



**AVVISO PUBBLICO PER LA SOLLECITAZIONE DI PROPOSTE DI PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO
AI SENSI DELL'ART. 193, COMMI 2 E 16, DEL D.LGS. 36/2023, PER LA SELEZIONE DI UN
"CANDIDATO PROMOTORE" PER PROPOSTE PRIVATE DI PPP PER LA REALIZZAZIONE E GESTIONE
DI LAVORI CHE POSSANO USUFRUIRE DEGLI INCENTIVI PREVISTI PER LA MISURA "CONTO
TERMICO" SUL PATRIMONIO IMMOBILIARE
DEL COMUNE DI SAN GIORGIO A LIRI C.U.P.: _____ "da assegnare"**

AVVISO ESPLORATIVO - CONSULTAZIONE PRELIMINARE DI MERCATO

1. SCOPO E DEFINIZIONI

Scopo

Il Comune di San Giorgio a Liri intende sollecitare la presentazione di proposte di candidature per la selezione di un "candidato promotore per il cofinanziamento, la progettazione, la realizzazione e la gestione di lavori che possano usufruire degli incentivi previsti D.M. 16 febbraio 2016 (Conto Termico 2.0) per proposte presentate entro il 26 dicembre 2025 e degli incentivi previsti dal D.M. 07 agosto 2025 (Conto Termico 3.0) per le proposte presentate dal 27 dicembre 2025.

L'Amministrazione procederà alla selezione del Candidato Promotore sulla base delle proposte disponibili secondo i criteri stabiliti nel presente avviso e la normativa vigente razione temporis.

La procedura è indetta direttamente dal Comune di San Giorgio a Liri.

Determina di indizione avviso esplorativo: Determinazione del Responsabile del Settore III Urbanistica-Patrimonio-Suap del Comune di San Giorgio a Liri n. 22 del 24/02/2026

Tipologia di selezione: analisi comparativa svolta tramite apposita commissione di valutazione, la quale individuerà il proponente col quale avviare il procedimento di PPP.

Il Responsabile Unico del Progetto (RUP), ai sensi dell'articolo 15 del Codice, è l'Ass-re Achille A. Longo - Responsabile Settore III Urbanistica-Patrimonio-Suap.

Definizioni

Ai fini del presente documento trovano applicazione le seguenti definizioni:

Ente si intende il Comune di comune di San Giorgio a Liri (Fr)

Aggiudicatario è il concorrente selezionato per l'esecuzione dell'intervento e la gestione del servizio e che assumerà il ruolo di concessionario;

Codice è il Decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36;

RUP è il Responsabile Unico del Progetto;

Partenariato Pubblico Privato il contratto a titolo oneroso stipulato per iscritto con il quale una o più stazioni appaltanti conferiscono a uno o più operatori economici per un periodo determinato in funzione della durata dell'ammortamento dell'investimento o delle modalità di finanziamento fissate, un complesso di attività consistenti nella realizzazione, trasformazione, manutenzione e gestione operativa di un'opera in cambio della sua disponibilità, o del suo sfruttamento economico, o della fornitura di un servizio connesso all'utilizzo dell'opera stessa, con assunzione di rischio secondo modalità individuate nel contratto, da parte dell'operatore.

Gara è la procedura ad evidenza pubblica, indetta ai sensi dell'art. 193, comma 3, del Codice, sulla base del progetto di fattibilità predisposto dal Promotore;

Gestionale di Servizi è il disciplinare dei servizi, che stabilisce gli obblighi, gli indicatori prestazionali e le relative penali da applicare in caso di mancato raggiungimento, da parte del concessionario, dei livelli minimi stabiliti, nell'ambito della fase di gestione;

Operatore economico è una persona fisica o giuridica, un ente pubblico, un raggruppamento di tali persone o enti, compresa qualsiasi associazione temporanea di imprese, un ente senza personalità giuridica, ivi compreso il gruppo europeo di interesse economico (GEIE) costituito ai sensi del decreto legislativo 23 luglio 1991, n. 240, che offre sul mercato la realizzazione di lavori o opere, la fornitura di prodotti o la prestazione di servizi;

PEF è il piano economico-finanziario presentato dal Proponente a corredo della proposta, asseverato ai sensi di legge (si noti bene che in questa fase NON è richiesta la asseverazione del PEF, essa sarà richiesta soltanto al candidato Promotore selezionato)

Proponente è l'operatore economico che presenta una proposta relativa alla realizzazione con schemi contrattuali concessori di lavori o di servizi o di PPP.

Proposta di cui al comma 1 dell'art. 193 del Codice e il documento che descrive l'intervento sottoposto dal Proponente al vaglio dell'Amministrazione;

Promotore è il soggetto la cui Proposta è stata dichiarata fattibile ed il cui progetto è posto a base di gara;

Prezzo l'importo del contributo pubblico posto a carico dell'Amministrazione che, sommato al valore di eventuali garanzie pubbliche o di ulteriori meccanismi di finanziamento, a carico della pubblica amministrazione. L'eventuale riconoscimento di un contributo pubblico, in misura superiore alla percentuale indicata nelle decisioni Eurostat (50%) e calcolato secondo le modalità ivi previste, ha riflessi esclusivamente contabili, non consentendone la contabilizzazione fuori bilancio dell'asset realizzato;

Società di scopo è la società in forma di società per azioni o a responsabilità limitata, anche consortile di cui l'art.194 c.1 del Codice obbliga la costituzione per gli affidamenti superiori alla soglia di cui all'articolo 14, comma 1, lettera a);

Avvio fase costruzione viene calcolato dalla data prevista per la consegna lavori (cantierizzazione) secondo il cronoprogramma presentato dal Proponente;

Avvio fase gestione viene calcolato dal momento di inizio della gestione che corrisponde alla messa in esercizio post collaudo provvisorio secondo il cronoprogramma presentato dal Proponente

ESCo persona giuridica organizzata in forma d'impresa, singola o aggregata, quali consorzi, contratti di rete o associazione temporanea d'impresa, 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 ai sensi del decreto legislativo 30 maggio 2008, n. 115, recante "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", in possesso della certificazione in corso di validità secondo la norma UNI CEI 11352

2. OGGETTO DELLA MANIFESTAZIONE D'INTERESSE

Il presente avviso ha il solo scopo di consentire agli operatori economici, idoneamente qualificati, di candidarsi ad assumere il ruolo di Promotore ai sensi e per gli effetti del Codice; l'Amministrazione, successivamente al ricevimento

delle manifestazioni di interesse, provvederà ad individuare l'operatore economico al quale assegnare il ruolo di proponente sulla base di specifici criteri di valutazione e di requisiti di partecipazione come di seguito descritti.

Natura esplorativa e fase successiva:

L'avviso non determina alcun vincolo per l'Amministrazione. Pertanto, a fronte della presentazione nei termini delineati dal presente avviso della manifestazione di interesse, l'Ente potrà assumere le determinazioni di propria competenza anche avendo la facoltà di non dar seguito alle ulteriori attività senza che ciò determini alcun diritto (a qualsiasi titolo anche patrimoniale o risarcitorio) in capo all'operatore economico.

Con il presente avviso non è indetta alcuna procedura di affidamento. La manifestazione d'interesse non costituisce proposta contrattuale e non vincola in alcun modo l'Amministrazione che, in esito alle risultanze del procedimento, si riserva la facoltà di seguire anche altre procedure, in funzione del soddisfacimento dell'interesse pubblico.

L'Amministrazione si riserva, altresì, la facoltà di sospendere, modificare o annullare, in tutto o in parte, la procedura per sopravvenute esigenze di interesse pubblico.

Il presente avviso, unitamente ai relativi allegati, è pubblicato sul sito istituzionale dell'Ente www.comune.sangiorgioaliri.fr.it alla sezione Amministrazione Trasparente - sottosezione "Bandi di gara e contratti" e all'Albo pretorio on-line.

3. SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE ALLA PROCEDURA

Possono presentare la Proposta tutti gli operatori economici privati in possesso – oltre che dei requisiti ex art. 193 del Codice propri del soggetto promotore -, dei seguenti requisiti generali e speciali:

- assenza dei motivi di esclusione di cui all'art. 94 e 95 del Codice;
- di non incorrere nella condizione prevista dall'articolo 53, comma 16-ter, del D. Lgs. 165/2001 (*pantouflage o revolving door*);
- 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 ESCo
- possesso della certificazione in corso di validità secondo la norma UNI CEI 11352.

4. LE CANDIDATURE AUTONOME

È possibile che pervengano, all'Amministrazione, proposte non oggetto di sollecitazione bensì scaturite da autonoma iniziativa del privato ai sensi dell'art. 193, comma 3, del D.Lgs. 36/2023 (**proposte spontanee**). In questo caso le stesse saranno oggetto di valutazione svolta nelle tempistiche e modalità di cui alle pertinenti disposizioni legislative.

5. ULTERIORI INFORMAZIONI

Il presente avviso è finalizzato ad una indagine di mercato, non costituisce proposta contrattuale e non vincola in alcun modo l'amministrazione che sarà libera di non procedere alla gara e di seguire anche altre procedure. L'amministrazione si riserva di interrompere, in qualsiasi momento, il procedimento avviato, senza che i soggetti richiedenti possano vantare alcuna pretesa. Resta stabilito sin da ora che l'invio della manifestazione di interesse non genera alcun diritto o automatismo di partecipazione ad altre procedure di affidamento sia di tipo negoziale che pubblico. I candidati esclusi dalla successiva fase di affidamento non potranno chiedere indennizzi o rimborsi di qualsiasi tipo e natura. I dati forniti saranno trattati, ai sensi degli artt. 13 e 14 del Regolamento UE 2016/679, esclusivamente per le finalità di gestione del presente procedimento.

6. LA DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE

I soggetti interessati potranno presentare, entro i termini stabiliti, la loro candidatura inviando la documentazione tramite [INDICARE: PEC, piattaforma telematica, ecc.] posta@pec.comunedisangiorgioaliri.it indicando in oggetto: **PROPOSTA SEMPLIFICATA DI PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO AI SENSI DELL'ART. 193 DEL D.LGS. 36/2023, PER LA**

SELEZIONE DI UN "CANDIDATO PROMOTORE" PER PROPOSTE PRIVATE DI PPP PER LA REALIZZAZIONE E GESTIONE DI LAVORI CHE POSSANO USUFRUIRE DEGLI INCENTIVI PREVISTI DAL D.M. 16/02/2016 (CONTO TERMICO 2.0) / D.M. 7 AGOSTO 2025 (CONTO TERMICO 3.0)

La documentazione, sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante, sarà in formato digitale formato PDF, fatto salvo per quanto attiene il piano economico finanziario il quale sarà presentato in formato XLSX.

La documentazione obbligatoria

I candidati proponenti dovranno formulare le loro proposte "preliminari" fornendo la sottoindicata documentazione:

1. un progetto di fattibilità tecnica ed economica PFTE
2. una bozza di convenzione;
3. il piano economico-finanziario;
4. la specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione;

I contenuti del PFTE

La composizione e la completezza del PFTE è lasciata alla libera scelta tecnico economica del candidato e sarà motivo di valutazione, ciononostante si elencano qui gli elementi di progetto giudicati rilevanti in questa fase:

1. relazione generale;
2. elaborati grafici delle opere, nelle scale adeguate;
3. computo metrico estimativo dell'opera;
4. quadro economico di progetto QTE;
5. piano economico e finanziario per le opere e i servizi da realizzarsi mediante PPP;
6. cronoprogramma dell'intervento;
7. schema di convenzione

Il PFTE di candidatura dovrà consentire all'Ente, fra l'altro, di effettuare una prima valutazione della validità della candidatura ed assegnarle un punteggio di valutazione di merito. Resta inteso che in mancanza di idoneo livello di progettazione, non sarà possibile redigere documenti particolarmente dettagliati, ciononostante il contenuto della relazione tecnica di candidatura, seppur in termini qualitativi, dovrà consentire all'Ente una adeguata verifica della idoneità delle candidature presentate. La progettazione dovrà essere idoneamente suddivisa nei documenti sopra enumerati.

7. ESAME DELLE CANDIDATURE ED INDIVIDUAZIONE DEL PROPONENTE

Allo scadere dei termini per la ricezione delle istanze di candidatura, si procederà ad avviare la procedura finalizzata ad individuare la candidatura da esaminare al fine di valutarne il Pubblico interesse. Valutazione che, se conclusa con esito positivo, ne determinerà il ruolo di "Proponente - Candidato Promotore". Questa operazione si svolgerà nominando apposita commissione, la quale redigerà l'elenco delle candidature valide.

La commissione per la valutazione delle proposte sarà costituita da tre componenti di adeguata competenza e professionalità in ragione della tipologia di proposta da esaminare. Previa verifica dell'assenza di elementi ostativi alla realizzazione delle proposte, esse saranno valutate, sotto il profilo della funzionalità, della fruibilità del servizio, del rendimento, del costo di gestione e di manutenzione, della durata della concessione, del valore economico del piano e del contenuto della bozza di convenzione. Le proposte saranno valutate secondo la capacità di raggiungere l'obiettivo pubblico atteso, anche sulla base di eventuali richieste di chiarimenti, integrazioni o modifiche. La valutazione dei contributi terrà conto della qualità e completezza della documentazione e dei seguenti elementi paritari (equipollenti) di valutazione:

- a) qualità della proposta in termini di completezza (progettazione-lavori-gestione);
- b) validità della proposta in termini di beneficio economico;
- c) cronoprogramma dell'intervento (dalla progettazione esecutiva al completamento dei lavori);
- d) durata della concessione proposta.

L'esito del lavoro effettuato dalla Commissione permetterà di individuare la proposta che ha ottenuto la valutazione complessiva maggiore e quindi il proponente migliore. A conclusione della fase preliminare di individuazione del proponente fra i candidati che avranno aderito alla sollecitazione di mercato, l'amministrazione darà avvio alla

procedura di valutazione della proposta nel rispetto della normativa vigente. La procedura di valutazione definitiva della proposta prescelta avrà attivazione non appena il prescelto proponente avrà completato la documentazione di rito.

Criteria motivazionali per l'attribuzione dei punteggi

a) Qualità della proposta in termini di completezza (progettazione-lavori-gestione):

La commissione valuterà le proposte ricevute premiando quelle che risulteranno maggiormente coerenti ed efficaci per il raggiungimento degli obiettivi pubblici dell'intervento.

b) Validità della proposta in termini di beneficio economico

La commissione valuterà le proposte ricevute premiando quelle che risulteranno più efficaci in termini di copertura delle spese previste dai costi di investimento, pubblici e privati, proposti. Per l'analisi di questo criterio motivazionale la commissione valuterà in modo particolare il cronoprogramma dei lavori e le scelte operative del candidato.

c) Cronoprogramma dell'intervento (dalla progettazione esecutiva al completamento dei lavori):

La commissione valuterà le proposte ricevute premiando le offerte che prevedano congrua durata di concessione, credibilità e accuratezza del cronoprogramma.

d) Durata della concessione:

La commissione valuterà le proposte ricevute premiando con punteggio maggiore le offerte che prevedano maggior vantaggio economico per l'Amministrazione. Qualità e durata dei servizi anche in relazione all'introduzione di un corretto metodo di remunerazione del servizio (*price cap*) relazionato agli SLA (*service level agreement*) proposti ovvero alla qualità del servizio proposto.

8. TERMINI E MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

Gli operatori economici interessati sono invitati a presentare l'istanza di manifestazione di interesse, utilizzando preferibilmente il modello riportato in allegato, unitamente alla documentazione progettuale di cui all'art. 6 del presente avviso, entro le ore 23.59 del giorno 25/04/2026.

La documentazione dovrà essere trasmessa esclusivamente a mezzo pec posta@pec.comunedisangiorgioaliri.it

9. ELENCO ALLEGATI

In allegato al presente documento vengono forniti:

- Allegato 1 – Elenco e descrizione siti (tabella seguente);

N°	Immobile	Indirizzo	N.C.E.U	Coordinate Google
1	Asilo Nido	Via Marconi n. 22	Fg. 5 - Part. 1425 Sub. 1	41.40715978985252, 13.76924
2	Scuola Elementare	P.le Degli Eroi n. snc Piano T-1	Fg. 11 - Part. 2327 Sub. 2	41.40569932559637, 13.76631
3	Scuola Elementare (alloggio custode)	P.le Degli Eroi n. snc Piano T-1	Fg. 11 - Part. 2327 Sub. 3	41.40563957880511, 13.76651
4	Scuola Media	Via Garibaldi n. snc Piano T-1-2	Fg. 11 - Part. 680	41.40509901009134, 13.76606
5	Centro Polifunzionale (palazzina servizi socio-sanitari)	Via Roma n. snc Piano S1-T-1	Fg. 11 - Part. 1846	41.40419838764985, 13.76701
6	Impianti Sportivi	Via S. Marco Scafa (catasto terreni)	Fg. 2 - Part. 426	41.41319959864392, 13.77223
7	Protezione Civile Comunale	Località Cese n. snc Piano T	Fg. 12 - Part. 1905	41.399998063274374, 13.77821
8	Cimitero Comunale	S.P. 149 (catasto terreni)	Fg. 5 - Part. 293	41.405300791729, 13.77404

- Allegato 2 - Modello istanza di manifestazione di interesse;

Data, 24/02/2026

IL R.U.P.
Ass.re Achille A. Longo



IL RESPONSABILE DEL SETTORE V
Ass.re Achille A. Longo

