



Determinazione del Direttore Generale n. 60 del 22/06/2026

Aggiudicazione della gara europea a procedura aperta per l'affidamento della concessione mista, mediante l'istituto della finanza di progetto ai sensi dell'art. 93 D.Lgs. 36/2023, del servizio di prestazione energetica (C.d. Energy Performance Contract) volto alla progettazione, costruzione e gestione di interventi di efficientamento energetico su immobili di Publicasa SpA – Empoli, compresi nella proposta di Albert Engineering & Project s.r.l.

CIG: BB5CD4A7D9 - CUI: 05344250484 2025 00001 - CUP: E94F26000490003.

Il Direttore Generale

Premesso che:

- con Delibera n. 19 del Consiglio di Amministrazione del 03/07/2025 è stato nominato Responsabile Unico del Progetto, ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs. 36/2023, l'Arch. Cosimo Gambuti, dipendente di Publicasa S.p.A. con la qualifica di Dirigente dell'Area Tecnica;
- con Delibera n. 1 del Consiglio di Amministrazione del 02/03/2026 è stata dichiarata la fattibilità e la rispondenza al pubblico interesse della proposta fatta pervenire dall'operatore Albert Engineering & Project s.r.l. (in qualità di Promotore);
- in data 02/04/2026 è stato stipulato l'«*Accordo per lo svolgimento dell'attività di stazione appaltante ausiliaria da parte di ALER Milano in favore di Publicasa Spa, ai sensi dell'art. 62, comma 9, del d.lgs. n. 36/2023 e ss.mm.ii., per l'espletamento di due distinte procedure di gara finalizzate all'affidamento di due contratti di partenariato pubblico-privato (PPP) nella forma della concessione mista, mediante finanza di progetto ai sensi dell'art. 193 del d.lgs. 36/2023, aventi ad oggetto il servizio di prestazione energetica (energy performance contract – EPC) per la progettazione, realizzazione e gestione di interventi di efficientamento energetico su edifici E.R.P. di proprietà dei comuni dell'Unione Empolese Valdelsa e in gestione alla stessa*».
- con Delibera n. 1 del Consiglio di Amministrazione del 21/04/2026, è stata approvata l'autorizzazione all'indizione di una gara europea a procedura aperta per l'affidamento della concessione mista, mediante l'istituto della finanza di progetto ai sensi dell'art. 93 D.Lgs. 36/2023, del servizio di prestazione energetica (C.d. Energy Performance Contract) volto alla

Publicasa Spa

Via Donatello, n. 2 - 50053 Empoli (Città Metropolitana di Firenze) Casella Postale n.709 Tel. 0571 79911 Fax 0571 536593

info@publicaspa.it PEC: publicaspa@pecsicura.it www.publicaspa.it

Capitale Sociale € 1.300.000,00 R.E.A C.C.I.A.A. Firenze 540074 Partita Iva 05344250484



progettazione, costruzione e gestione di interventi di efficientamento energetico su immobili di PublicaSpa SpA – Empoli, compresi nella proposta di Albert Engineering & Project s.r.l. –

- CIG: BB5CD4A7D9 - CUI: 05344250484 2025 00001 - CUP: E94F26000490003
- che il Bando di gara è stato pubblicato nella Gazzetta Ufficiale dell'Unione Europea in data 23/04/2026, fissando al giorno 11/05/2026 il termine ultimo per la ricezione delle offerte.
- che entro il predetto termine sono giunte le offerte di Sarpic Servizi Energetici S.r.l. e Albert Engineering & Project s.r.l.;
- che, ai sensi dell'art. 107, comma 3, del D. Lgs. 36/2023 e s. m. i. è stata prevista la facoltà di ricorrere all'inversione procedimentale e, pertanto, la Commissione avrebbe preceduto l'insediamento del Seggio di gara;
- che conclusa la fase di valutazione dell'offerta tecnica nonché quella di apertura e valutazione dell'offerta economica, e le verifiche ex articolo 185 comma 5 del D.LGS 36/2023, la Commissione Giudicatrice, nella seduta del 18/06/2026, ha provveduto ad attribuire il punteggio complessivo, accertando che non sussistono elementi tali da far ritenere l'offerta risultata prima in graduatoria anormalmente bassa e, pertanto, non si è proceduto ad attivare il sub procedimento di congruità ex art. 110 del D. Lgs. 36/2023 e s. m. i.;
- che, al termine delle suddette operazioni, gli atti del procedimento sono stati trasmessi al Seggio di gara per l'espletamento delle fasi di controllo formale e valutazione di merito della documentazione amministrativa;
- che, alla luce di quanto sopra riportato, la Commissione Giudicatrice nella seduta del 18/06/2026 ha avanzato la proposta di aggiudicazione a favore dell'operatore economico Albert Engineering & Project Srl,
- che le verifiche ex art. 99 del Codice, in capo all'operatore economico Albert Engineering & Project Srl, sono attualmente in corso;
- che, con il provvedimento "OGGETTO: REP. N. ES1/2026. GARA EUROPEA A PROCEDURA APERTA PER L'AFFIDAMENTO DELLA CONCESSIONE MISTA, MEDIANTE L'ISTITUTO DELLA FINANZA DI PROGETTO AI SENSI DELL'ART. 193 D.LGS. 36/2023, DEL SERVIZIO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (C.D. ENERGY PERFORMANCE CONTRACT) VOLTO ALLA PROGETTAZIONE, COSTRUZIONE E GESTIONE DI INTERVENTI DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO SU IMMOBILI DI PUBLICASA SPA EMPOLI. CIG: BB5CD4A7D9, del 19/06/2026, il Direttore nonché RUP della stazione appaltante ausiliaria Ing. M. Cristina Cocciolo, ha adottato il provvedimento di aggiudicazione ai sensi dell'articolo 17 del D.LGS 36/2023;

Considerato che:

PublicaSpa

Via Donatello, n. 2 - 50053 Empoli (Città Metropolitana di Firenze) Casella Postale n.709 Tel. 0571 79911 Fax 0571 536593

info@publicaspa.it PEC: publicaspa@pecsicura.it www.publicaspa.it

Capitale Sociale € 1.300.000,00 R.E.A C.C.I.A.A. Firenze 540074 Partita Iva 05344250484



– l'art. 17, comma 5, del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i. stabilisce che "[...]l'organo competente a disporre l'aggiudicazione esamina la proposta, e, se la ritiene legittima e conforme all'interesse pubblico, dopo aver verificato il possesso dei requisiti in capo all'offerente, dispone l'aggiudicazione, che è immediatamente efficace."

Dato atto che:

- ai sensi dell'art. 179 del Codice, il valore stimato della concessione è pari ad € 20.371.227 (al netto dell'I.V.A.); il valore complessivo degli investimenti effettuati dal concessionario è pari ad € 18.999.672 (al netto dell'I.V.A.);

Evidenziato che:

- la giurisprudenza ha inoltre affermato che è ammissibile la convalida, nella forma della sanatoria, di un'aggiudicazione adottata prima del completamento delle verifiche dei requisiti, qualora tale verifica venga successivamente espletata con esito positivo entro un termine ragionevole [...], risultando tale convalida conforme al principio di ragionevolezza e al principio del risultato (TAR Campania-Salerno n. 977/2025);

– che l'ordinamento non esclude che la verifica sui requisiti possa avvenire successivamente all'adozione dell'aggiudicazione, in applicazione del principio del risultato (Cons. Stato n. 1425/2025);

– che il principio del risultato, codificato dall'art. 1 del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i., impone alle stazioni appaltanti di perseguire il risultato dell'affidamento con la massima tempestività ed efficienza, evitando formalismi che possano ritardare o compromettere il conseguimento dell'interesse pubblico; –

– che la procedura, oggetto del presente provvedimento, riguarda investimenti pubblici destinati all'efficientamento energetico di edifici di edilizia residenziale pubblica, finanziati con risorse previste dal PNRR Missione 7, Investimento 1.17;

– che l'art. 225, comma 8, del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i. prevede espressamente che, in relazione alle procedure di affidamento e ai contratti riguardanti investimenti pubblici finanziati in tutto o in parte con le risorse previste dal PNRR, "[...]si applicano, anche dopo il 1° luglio 2023, le disposizioni di cui al decreto-legge n. 77 del 2021, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 108 del 2021, al decreto-legge 24 febbraio 2023, n. 13, nonché le specifiche disposizioni legislative finalizzate a semplificare e agevolare la realizzazione degli obiettivi stabiliti dal PNRR[...]"

– che, pertanto, la presente procedura rientra nell'ambito di applicazione dell'art. 225, comma 8, che legittima l'adozione di modalità procedurali semplificate e accelerate finalizzate a garantire il rispetto delle milestones temporali previste dal Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza;

Publicasa Spa

Via Donatello, n. 2 - 50053 Empoli (Città Metropolitana di Firenze) Casella Postale n.709 Tel. 0571 79911 Fax 0571 536593

info@publicaspa.it PEC: publicaspa@pecsicura.it www.publicaspa.it

Capitale Sociale € 1.300.000,00 R.E.A C.C.I.A.A. Firenze 540074 Partita Iva 05344250484

- che, come riconosciuto dalla giurisprudenza amministrativa, "la sottrazione della disciplina delle procedure di affidamento finanziate con risorse del PNRR e del PNC al generale spartiacque temporale stabilito per l'entrata in vigore del D.Lgs n. 36/2023 si spiega in ragione della sua specialità e della sua funzionalizzazione alla loro celere e fruttuosa conclusione in vista della realizzazione delle relative opere" (TAR Lazio n. 14366/2024);
- che la Missione 7, Investimento 17 del PNRR prevede milestones temporali stringenti per l'accesso e la prenotazione dei fondi destinati all'efficientamento energetico degli edifici di edilizia residenziale pubblica, con scadenze inderogabili stabilite dal Regolamento (UE) 2021/241 del Parlamento europeo e del Consiglio del 12 febbraio 2021, che istituisce il dispositivo per la ripresa e la resilienza;
- che, in particolare, la milestone M7I17 prevede che entro il 30/06/2026 debbano essere completate le procedure di aggiudicazione e avviate le procedure di accesso e prenotazione dei fondi a "sportello", pena la perdita del finanziamento europeo;
- che il mancato rispetto di tali milestones comporterebbe la perdita del finanziamento europeo per gli interventi in argomento, con grave pregiudizio per l'interesse pubblico alla riqualificazione energetica del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, al conseguimento degli obiettivi di sostenibilità ambientale previsti dal Piano, nonché al rispetto degli impegni assunti dall'Italia nei confronti dell'Unione europea;
- che, come riconosciuto dalla giurisprudenza amministrativa, le procedure relative ai finanziamenti PNRR sono caratterizzate da peculiari esigenze di speditezza e da termini particolarmente celeri il cui rispetto è necessario per la copertura finanziaria dei progetti da parte dell'Unione Europea, sicché l'attivazione di ulteriori passaggi procedimentali determinerebbe un rallentamento evidente con il rischio di non poter accedere ai fondi europei;
- che, nel caso di specie, l'adozione dell'aggiudicazione risponde alla sola esigenza di consentire al concessionario ESCo di attivare tempestivamente le procedure di accesso e prenotazione delle risorse PNRR, come richiesto dalla misura M7I17, senza anticipare gli effetti sostanziali dell'affidamento;
- che l'adozione dell'aggiudicazione, subordinata alla verifica positiva dei requisiti, costituisce una modalità procedurale semplificata conforme alla ratio dell'art. 225, comma 8, del D.Lgs. 36/2023, in quanto consente di conciliare l'esigenza di rispettare le tempistiche PNRR con la necessità di completare le verifiche sui requisiti dell'aggiudicatario, senza anticipare gli effetti sostanziali dell'affidamento;
- che l'aggiudicazione, oggetto del presente provvedimento, non consente la stipula del contratto; non consente l'avvio dell'esecuzione; non determina il trasferimento del rischio operativo proprio della concessione; non comporta assunzione di impegni di spesa; non determina il trasferimento anticipato del rischio operativo proprio della concessione;



- che tale scelta risulta altresì coerente con una lettura non formalistica della legittimità amministrativa, in quanto non anticipa gli effetti sostanziali dell'affidamento; non pregiudica la concorrenza né i diritti dei controinteressati; risponde alle esigenze temporali imposte dalla normativa PNRR; tutela comunque la verifica dei requisiti dell'aggiudicatario; garantisce la par condicio e l'imparzialità della procedura; che l'efficacia dell'aggiudicazione resta espressamente subordinata alla verifica positiva del possesso dei requisiti di ordine generale e speciale, in conformità all'art. 17, comma 5, del Codice e al principio del risultato di cui all'art. 1 del medesimo Decreto;
- che, in caso di esito negativo delle verifiche, Aler Milano avrà la facoltà di revocare il presente atto senza corresponsione di indennizzi o risarcimenti, non essendo maturato alcun diritto, affidamento o aspettativa giuridicamente tutelabile, relativamente alla stipula del contratto e all'avvio dell'esecuzione;

AGGIUDICA

- *La procedura aperta per l'affidamento della concessione mista, mediante l'istituto della finanza di progetto ai sensi dell'art. 93 D.Lgs. 36/2023, del servizio di prestazione energetica (C.d. Energy Performance Contract) volto alla progettazione, costruzione e gestione di interventi di efficientamento energetico su immobili di PublicaSpa – Empoli, compresi nella proposta di Albert Engineering & Project s.r.l. CIG: BB5CD4A7D9 - CUI: 05344250484 2025 00001 - CUP: E94F26000490003, all'operatore economico:*

- **Albert Engineering & Project**, con sede in Via Anacreonte, 7 – 20132 Milano (MI) - P.IVA: 01819050855

Il provvedimento di aggiudicazione, nella sua piena efficacia, è condizionato alla successiva verifica residua dei requisiti, che viene svolta parallelamente dalla stazione appaltante ausiliaria, ma viene adottato in modo da consentire la tempestiva presentazione della domanda di ammissione al finanziamento di cui alla Missione 7 - I.17 – RePowerEU del PNRR entro il 30 Giugno 2026, considerato che:

- la giurisprudenza amministrativa ha chiarito che è legittimo subordinare espressamente l'efficacia dell'aggiudicazione alla positiva verifica dei requisiti di ordine generale e speciale, in quanto tale modus operandi è conforme alla ratio e al risultato cui tende l'art. 17, c. 5, del d.lgs. 36/2023, valutato alla luce del principio del risultato codificato dall'art. 1 del medesimo decreto (TAR Veneto n. 238/2026);

- la giurisprudenza ha inoltre affermato che è ammissibile la convalida, nella forma della sanatoria, di un'aggiudicazione adottata prima del completamento delle verifiche dei requisiti, qualora tale verifica venga successivamente espletata con esito positivo entro un termine ragionevole [...], risultando tale convalida conforme al principio di ragionevolezza e al principio del risultato (TAR Campania-Salerno n. 977/2025);
- l'ordinamento non esclude che la verifica sui requisiti possa avvenire successivamente all'adozione dell'aggiudicazione, in applicazione del principio del risultato (Cons. Stato n. 1425/2025);
- il principio del risultato, codificato dall'art. 1 del D. Lgs. 36/2023, impone alle stazioni appaltanti di perseguire il risultato dell'affidamento con la massima tempestività ed efficienza, evitando formalismi che possano ritardare o compromettere il conseguimento dell'interesse pubblico;
- l'art. 225, c. 8, del D. Lgs. 36/2023 prevede espressamente che, in relazione alle procedure di affidamento e ai contratti riguardanti investimenti pubblici finanziati in tutto o in parte con le risorse previste dal PNRR, *"si applicano, anche dopo il 1° luglio 2023, le disposizioni di cui al decreto-legge n. 77 del 2021, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 108 del 2021, al decreto-legge 24 febbraio 2023, n. 13, nonché le specifiche disposizioni legislative finalizzate a semplificare e agevolare la realizzazione degli obiettivi stabiliti dal PNRR"*;
- la presente procedura rientra nell'ambito di applicazione dell'art. 225, c. 8, che legittima l'adozione di modalità procedimentali semplificate e accelerate finalizzate a garantire il rispetto delle milestone temporali previste dal Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza;
- come riconosciuto dalla giurisprudenza amministrativa *"la sottrazione della disciplina delle procedure di affidamento finanziate con risorse del PNRR e del PNC al generale spartiacque temporale stabilito per l'entrata in vigore del d.lgs n. 36/2023 si spiega in ragione della sua specialità e della sua funzionalizzazione alla loro celere e fruttuosa conclusione in vista della realizzazione delle relative opere"* (TAR Lazio n.14366/2024);
- che, in particolare, la milestone M7-I.17 prevede che entro il 30/06/2026 debbano essere completate le procedure di aggiudicazione e avviate le procedure di accesso e prenotazione dei fondi a "sportello", pena la perdita del finanziamento europeo;
- il mancato rispetto di tale milestone comporterebbe la perdita del finanziamento europeo per gli interventi in argomento, con grave pregiudizio per l'interesse pubblico alla riqualificazione energetica del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, al conseguimento degli obiettivi di sostenibilità ambientale previsti dal Piano, nonché al rispetto degli impegni assunti dall'Italia nei confronti dell'Unione europea;

- l'adozione dell'aggiudicazione risponde alla esigenza di consentire al concessionario ESCo di attivare tempestivamente le procedure di accesso e prenotazione delle risorse PNRR, come richiesto dalla misura M7 – I.17, senza anticipare gli effetti sostanziali dell'affidamento;
- l'adozione dell'aggiudicazione, la cui conferma sarà subordinata alla verifica positiva dei requisiti in capo all'aggiudicatario e della conferma del finanziamento comunitario, costituisce una modalità procedurale semplificata conforme alla ratio dell'art. 225, c. 8, del D.Lgs. 36/2023, in quanto consente di conciliare l'esigenza di rispettare le tempistiche PNRR senza anticipare gli effetti sostanziali dell'affidamento;
- l'aggiudicazione consente la stipula del contratto, ma non necessariamente l'avvio dell'esecuzione e non determina il trasferimento anticipato del rischio operativo proprio della concessione, essendo la stessa sottoposta alla positiva verifica della concessione del contributo da parte del GSE e la sua conseguente attribuzione del CUP;
- l'adozione dell'aggiudicazione risulta dunque coerente con una lettura non formalistica della legittimità amministrativa, in quanto non anticipa gli effetti sostanziali dell'affidamento, non pregiudica la concorrenza né i diritti dei controinteressati, risponde alle esigenze temporali imposte dalla normativa PNRR, garantisce la par condicio e l'imparzialità della procedura, considerato che l'efficacia dell'aggiudicazione resta espressamente subordinata alla verifica positiva del possesso dei requisiti di ordine generale e speciale, in conformità all'art. 17, c. 5, del Codice, e garantisce il rispetto del principio del risultato di cui all'art. 1 del medesimo decreto.

A fronte dell'adozione del suddetto provvedimento di aggiudicazione da parte dell'Ente Concedente, l'aggiudicatario sarà tenuto a presentare tempestivamente domanda di ammissione al finanziamento PNRR M7 I17 al GSE nel rispetto delle relative regole operative, pubblicate al seguente link:

https://www.gse.it/documenti_site/Documenti%20GSE/Servizi%20per%20te/MISURA%20PNRR/Regole%20e%20procedure/M7I17%20-%20Regole%20Operative.pdf.

La mancata presentazione della domanda di ammissione, o comunque la presentazione non conforme alle predette regole operative imputabile all'aggiudicatario, costituisce giusta causa per disporre la revoca dell'aggiudicazione.

Il Direttore Generale
Arch. Cosimo Gambuti