congrua ad insindacabile giudizio di ATER;

che stante l'urgenza di addivenire all'aggiudicazione per evitare la possibilità di incorrere nell'inammissibilità del contributo anche per esaurimento dei fondi, è possibile ridurre i termini per la ricezione delle offerte ai sensi dell'art. 71 comma 3 del D.Lgs. 36/2023 ss.mm.ii;

che l'art. 37 del D.Lgs. 31/03/2023 n. 36 e l'art. 4 della L.R. 7/11/2003 n. 27 e successive modifiche pongono l'obbligo per le stazioni appaltanti e gli enti concedenti di predisporre il programma triennale dei lavori e degli acquisti di beni e servizi con i relativi elenchi annuali degli interventi da realizzare;

che ai sensi dell'art. 193 comma 7 del D.Lgs. 36/2023, una volta approvato il progetto di fattibilità tecnica ed economica lo stesso è inserito tra gli strumenti di programmazione dell'ente concedente e pertanto occorre procedere alla seconda modifica/aggiornamento del programma triennale 2026/2028;

che la presente modifica non si configura come non prevedibile ex art. 5 comma 9 lett. c) dell'Allegato I.5 del D.Lgs. 36/2023 essendo già indicata nella relazione allegata nel momento della prima approvazione del programma;

che ai sensi dell'art. 5 comma 11 dell'Allegato I.5 del D.Lgs. 36/2023 gli interventi indicati non utilizzano risorse già previste tra i mezzi finanziari disponibili al momento della formulazione dell'elenco originario essendo intervenuta una proposta di PPP ad iniziativa privata con autonome fonti di finanziamento derivanti dalla Misura PNRR M.7-I.17 e dal Conto termico 3.0;

che la modifica del programma triennale non comporta spese per l'anno di esercizio 2026, rimanendo pertanto la programmazione coerente con il bilancio di previsione 2026;

che le modifiche apportate alla programmazione triennale dalla Misura PNRR M.7-I.17 potranno impattare in futuro anche sulla programmazione triennale degli acquisti di beni e servizi a definizione degli incarichi delle funzioni tecniche da affidare successivamente all'aggiudicazione della procedura di gara in oggetto;

che dovendo aggiornare la programmazione per l'inserimento dell'intervento in oggetto, ai sensi dell'art. 7 comma 2 dell'Allegato I.5 del D.Lgs. 36/2023, si provvede altresì all'aggiornamento del programma triennale degli acquisti di beni e servizi;

che, contestualmente all'approvazione della modifica ed aggiornamento del programma triennale 2026-2028, si dovrà provvedere alla pubblicazione secondo quanto previsto all'art.37 comma 4 del D.Lgs. 36/2023;

che, nelle more dell'insediamento della nuova Conferenza dei Sindaci prevista dall'art. 14 della L.R. n. 39/2017, essendo la precedente decaduta a seguito dell'avvio della 12^a legislatura regionale, si provvede all'inserimento dell'intervento negli strumenti di programmazione dell'Ente in assenza del parere della stessa; in ogni caso si ritiene di puntualizzare che:

- ai sensi dell'art. 14 della L.R. 39/2017 la conferenza dei sindaci non esprime pareri vincolanti ma aventi funzioni consultive e propositive di supporto;
- nella relazione illustrativa allegata all'adozione della programmazione triennale 2026-2028, sottoposta al parere della Conferenza dei sindaci nella riunione del 22/07/2025, era indicata la volontà di ATER di procedere con l'intervento in oggetto;

visti gli elaborati predisposti;

visto il parere favorevole del Comitato Tecnico di cui all'art. 15 della L.R. 3/11/2017 n. 39, espresso nella seduta del 10/03/2026;

sentito il parere di legittimità del Direttore

a voti unanimi

D E L I B E R A

1. di approvare il Documento di indirizzo alla progettazione;
2. di approvare il progetto di fattibilità tecnico-economica relativo alla proposta presentata da Futurhouse;
3. di approvare il bando di gara con i relativi allegati;
4. di approvare la modifica della programmazione triennale lavori 2026/2028 e l'elenco annuale 2026 nonché l'aggiornamento del programma triennale 2026/2028 beni e servizi;
5. di adottare la decisione a contrarre e procedere all'indizione della procedura di gara aperta da aggiudicarsi con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO