

Dipartimento Centrale Appalti
Direzione Lavori Pubblici

Prot. SU/2026/0010446
del 05/08/2026

AVVISO PUBBLICO

ai sensi dell'art. 193, comma 16, del D.lgs. 31 marzo 2023, n. 36 e s.m.i.

PREMESSE

Roma Capitale (nel seguito anche "**Amministrazione**"), a seguito della deliberazione dell'Assemblea Capitolina 119 del 09.07.2026, intende avvalersi del Partenariato Pubblico-Privato, ai sensi dell'art. 193 del D.lgs. n. 36/2023 così come modificato dal D.lgs. n. 209/2024 (nel seguito anche solo «**Codice**»), per eseguire gli interventi di efficientamento energetico degli edifici scolastici di proprietà e pertinenza e per la gestione, esercizio, conduzione e manutenzione totale in logica full risk del patrimonio impiantistico (**Programma "Scuole Verdi"**).

Tale modalità è stata ritenuta idonea poiché garantisce: rapidità di attuazione; allocazione del rischio operativo, di costruzione e di disponibilità in capo all'operatore economico concessionario; misurabilità delle prestazioni energetiche in una logica di pagamento sulla base delle performance ("*zero availability, zero payment*"); sostenibilità economico-finanziaria dell'operazione; effetto moltiplicativo delle risorse pubbliche grazie all'utilizzo di capitali privati.

In ottemperanza a tale deliberazione, il Dipartimento Centrale Appalti, con determinazione dirigenziale rep. n. SU/329/2026 del 04/08/2026, ha approvato il presente Avviso pubblico (di seguito, semplicemente "**Avviso**") con cui si indice una procedura (di seguito, "**Procedura**") finalizzata a sollecitare, ai sensi dell'art. 193 comma 16 del Codice, la presentazione da parte di Operatori economici, di proposte di partenariato pubblico-privato (di seguito, "**Proposte**"), aventi ad oggetto la progettazione e la realizzazione di interventi di riqualificazione ed efficientamento energetico degli edifici scolastici di Roma Capitale e la gestione del servizio energia inteso come esercizio, conduzione e manutenzione degli impianti inclusa la fornitura dei vettori, secondo lo schema dell'EPC di cui all'art. 200 del Codice, ed a regolamentare l'eventuale confronto comparativo fra le diverse Proposte pervenute nonché tutti gli ulteriori adempimenti necessari per l'affidamento della concessione (di seguito, «**Concessione**»).

Le Proposte dovranno essere presentate nel rispetto delle modalità e delle condizioni descritte nel presente Avviso.

Dipartimento Centrale Appalti
Direzione Lavori Pubblici

La presente Procedura è interamente svolta tramite la PAD (di seguito anche «**Piattaforma**») accessibile all'indirizzo <https://appalti.comune.roma.it> e mediante la quale sono gestite la fase di apertura delle buste, le comunicazioni e gli scambi di informazioni.

La Piattaforma garantisce la massima segretezza e riservatezza riguardo alla Proposta e ai relativi documenti che la compongono. Inoltre, si assicura la provenienza, l'identificazione e l'inalterabilità delle informazioni fornite, tutelando così l'integrità del processo di valutazione.

Le modalità tecniche per l'utilizzo della Piattaforma sono contenute nelle "*Norme Tecniche di Utilizzo*" presenti sul Portale (e ad ogni buon fine allegate al presente Avviso), raggiungibili al link https://appalti.comune.roma.it/norme_tecniche.php ove sono descritte le informazioni riguardanti la stessa Piattaforma, la dotazione informatica necessaria per la sua utilizzazione ai fini della partecipazione al procedimento selettivo, le modalità di registrazione, la forma delle comunicazioni ed ogni altra informazione sulle condizioni di utilizzo.

Per emergenze o altre informazioni relative al funzionamento della Piattaforma telematica, non diversamente acquisibili e ad esclusione di informazioni relative al merito del procedimento selettivo, è possibile accedere all'Help Desk: numero 02 400 31 280 e indirizzo e-mail helpdesk.suaff@comune.roma.it

Help desk attivo dal lunedì al venerdì, dalle 9.00 alle 18.00.

Il **Responsabile Unico del Progetto** è l'Arch. Amato Francesco Sgaramella, e-mail: amatofrancesco.sgaramella@comune.roma.it

1. ELEMENTI GENERALI RELATIVI ALLA FASE DI PUBBLICAZIONE DELL'AVVISO

1.1 Oggetto dell'Avviso e valore della Concessione

Roma Capitale pubblica il presente Avviso per sollecitare gli Operatori Economici interessati alla presentazione di proposte di partenariato pubblico-privato ai sensi dell'art. 193 comma 16 del Codice, per la progettazione e realizzazione degli interventi di efficientamento energetico degli edifici scolastici di proprietà e pertinenza di Roma Capitale e dei servizi di gestione, esercizio, conduzione e manutenzione totale in logica full risk del patrimonio impiantistico nonché la fornitura dei vettori energetici, secondo lo schema dell'EPC di cui all'art. 200 del Codice.

Le Proposte presentate dagli operatori economici dovranno prevedere:

- Un target di efficientamento minimo garantito non inferiore a quanto riportato nell'Allegato Tecnico (Allegato 1);
- un set di **interventi minimi obbligatori** disciplinati nel paragrafo 1.3;
- eventuali ulteriori **interventi opzionali** come disciplinato nel paragrafo 1.4;
- gli ulteriori elaborati richiesti al successivo paragrafo 3.4.

Dipartimento Centrale Appalti
Direzione Lavori Pubblici

1.2 Perimetro

L'elenco delle scuole individuato dall'Amministrazione è dettagliato nella documentazione resa disponibile agli operatori economici nella cartella presente nella data-room, alla quale verrà consentito accesso soltanto agli operatori economici che avranno superato la fase di accreditamento.

Il perimetro è costituito da oltre 1.000 edifici scolastici.

L'operazione è articolata in **5 lotti omogenei**, sintetizzati nel paragrafo successivo 1.6 ed individuati dall'Amministrazione tenendo conto dell'impegno tecnico ed economico richiesto dalla complessità e dalle dimensioni del progetto ed è finalizzata a favorire la più ampia partecipazione degli operatori e ad acquisire una pluralità di proposte adeguatamente sviluppate e differenziate tra i Lotti.

Il patrimonio complessivo è stato suddiviso in n. **3 cluster**:

- **Cluster A - patrimonio da efficientare**, ovvero gli immobili che potranno beneficiare del Conto Termico e per i quali sono previsti i principali interventi di efficientamento;
- **Cluster B - patrimonio non incentivabile**, immobili che non potranno beneficiare del Conto Termico e per i quali sono previsti interventi di efficientamento essenziali;
- **Cluster C - patrimonio oggetto di recente efficientamento energetico**, immobili che sono stati oggetto di recenti interventi di riqualificazione e per i quali non è previsto un set minimo di interventi di efficientamento energetico obbligatorio.

1.3 Interventi minimi obbligatori

Le proposte dovranno prevedere l'esecuzione di un pacchetto di **interventi minimi obbligatori sul Cluster A - patrimonio da efficientare**, differenziati per ordine e grado scolastico come di seguito indicato¹:

Nidi e scuole dell'infanzia	Scuole primarie, secondarie di I° grado e professionali
Per i nidi e le scuole dell'infanzia, aperte anche nei mesi estivi, sarà prevista: ▪ sostituzione delle caldaie con pompe di calore a bassa temperatura per garantire il comfort termico estivo e invernale; ▪ installazione di sistemi di Ventilazione Meccanica Controllata (VMC) ▪ installazione di impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica rinnovabile,	Per le scuole primarie e secondarie di I° grado sarà prevista: ▪ sostituzione delle caldaie con pompe di calore ad alta temperatura; ▪ installazione di impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica rinnovabile, inclusa l'impermeabilizzazione delle superfici su cui insiste l'impianto; ▪ sostituzione degli infissi;

¹ Gli Operatori Economici dovranno motivare gli eventuali impedimenti tecnici riscontrati nella progettazione degli interventi minimi qualora non attuabili. Si veda comunque per maggiori dettagli Allegato Tecnico (Allegato 1)

Dipartimento Centrale Appalti
Direzione Lavori Pubblici

inclusa l'impermeabilizzazione delle superfici su cui insiste l'impianto; ▪ sostituzione degli infissi; ▪ implementazione dell'attuale sistema di controllo della temperatura con un sistema di controllo e monitoraggio avanzato (BACS).	▪ implementazione dell'attuale sistema di controllo della temperatura con un sistema di controllo e monitoraggio avanzato (BACS).
---	--

Le proposte dovranno prevedere l'esecuzione di un pacchetto di **interventi minimi obbligatori anche sul Cluster B - patrimonio non incentivabile** che riguardano la sostituzione della caldaia con una ad alta efficienza.

Infine, per il **Cluster C - patrimonio oggetto di recente efficientamento energetico** non sono previsti interventi minimi obbligatori.

1.4 Interventi opzionali

Gli operatori economici potranno presentare sull'intero perimetro afferente al lotto, sia sugli ambienti adibiti a funzioni scolastiche che sugli ambienti ad essi strumentali (p.e. mense, laboratori), interventi **opzionali**, aventi ad oggetto, a titolo esemplificativo:

- Relamping LED.** Sostituzione dei corpi illuminanti con **sistemi LED ad alta efficienza. Riduce i consumi elettrici per illuminazione fino al 60%** rispetto a tecnologie tradizionali.
- BESS. Sistema di accumulo** elettrochimico **abbinato all'impianto fotovoltaico**. Consente di **stoccare l'energia prodotta nelle ore diurne** per utilizzarla nelle fasce serali, massimizzando l'autoconsumo.
- Colonnine di ricarica.** Installazione di **infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici** nelle pertinenze degli edifici scolastici. **Supporta la mobilità sostenibile** del personale e dell'utenza scolastica.
- Pompa di calore geotermica. Sistema ibrido aria-geotermico:** la sonda geotermica integra la pompa di calore ad aria sfruttando la temperatura stabile del sottosuolo. **Aumenta l'efficienza stagionale** e riduce i consumi nelle ore di picco termico.
- Isolamento e Impermeabilizzazione Copertura.** Intervento sull'involucro per il miglioramento delle prestazioni termiche della copertura e/o il ripristino della tenuta all'acqua. Riduce le dispersioni termiche e previene infiltrazioni.
- Schermature solari.** Installazione di sistemi di **schermatura delle chiusure trasparenti con esposizione da Est-Sud-Est a Ovest. Riduce il surriscaldamento estivo** e il carico di raffrescamento degli ambienti;
- Altri interventi:** anche di natura edile, purché finalizzati a migliorare l'**efficientamento** energetico e ad **insonorizzare** l'ambiente (ad es. nelle mense).

Dipartimento Centrale Appalti
Direzione Lavori Pubblici

- h. **Impianto di climatizzazione invernale/estiva delle palestre.** Sezionamento dell'impianto esistente con un sistema autonomo dedicato alle palestre, attraverso la realizzazione di un sistema completo di generatore *full electric*, con esclusione di tecnologie alimentate da combustibili fossili, incluso eventuale rifacimento dell'impianto di distribuzione ed emissione.

Gli interventi opzionali completi, le caratteristiche tecniche minime degli interventi, i requisiti prestazionali, gli standard di servizio, i KPI e gli SLA sono descritti nell'Allegato Tecnico (Allegato 1).

1.5 Risorse dedicate all'intervento

L'intervento oggetto della Proposta, così come meglio disciplinato nell'Allegato Economico Finanziario (Allegato 2), dovrà essere realizzato prevedendo il necessario apporto di **risorse finanziarie private**, in aggiunta alle **risorse pubbliche** disponibili e agli incentivi derivanti dal **Conto Termico**. In particolare:

- **Risorse finanziarie private:** ai sensi dell'art. 174 comma 1 lett. b) del Codice: *“la copertura dei fabbisogni finanziari connessi alla realizzazione del progetto proviene in misura significativa da risorse reperite dalla parte privata, anche in ragione del rischio operativo assunto dalla medesima”*.
- **Risorse pubbliche:**
 - **contributo a fondo perduto** in conto investimenti **pari a complessivi 150 milioni di euro (iva inclusa)**, che Roma Capitale mette a disposizione per ciascuno dei n. 5 Lotti, nei limiti indicati al paragrafo 1.6 del presente Avviso.
 - **Conto Termico.** L'operazione è orientata alla massimizzazione dell'utilizzo degli incentivi riconducibili al Conto Termico, nei limiti e secondo le condizioni previste dalla normativa applicabile. I requisiti degli interventi ammissibili al Conto Termico e le modalità procedurali per la richiesta e l'ottenimento del relativo contributo pubblico sono disciplinati dal D.M. 7 agosto 2025 e s.m.i. e relative Regole Applicative del GSE. A tal fine è indispensabile considerare che il concessionario rivestirà il ruolo di *soggetto responsabile* ed, anche in questa veste dovrà eseguire attività per le quali è richiesto obbligatoriamente il possesso della **certificazione UNI:11352** e relativi aggiornamenti.

Le modalità di redazione del Piano Economico Finanziario e della relativa relazione illustrativa incluso le componenti di ricavo, i contributi pubblici, le assunzioni di piano e gli indicatori economico-finanziari, sono descritte nell'Allegato Economico Finanziario (Allegato 2).

La disciplina contrattuale dell'operazione, inclusa la ripartizione dei rischi, i meccanismi di riequilibrio, il regime delle penali e delle garanzie, è contenuta nella Bozza di Convenzione (Allegato 3) e relativi allegati, secondo la logica del Partenariato Pubblico-Privato ai sensi degli artt. 174 e ss. del Codice e del contratto di rendimento energetico (Energy Performance Contract – EPC) ai sensi degli artt. 14, 15 e 16 del D.Lgs. 4 luglio 2014, n. 102 e dell'Allegato XIII al medesimo decreto. Nell'ambito del futuro rapporto concessorio, il Concessionario dovrà farsi carico in via esclusiva degli investimenti necessari per l'efficientamento degli edifici e la loro manutenzione ordinaria periodica, straordinaria preventiva e straordinaria a “guasto” e le ulteriori attività

Dipartimento Centrale Appalti
Direzione Lavori Pubblici

precisate negli allegati del presente Avviso, secondo la quantificazione che sarà indicata all'interno della Proposta e nei documenti della futura Gara per l'affidamento della Concessione.

A tal riguardo, anche ai sensi dell'art. 200 del Codice, le eventuali somme che potranno essere corrisposte al Concessionario per la fornitura dei vettori energetici saranno funzione dei livelli di miglioramento dell'efficienza energetica stabiliti contrattualmente e riportati nell'Allegato Tecnico (Allegato 1). I margini di risparmio e i possibili ulteriori ricavi conseguiti dal Concessionario contribuiranno alla sostenibilità economica dell'operazione.

1.6 Suddivisione in lotti

Si riporta, di seguito, la suddivisione del perimetro nei **5 lotti** individuati:

Lotti	Municipi interessati	Scuole [#]	Centrali Termiche [#]	Contributo Pubblico, IVA inclusa [€/mln]
Lotto 1	I, VII, VIII	325	246	32
Lotto 2	II, III, IV	297	216	31
Lotto 3	V, VI	257	212	31
Lotto 4	IX, X	219	258	25
Lotto 5	XI, XII, XIII, XIV, XV	370	248	31

I dati relativi agli edifici e alle centrali termiche potranno essere oggetto di lievi correttivi da parte dell'Amministrazione, di cui sarà data opportuna evidenza; è in ogni caso onere dell'operatore economico verificare i contenuti in aggiornamento all'interno della data-room.

Ciascun operatore economico potrà presentare la propria proposta con riferimento a un massimo di n. 2 lotti.

Non sono ammesse proposte parziali, ovvero, le proposte devono rispettare il criterio di indivisibilità dei lotti secondo la suddivisione sopra riportata.

Qualora un operatore economico dovesse presentare proposte su più di due lotti, saranno ritenute valide quelle presentate nel lotto dove è l'unico proponente o, in subordine, il lotto identificato con il numero più basso.

Dipartimento Centrale Appalti
Direzione Lavori Pubblici

1.7 Durata

La durata della concessione, considerando l'esecuzione degli investimenti minimi obbligatori e di parte di quelli opzionali e nel rispetto delle disposizioni dell'art. 178 comma 2 del Codice, è stabilita in un massimo di 30 anni² a decorrere dalla data di sottoscrizione del contratto di concessione.

1.8 Fasi di svolgimento della procedura

La procedura di cui al presente Avviso è interamente svolta tramite una piattaforma di approvvigionamento digitale, modulo di e-procurement di SUAFF, (di seguito PAD) accessibile all'indirizzo <https://appalti.comune.roma.it> e si articola nelle seguenti fasi:

1. **Pubblicazione dell'Avviso;**
2. **Fase di accreditamento:** accesso alla data-room;
3. **Fase propositiva:** presentazione delle proposte da parte degli operatori economici su un numero massimo di 2 lotti, previa esecuzione obbligatoria dei sopralluoghi presso un campione di edifici scolastici;
4. **Fase di preselezione:** verifica della fattibilità delle proposte e della corrispondenza dei progetti ai fabbisogni di Roma Capitale (art 193 c. 5) e individuazione di una o più proposte da sottoporre alla valutazione di cui alla fase successiva;
5. **Fase valutazione:** apprezzamento della pubblica utilità (art 193 c. 6), individuazione del Promotore per ciascun lotto e dichiarazione di interesse pubblico;
6. **Fase di elevazione del progetto:** redazione del PFTE inclusivo degli ulteriori elaborati elencati all'[art. 6 dell'allegato I.7](#) del Codice, elaborazione delle Diagnosi Energetiche e delle APE (a carico dell'operatore economico);
7. **Fase di gara:** procedura di gara per l'affidamento di una concessione per ciascun Lotto e firma del contratto;
8. **Fase attuativa:** avvio gestione dei servizi, richiesta ammissibilità interventi al GSE e prenotazione importi, progettazione esecutiva sviluppata per singoli immobili, avvio dei lavori di riqualificazione e conduzione degli impianti.

2. FASE DI ACCREDITAMENTO

Ai fini della predisposizione delle Proposte, l'Amministrazione renderà disponibile la documentazione utile in una data-room, che comprenderà, a titolo esemplificativo:

² art. 178 comma 2 del D. Lgs. n. 36/2023: "Per le concessioni ultra quinquennali, la durata massima della concessione non supera il periodo di tempo in cui si può ragionevolmente prevedere che il concessionario recuperi gli investimenti effettuati nell'esecuzione dei lavori o dei servizi, insieme con un ritorno sul capitale investito, tenuto conto degli investimenti necessari per conseguire gli obiettivi contrattuali specifici assunti dal concessionario per rispondere alle esigenze riguardanti, ad esempio, la qualità o il prezzo per gli utenti ovvero il perseguimento di elevati standard di sostenibilità ambientale".

Dipartimento Centrale Appalti
Direzione Lavori Pubblici

- dati relativi al perimetro degli edifici oggetto dell'operazione;
- informazioni tecniche sugli immobili e sugli impianti (es. planimetrie);
- dati relativi ai consumi energetici storici;
- eventuali informazioni, vincoli, limitazioni o criticità rilevanti ai fini della progettazione e dell'esecuzione;
- altri elementi funzionali alla predisposizione delle proposte (es. storico manutenzioni);
- ogni ulteriore elemento conoscitivo ritenuto utile ai fini della formulazione delle proposte;
- indicazioni relative alle modalità di svolgimento dei sopralluoghi.

Gli operatori economici interessati dovranno inviare, entro il **05 ottobre 2026, ore 18:00**, la richiesta di accesso alla data-room tramite la PAD, allegando nella sezione "Chiarimenti" il modello precompilato (Allegato 4), che viene reso disponibile unitamente al presente Avviso.

Possono accedere alla data-room soltanto gli operatori economici di cui all'art. 193 del Codice iscritti nel registro della Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura per attività coerenti con quelle oggetto del presente Avviso.

La richiesta di accesso alla data-room, sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante dell'operatore economico, dovrà essere inoltrata utilizzando esclusivamente il modello messo a disposizione dall'Amministrazione ed allegato al presente Avviso, contenente, tra le altre, l'esplicita dichiarazione di impegno a non divulgare a terzi i dati e la documentazione contenuta all'interno della data-room.

Gli operatori economici richiedenti, all'esito della verifica della corretta compilazione del predetto modello, riceveranno una e-mail di invito all'accesso alla cartella data-room e successivamente, sempre sulla stessa e-mail, un codice di autenticazione.

Gli accessi alla data-room saranno consentiti entro tre giorni lavorativi decorrenti dalla ricezione della richiesta di accreditamento.

La citata data-room costituisce un ambiente aperto e dinamico i cui contenuti potranno essere aggiornati dall'Amministrazione, dandone opportuna evidenza; è comunque onere dell'operatore economico verificare i contenuti in aggiornamento.

2.1 Richieste di chiarimenti

È possibile ottenere chiarimenti sia nella fase di accreditamento sia in quella propositiva, inviando specifici quesiti scritti, da inoltrare fino alla data del **04 dicembre 2026**, ore 12:00, esclusivamente attraverso la sezione della PAD riservata alle richieste di chiarimenti. Oltre tale termine i quesiti non saranno presi in considerazione.

Le richieste di chiarimenti e le relative risposte sono formulate esclusivamente in lingua italiana.

Non sono ammessi chiarimenti telefonici e/o con altre modalità rispetto a quelle indicate.

Dipartimento Centrale Appalti
Direzione Lavori Pubblici

Le risposte saranno rese disponibili, entro il termine del **18 dicembre 2026**, con le medesime modalità e nel rispetto dei principi di trasparenza, parità di trattamento e non discriminazione.

2.2 Conferma di partecipazione

L'operatore economico, verificata la documentazione contenuta all'interno della data-room, dovrà confermare il proprio interesse a partecipare alle successive fasi della Procedura, **senza dover specificare** in questa prima fase per quali lotti intende presentare la propria Proposta.

La conferma di partecipazione alla presente Procedura dovrà essere manifestata, **entro il 05 ottobre 2026, ore 18:00, inserendo all'interno della Busta amministrativa (relativa alla Fase 1) del lotto 1** il modello predisposto dall'Amministrazione e allegato al presente Avviso (Allegato 5) firmato digitalmente dal legale rappresentante. Nei restanti lotti 2, 3, 4 e 5 andrà caricato un file in bianco, anche questo firmato digitalmente.

3. FASE PROPOSITIVA

3.1 Termini e modalità di presentazione della proposta di PPP

Le proposte devono essere presentate, in lingua italiana, esclusivamente attraverso la citata Piattaforma a partire dal **06 ottobre 2026 ore 12:00** fino al termine perentorio fissato al giorno **31 dicembre 2026 ore 12:00**.

La documentazione dovrà essere sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante o da soggetto munito dei necessari poteri.

Non saranno prese in considerazione le proposte pervenute oltre il termine stabilito o con modalità difformi da quelle previste dal presente Avviso.

3.2 Sopralluoghi obbligatori

Ai fini della presentazione della proposta gli operatori economici dovranno **obbligatoriamente effettuare i sopralluoghi** presso alcuni degli edifici scolastici individuati dall'Amministrazione per tipologia all'interno di ciascun lotto.

I sopralluoghi, che potranno essere richiesti nella apposita sezione della PAD a partire dal **06 ottobre 2026 ed eseguiti fino al 06 novembre 2026**, consentiranno agli operatori economici di acquisire gli elementi conoscitivi utili alla predisposizione della proposta in relazione alla verifica dello stato degli edifici e degli impianti, fermo restando che molte informazioni documentali, dimensionali e tecniche sono rese disponibili dall'Amministrazione mediante consultazione della data-room.

Le **modalità operative e le tempistiche** sono definite nelle "istruzioni per i sopralluoghi" contenute nella data-room.

3.3 Requisiti per la presentazione della proposta di PPP

Sono ammessi alla fase propositiva gli operatori economici di cui all'art. 193 del Codice, in possesso dei seguenti **requisiti di ordine generale**:

Dipartimento Centrale Appalti
Direzione Lavori Pubblici

- iscrizione nel registro della Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura per attività coerenti con quelli oggetto del presente Avviso;
- assenza dei motivi di esclusione di cui agli artt. 94, 95 e 98 del Codice;
- insussistenza delle condizioni di cui all'art. 53, comma 16-ter, del D.lgs. 165/2001 (c.d. *pantouflage*).

Gli operatori economici interessati, ai sensi dell'art. 193 comma 3 del Codice, possono formulare le proposte salva la necessità, nella successiva gara per l'affidamento della concessione, di associarsi o consorziarsi con altri operatori economici in possesso dei requisiti richiesti dal bando, qualora gli stessi ne siano privi.

3.4 Contenuti minimi della Proposta di PPP e relative modalità di presentazione

La Proposta dovrà essere composta per ciascun lotto (massimo 2) dalle seguenti BUSTE virtuali:

- BUSTA AMMINISTRATIVA;
- BUSTA TECNICA;
- BUSTA ECONOMICA.

Per ogni lotto al quale intende partecipare (massimo 2 lotti), l'operatore economico dovrà presentare separatamente l'intero set documentale. Non è possibile effettuare riferimento ad un'altra eventuale proposta presentata su un altro lotto. Nei lotti per i quali l'operatore non intende presentare proposta non andrà caricata alcuna documentazione.

La **BUSTA AMMINISTRATIVA** dovrà contenere:

- l'istanza di partecipazione, redatta dal legale rappresentante dell'operatore economico e debitamente sottoscritta mediante firma digitale, secondo il modello scaricabile dalla Piattaforma (Allegato 6);
- l'attestato di avvenuto sopralluogo secondo il modello scaricabile dalla Piattaforma (Allegato 7);
- il D.G.U.E., Documento di Gara Unico Europeo messo a disposizione sulla Piattaforma.

Eventuali carenze dichiarative e documentali potranno essere sanate, ai sensi della legge n. 241/90, entro il termine che sarà assegnato all'operatore economico, nel rispetto della celerità della Procedura.

In caso di mancata consegna di quanto richiesto, senza giustificazione oggettiva, la Proposta non potrà essere valutata ed eventualmente ammessa alle fasi successive.

La **BUSTA TECNICA** dovrà contenere:

- elenco degli elaborati di cui si compone la Proposta;
- progetto di fattibilità per la finanza di progetto, redatto in coerenza con l'articolo 6-bis dell'Allegato I.7 e con le indicazioni contenute nel presente Avviso e nei relativi Allegati. Considerata la numerosità degli edifici inclusi in ciascun lotto, l'operatore economico dovrà individuare un **numero ritenuto rappresentativo di "edifici tipo"**. Nell'individuare gli "edifici tipo" l'operatore economico dovrà tenere conto dell'omogeneità delle caratteristiche strutturali, impiantistiche, funzionali e della tipologia di interventi da realizzare. Il numero di "edifici tipo" dovrà essere **almeno pari a 4**, così suddivisi:

Dipartimento Centrale Appalti
Direzione Lavori Pubblici

- cluster A: **almeno 2**, distinguendo i) nidi / scuole dell'infanzia e ii) scuole primarie, secondarie di I° grado e professionali;
- cluster B: **almeno 1**;
- cluster C: **almeno 1**.

L'operatore economico dovrà redigere un **progetto per ciascun "edificio tipo"** che dovrà contenere almeno le seguenti informazioni:

- descrizione degli interventi minimi obbligatori e delle migliorie proposte rispetto agli standard previsti nell'Allegato Tecnico (Allegato 1);
- descrizione degli eventuali interventi aggiuntivi proposti;
- preliminari indicazioni del piano di manutenzione ordinaria e straordinaria, articolato coerentemente con le proposte di intervento sugli "edifici tipo";
- prospetto energetico ed economico, in forma tabellare editabile (es. formato *.xls), **per ogni singolo edificio del lotto** contenente almeno i seguenti dati: codice univoco dell'edificio, riconducibilità all' "edificio tipo", baseline energetica stimata, risparmio energetico atteso, stima dei costi di intervento, stima dei costi di manutenzione per tipologia, stima della potenza fotovoltaica installabile, stima annua della produzione dell'impianto fotovoltaico e della quota di energia elettrica direttamente autoconsumata, ove applicabile.

L'operatore economico dovrà, al fine di facilitare la valutazione della Proposta, corredare la stessa con i seguenti documenti:

- presentazione del proponente;
- una relazione tecnica generale (massimo 30 pagine) che fornisca almeno le seguenti informazioni a livello di lotto:
 - criteri metodologici utilizzati per l'individuazione degli "edifici tipo" e ripartizione dei singoli edifici di lotto tra gli "edifici tipo" individuati;
 - target di risparmio energetico offerto, specificando il risparmio raggiungibile per i Cluster che compongono il lotto;
 - cronoprogramma con evidenza delle annualità nelle quali è prevista l'esecuzione degli interventi di efficientamento e delle modalità adottate per garantire il minor impatto sulla continuità didattica e sui rischi interferenziali.

La BUSTA "ECONOMICA" dovrà contenere:

- un piano economico-finanziario asseverato e la relativa relazione illustrativa, redatti secondo le indicazioni contenute nell'Allegato Economico Finanziario (Allegato 2);
- il databook contenuto all'interno della data room, valorizzato secondo le indicazioni contenute nell'Allegato Economico Finanziario (Allegato 2);

Dipartimento Centrale Appalti
Direzione Lavori Pubblici

- uno schema di convenzione, redatto secondo la Bozza di Convenzione (Allegato 3), dando evidenza delle modifiche delle clausole contrattuali, con particolare riferimento a quelle migliorative proposte nell'interesse dell'Amministrazione (garanzie, penali, tempi, controlli, reportistica, allocazione dei rischi, ecc.);
- la specificazione delle caratteristiche del servizio e delle modalità di gestione;
- il quadro tecnico economico degli interventi;
- il modello gestionale;
- il sistema di monitoraggio delle performance e relativi indicatori.

La documentazione richiesta dovrà in ogni caso contenere elementi utili all'Amministrazione anche nello svolgimento della valutazione preliminare di convenienza e fattibilità prevista dall'art. 175 comma 2 del Codice, che prevede che la valutazione sia incentrata *“sull'idoneità del progetto a essere finanziato con risorse private, sulle condizioni necessarie a ottimizzare il rapporto tra costi e benefici, sulla efficiente allocazione del rischio operativo, sulla capacità di generare soluzioni innovative, nonché sulla capacità di indebitamento dell'ente e sulla disponibilità di risorse sul bilancio pluriennale”*.

4. FASE PRE-SELEZIONE

4.1 Verifica della fattibilità delle proposte e della corrispondenza dei progetti ai fabbisogni di Roma Capitale (art 193 comma 5)

L'Amministrazione verificherà le proposte pervenute in termini di:

- completezza documentale;
- corrispondenza dei contenuti ai fabbisogni di Roma Capitale;
- fattibilità tecnica, economico-finanziaria e contrattuale.

Sulla base dei predetti criteri, in forma comparativa, l'Amministrazione individuerà una o più proposte da sottoporre alla valutazione di cui all'art. 193 comma 6 del Codice.

Di ciò, sarà data notizia sul sito istituzionale di Roma Capitale.

La presente fase, non avendo contenuto negoziale, non prevede contraddittorio con gli operatori economici.

5. FASE DI VALUTAZIONE

5.1 Apprezzamento della pubblica utilità (art 193 comma 6)

L'Amministrazione, se necessario, invita i proponenti ad apportare al progetto di fattibilità, al piano economico-finanziario e allo schema di convenzione le modifiche ritenute necessarie per la loro approvazione.

Dipartimento Centrale Appalti
Direzione Lavori Pubblici

In caso di più proposte sullo stesso Lotto, l'apprezzamento della pubblica utilità sarà effettuato in via comparativa, tenendo conto del grado di rispondenza delle stesse rispetto ai **criteri di apprezzamento della pubblica utilità** approvati dall'Assemblea Capitolina.

A tal fine l'Amministrazione potrà nominare una Commissione composta da un numero dispari di membri non superiore a 5, in possesso di adeguate competenze tecnico-amministrative.

In capo ai commissari non devono sussistere cause ostative alla nomina ai sensi dell'articolo 93, comma 5 del Codice. A tal fine viene richiesta, prima del conferimento dell'incarico, apposita dichiarazione.

Criteri di apprezzamento della pubblica utilità:

- A. **Qualità tecnica del progetto di fattibilità:** miglioramento della qualità rispetto agli standard minimi richiesti nell'Allegato Tecnico (Allegato 1) nel rispetto dei vincoli di ammissibilità del Conto Termico (GSE).
- B. **Interventi aggiuntivi rispetto al perimetro minimo:** estensione del perimetro di intervento di installazione di pompe di calore a bassa temperatura, esecuzione di interventi a forte carattere di innovatività, estensione degli interventi su funzioni non scolastiche (es: mense, laboratori) finalizzati all'efficientamento ed eventualmente a migliorare l'impatto acustico.
- C. **Qualità del progetto di gestione dei servizi:** accuratezza del piano di manutenzione ordinaria e straordinaria, qualità dei sistemi di regolazione, monitoraggio e controllo delle performance, sistema di penali, decurtazioni automatiche e trasferimento del rischio.
- D. **Convenienza economica e sostenibilità finanziaria:** impatto sul Titolo I del bilancio, nel rispetto del limite massimo fissati dall'Amministrazione e capitale sociale della società veicolo.
- E. **Target di risparmio energetico:** miglioramento dei target minimi di efficientamento energetico.
- F. **Piano di gestione delle interferenze:** gestione della continuità didattica e riduzione durata rispetto a quelle ipotizzate per l'esecuzione dei lavori per gli interventi di efficientamento energetico.

5.2 Individuazione del promotore per ciascun lotto e dichiarazione di interesse pubblico

Ai fini dell'individuazione del Promotore per ciascun lotto, si potrà procedere anche in presenza di un solo operatore economico partecipante.

La scelta del promotore è connotata da ampia discrezionalità amministrativa, essendo tesa non solo alla scelta della migliore fra una eventuale pluralità di proposte sulla base di criteri tecnici ed economici, ma anche alla valutazione stessa di un interesse pubblico che giustifichi, alla stregua della programmazione delle opere pubbliche, l'accoglimento della proposta formulata dall'aspirante promotore.

Con riferimento all'impostazione dell'operazione, si rappresenta, che, al fine di assicurare la piena conformità dell'intervento alla direttiva europea 2014/23/UE in materia di concessioni e contratti pubblici, nonché ai principi di concorrenza, trasparenza, parità di trattamento e non discriminazione, anche alla luce

Dipartimento Centrale Appalti
Direzione Lavori Pubblici

dell'orientamento espresso dalla Corte di Giustizia dell'Unione europea con sentenza del 5 febbraio 2026 (causa C-810/24), non è previsto il riconoscimento del diritto di prelazione in favore del promotore.

L'Amministrazione si riserva di richiedere al promotore integrazioni, modifiche o approfondimenti della proposta, del PEF, dello schema di convenzione, della matrice dei rischi e della restante documentazione, ai fini della relativa approvazione e della successiva procedura di gara per l'affidamento della concessione.

Tra le richieste di adeguamento e approfondimento possono rientrare anche variazioni del perimetro, in aumento o in diminuzione, nei limiti consentiti dalla normativa vigente, conseguenti a sopravvenute esigenze dell'Amministrazione o a mutate circostanze di fatto.

In caso di mancato adeguamento alle richieste formulate nei termini assegnati, l'Amministrazione si riserva di non dare ulteriore corso alla procedura con riferimento alla proposta interessata ovvero, ove ne ricorrano i presupposti, di proseguire l'iter con la proposta utilmente collocata in posizione immediatamente successiva.

6. FASE DI ELEVAZIONE DEL PROGETTO

6.1 Redazione del PFTE

Il progetto di fattibilità selezionato è integrato con gli ulteriori elaborati richiesti dall'articolo 6 dell'allegato I.7 del Codice anche ai fini della relativa sottoposizione al procedimento di approvazione ai sensi dell'art. 38 del Codice stesso.

6.2 Diagnosi Energetiche

Il promotore, per ciascun lotto, durante questa fase, dovrà redigere le diagnosi energetiche di ciascun edificio del portafoglio, redatte in conformità al D.lgs. 102/2014 (art. 8), alla norma UNI CEI EN 16247-1:2022 e alle relative linee guida applicative UNI/TR 11775:2020. Le diagnosi dovranno essere eseguite, come meglio disciplinato all'interno dell'Allegato Tecnico (Allegato 1), da Esperti in Gestione dell'Energia (EGE) certificati UNI CEI 11339 o da ESCo certificate UNI CEI 11352.

I costi per la redazione delle Diagnosi Energetiche dovranno rientrare all'interno dell'importo complessivo delle spese rimborsabili che non possono superare il 2,5 per cento del valore dell'investimento, coerentemente con l'art 193 comma 12 del Codice.

6.3 Attestati di Prestazione Energetica (APE)

Il promotore, per ciascun lotto, durante questa fase, dovrà redigere gli Attestati di Prestazione Energetica (APE) ante-intervento di ciascun edificio del portafoglio, redatti in conformità al D.lgs. 192/2005 e s.m.i. e al D.M. 26/06/2015 come aggiornato dal D.M. 28/10/2025 (in vigore dal 03/06/2026).

I costi per la redazione degli Attestati di Prestazione Energetica dovranno rientrare all'interno dell'importo complessivo delle spese rimborsabili che non possono superare il 2,5 per cento del valore dell'investimento, coerentemente con l'art 193 comma 12 del Codice.

Dipartimento Centrale Appalti
Direzione Lavori Pubblici

6.4 Trattamento dei dati personali

In attuazione del Regolamento 679/2016/UE (Regolamento Generale sulla Protezione dei dati – di seguito “Regolamento” o “GDPR”) ed in conformità rispetto a quanto previsto dal D.Lgs. n. 196/03 “Codice in materia di Protezione dei Dati Personali”, come modificato dal D.Lgs. n. 101/2018, Roma Capitale, con sede in Roma, Palazzo Senatorio, via del Campidoglio 1, PEC: protocollo.gabinettosindaco@pec.comune.roma.it, riveste la qualità di Titolare del trattamento dei dati.

L'informativa completa redatta ai sensi degli articoli 13 e 14 del Regolamento 679/2016/UE è consultabile sul sito dell'Ente all'indirizzo: <https://www.comune.roma.it/web/it/dipartimento-centrale-appalti-uffici-econtatti.page?contentId=UFF320306>.

L'Interessato può esercitare i diritti previsti dagli articoli 15, 16, 17, 18, 20, 21 e 22 del Regolamento 679/2016/UE.

I dati di contatto del Data Protection Officer/Responsabile della Protezione dei dati - individuato dal Titolare - sono i seguenti: e-mail: dpo@comune.roma.it, e pec: dpo@pec.comune.roma.it, reperibili sul sito istituzionale dell'Ente.

6.5 Disposizioni finali

Il presente Avviso:

- a) non costituisce procedura di affidamento né determina l'insorgenza di posizioni giuridiche soggettive tutelate in capo agli operatori economici partecipanti;
- b) è finalizzato esclusivamente alla consultazione del mercato e alla raccolta di proposte;
- c) non comporta alcun obbligo per l'Amministrazione di dare seguito alla procedura, di approvare una proposta, di indire la successiva gara o di affidare la concessione;
- d) non attribuisce ai partecipanti alcun diritto, pretesa, aspettativa o priorità, fatto salvo quanto eventualmente previsto dalla normativa vigente nella successiva fase procedimentale.

La partecipazione al presente Avviso non dà diritto ad alcun compenso, indennizzo o rimborso per le attività svolte, gli studi eseguiti o la documentazione predisposta.

L'Amministrazione si riserva in ogni momento la facoltà di:

- a. sospendere, modificare, rettificare o revocare la procedura;
- b. non procedere alla valutazione delle proposte;
- c. non individuare alcun promotore;
- d. non dare seguito all'operazione di partenariato pubblico-privato;
- e. richiedere chiarimenti, integrazioni o precisazioni, nei limiti consentiti dalla normativa applicabile.

Dipartimento Centrale Appalti
Direzione Lavori Pubblici

Gli operatori economici prendono atto che l'operazione potrà risultare subordinata al completamento di ulteriori adempimenti amministrativi, tecnici, programmatori e autorizzativi, non integralmente rimessi alla disponibilità dell'Amministrazione.

6.6 Pubblicità

Il presente Avviso è pubblicato integralmente sulla PAD. Uno stralcio dello stesso sarà pubblicato sul portale istituzionale di Roma Capitale, nonché Albo Pretorio on line di Roma Capitale. su G.U.U.E. nonché nella PVL (Piattaforma a Valore Legale).

6.7 Foro competente

Per le controversie derivanti dalla presente procedura è competente il Tribunale Amministrativo Regionale di Roma.

ALLEGATI

Costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Avviso i seguenti allegati:

- Allegato 1 Tecnico
- Allegato 2 Economico Finanziario
- Allegato 3 Bozza di Convenzione e relativi allegati
- Allegato 4 Modello richiesta di accreditamento
- Allegato 5 Modello conferma di partecipazione
- Allegato 6 Modello istanza di partecipazione
- Allegato 7 Modello di attestazione di avvenuto sopralluogo
- Norme tecniche di utilizzo della PAD
- Informativa privacy
- Patto di Integrità
- Codice di comportamento

La Direttrice della Direzione Lavori Pubblici
del Dipartimento Centrale Appalti
Patrizia Assuntore

Il Direttore Generale
Albino Ruberti