



COMUNE DI SINALUNGA

AREA FUNZIONALE TECNICA

Sede: Piazza Garibaldi n. 43, cap. 53048 SINALUNGA (SI)

Manutenzione, Patrimonio, Ambiente, Datore di Lavoro

Provincia di Siena

P.I. 00307080523 - C.F. 81001930528

Avviso Pubblico Esplorativo per la sollecitazione di proposte di partenariato pubblico privato mediante finanza di Progetto. Riqualificazione ed efficientamento energetico del patrimonio edilizio comunale, con eventuale gestione, conduzione e manutenzione degli Impianti ai sensi dell'art. 193, comma 16, del D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36 e ss.mm.ii.

PREMESSO CHE

- il Comune di Sinalunga intende promuovere interventi di riqualificazione ed efficientamento energetico del patrimonio edilizio comunale, anche mediante forme di partenariato pubblico privato;
- l'iniziativa è finalizzata al miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici pubblici, alla riduzione dei consumi e delle emissioni climalteranti, nonché alla razionalizzazione dei costi di esercizio e manutenzione;
- l'Amministrazione intende verificare l'interesse del mercato alla presentazione di proposte di finanza di progetto ai sensi dell'art. 193, comma 16, del D.Lgs. 36/2023.

VISTO

- il D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36 e ss.mm.ii.;
- l'art. 193 del D.Lgs. 36/2023, con particolare riferimento alla disciplina della finanza di progetto;
- la normativa vigente in materia di contratti pubblici, partenariato pubblico privato, efficienza energetica, sostenibilità ambientale e gestione del patrimonio pubblico.

CONSIDERATO CHE

- il presente Avviso ha natura esclusivamente esplorativa e non costituisce procedura di gara, invito a offrire, proposta contrattuale o promessa di affidamento;
- la pubblicazione del presente Avviso non comporta obbligo per l'Ente concedente di dare seguito alle successive fasi di valutazione, approvazione o affidamento;
- l'Amministrazione si riserva ogni valutazione in merito alla fattibilità tecnica, giuridica ed economico finanziaria delle eventuali proposte pervenute.

RITENUTO OPPORTUNO

- avviare una consultazione esplorativa del mercato finalizzata ad acquisire proposte da parte di operatori economici qualificati;
- favorire l'individuazione di soluzioni tecniche, gestionali ed economico-finanziarie coerenti con l'interesse pubblico perseguito dall'Amministrazione;
- garantire il rispetto dei principi di trasparenza, imparzialità, parità di trattamento e non discriminazione.

TUTTO CIÒ PREMESSO, IL COMUNE RENDE NOTO QUANTO SEGUE

1. Oggetto dell'avviso

Il presente Avviso è finalizzato ad acquisire proposte di finanza di progetto aventi ad oggetto la riqualificazione e l'efficientamento energetico degli edifici pubblici comunali, con eventuale gestione, conduzione e manutenzione degli impianti e dei servizi energetici connessi.

Le proposte potranno riguardare, in via esemplificativa e non esaustiva, interventi su impianti termici, impianti elettrici, sistemi di regolazione e controllo, building automation, fonti rinnovabili, involucro edilizio, sistemi di monitoraggio, servizi di gestione e manutenzione e ulteriori misure di efficientamento energetico e gestionale.

L'ambito definitivo degli edifici, degli interventi e dei servizi sarà valutato dall'Ente concedente in sede istruttoria, tenuto conto delle proposte pervenute, della sostenibilità tecnico-economica, della coerenza con la programmazione dell'Amministrazione e della normativa applicabile.

1-bis. Perimetro degli edifici interessati

Ai fini della formulazione delle proposte, l'Amministrazione individua, in via preliminare e non vincolante, il seguente elenco di edifici comunali potenzialmente interessati dagli interventi di riqualificazione ed efficientamento energetico:

COMUNE	DENOMINAZIONE	INDIRIZZO	DESTINAZIONE D'USO	MQ
Sinalunga	Scuola Infanzia La Balena	Via Cavour	Scuola	640
Sinalunga	Ex Cigaf	P.zza della Repubblica	Municipio	640
Sinalunga	Palazzetto dello Sport	Via Giannini	Centro Sportivo	1558
Sinalunga	Campo sportivo Sinalunga	Via Giannini	Centro Sportivo	410
Sinalunga	Campo Sportivo Bettolle	Via Berlinguer	Centro Sportivo	260
Sinalunga	Ex Scuola Farnetella	P.zza Farnia	Municipio	430
Sinalunga	Ex Scuola Rigomagno	Via dei Fossi	Municipio	360
Sinalunga	Asilo Nido Sinalunga	Via dell'Opera	Scuola	570
Sinalunga	Magazzino com e P.M.	Via Meucci	Municipio	335
Sinalunga	Ex Ostello Scrofiano	P.zza Bartalini	Municipio	410
Sinalunga	Guazzino Campo Sportivo	Via Mascagni	Centro Sportivo	220
Sinalunga	Guazzino Asilo Nido	Via Trasimeno	Scuola	500
Sinalunga	Scrofiano Campo sportivo	Str. Vicinale S. Giovanni	Centro Sportivo	210

Gli operatori economici potranno presentare la propria proposta con riferimento all'intero perimetro degli edifici sopra indicati ovvero, motivandone le ragioni tecniche, economiche e gestionali, anche con riferimento a una parte degli stessi, purché il perimetro proposto risulti coerente, autonomamente valutabile e idoneo a garantire la sostenibilità tecnico-economica dell'intervento e della relativa gestione.

2. Natura dell'avviso

Il presente Avviso non costituisce procedura di gara, invito ad offrire, proposta contrattuale o promessa di affidamento. La presentazione della proposta non attribuisce alcun diritto all'approvazione della stessa, all'affidamento della concessione, alla qualifica di promotore, né al riconoscimento di compensi, indennizzi o rimborsi.

L'Ente concedente si riserva la facoltà di sospendere, modificare, revocare, annullare o non dare seguito alla presente procedura esplorativa e alle successive fasi, senza che gli operatori economici possano vantare pretese di qualsiasi natura.

Restano ad esclusivo carico degli operatori economici tutti i costi sostenuti per la partecipazione alla presente fase esplorativa, fatto salvo quanto eventualmente previsto dalla normativa applicabile nelle successive fasi di approvazione e posta a base di gara della proposta.

3. Contenuti minimi delle proposte

Gli operatori economici interessati dovranno presentare una proposta conforme all'art. 193, comma 3, del D.Lgs. 36/2023, contenente almeno i seguenti elementi essenziali:

- progetto di fattibilità tecnico economica (**PFTE**) redatto in coerenza con l'Allegato I.7 del D.Lgs. 36/2023, per quanto applicabile;

- quadro economico complessivo dell'intervento, comprensivo della stima dei costi dei lavori, dei servizi, degli oneri della sicurezza, delle spese tecniche, delle manutenzioni, degli eventuali incentivi/contributi pubblici e di ogni altra voce rilevante ai fini della sostenibilità economico-finanziaria della proposta;
- computo metrico estimativo, ovvero altro elaborato tecnico-economico equivalente, redatto a livello coerente con lo stato di approfondimento della proposta e idoneo a consentire la valutazione preliminare della congruità dei costi indicati;
- cronoprogramma indicativo degli interventi e delle principali fasi di progettazione, autorizzazione, esecuzione, collaudo/avvio e gestione;
- indicazione del perimetro degli edifici, degli interventi e dei servizi inclusi nella proposta, con evidenza delle eventuali esclusioni rispetto all'elenco preliminare indicato dall'Amministrazione e delle relative motivazioni tecniche, economiche o gestionali;
- bozza di convenzione regolante i rapporti tra Ente concedente e concessionario;
- piano economico-finanziario asseverato, comprensivo delle ipotesi di equilibrio economico-finanziario e della ripartizione dei rischi;
- matrice o schema di allocazione dei rischi, ove non già compiutamente rappresentata nel piano economico finanziario o nella bozza di convenzione;
- relazione sulle caratteristiche del servizio e della gestione, incluse conduzione, manutenzione, monitoraggio delle prestazioni e livelli di servizio;
- indicazione dei requisiti posseduti dal proponente e delle eventuali forme di partecipazione plurima, avvalimento o subappalto, nei limiti di legge;
- eventuale indicazione delle modalità di accesso o valorizzazione di incentivi pubblici applicabili, senza trasferimento di oneri impropri a carico dell'Ente.

La mancanza degli elementi essenziali potrà impedire all'Amministrazione di istruire la proposta nel merito o di esprimersi positivamente sulla relativa fattibilità tecnica, giuridica ed economico-finanziaria.

L'Ente concedente assicura il trattamento riservato delle informazioni, dei dati, degli elaborati e delle soluzioni tecniche, economiche e gestionali indicate dal proponente come riservate, nei limiti consentiti dalla normativa in materia di accesso agli atti, trasparenza amministrativa e contratti pubblici.

La proposta dovrà indicare il termine di validità della stessa, comunque non inferiore a 180 giorni dalla data di presentazione, salvo diversa indicazione dell'Ente concedente (Comune) o proroga espressamente accettata dal proponente.

4. Requisiti degli operatori economici

Possono presentare proposta gli operatori economici in possesso dei requisiti di ordine generale previsti dagli artt. 94 e 95 del D.Lgs. 36/2023, nonché degli ulteriori requisiti eventualmente applicabili in relazione alla natura delle prestazioni proposte.

In ragione dell'oggetto dell'iniziativa, potranno essere valutati positivamente, ove pertinenti, il possesso della certificazione UNI CEI 11352 per le ESCo, l'esperienza in servizi energetici e contratti di prestazione energetica, le certificazioni di sistema e le qualificazioni necessarie all'esecuzione delle opere e dei servizi proposti. Resta ferma la possibilità di ricorrere agli strumenti consentiti dal Codice dei contratti pubblici, inclusi raggruppamento temporaneo, consorzio, rete di imprese, avvalimento e subappalto, secondo le modalità e i limiti previsti dalla normativa vigente.

5. Modalità e termini di presentazione

Le proposte dovranno pervenire esclusivamente a mezzo PEC all'indirizzo comune.sinalunga@postacert.toscana.it, entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 2 Dicembre 2026.

L'oggetto della PEC dovrà riportare la seguente dicitura: "Avviso PPP efficientamento energetico edifici pubblici - Comune di Sinalunga".

La documentazione dovrà essere trasmessa in formato PDF e sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante dell'operatore economico o da procuratore munito di idonei poteri, allegando in tal caso copia della procura.

Non saranno prese in considerazione proposte pervenute oltre il termine indicato, prive di sottoscrizione digitale o non corredate degli elementi essenziali richiesti.

6. Chiarimenti e integrazioni documentali

Eventuali richieste di chiarimento dovranno essere trasmesse esclusivamente via PEC all'indirizzo comune.sinalunga@postacert.toscana.it, entro il giorno 20 Novembre 2026, indicando nell'oggetto "PPP efficientamento edifici - chiarimenti".

Le risposte di interesse generale saranno pubblicate in forma anonima sul sito istituzionale dell'Ente concedente o comunicate con modalità idonee a garantire parità di trattamento.

Gli operatori economici interessati potranno richiedere all'Ente concedente eventuali integrazioni documentali per una migliore formulazione delle proposte. Le eventuali integrazioni predisposte dall'Ente saranno rese disponibili a tutti gli interessati con modalità uniformi.

7. Sopralluoghi

Gli operatori economici interessati dovranno effettuare obbligatoriamente uno o più sopralluoghi presso gli immobili oggetto della presente iniziativa, secondo le modalità che saranno indicate dall'Ente concedente, al fine di acquisire elementi conoscitivi utili alla formulazione della proposta.

La richiesta di sopralluogo dovrà essere trasmessa esclusivamente via PEC all'indirizzo comune.sinalunga@postacert.toscana.it, indicando nell'oggetto "PPP efficientamento edifici - richiesta sopralluogo", entro e non oltre le ore 10.00 del giorno 16 Novembre 2026.

L'effettuazione del sopralluogo costituisce condizione obbligatoria ai fini della presentazione della proposta; le proposte presentate da operatori economici che non abbiano effettuato il sopralluogo secondo le modalità e i termini indicati non potranno essere prese in considerazione dall'Amministrazione.

I sopralluoghi si terranno nelle date comunicate dal Comune. Data, ora e luogo dell'appuntamento per il sopralluogo sarà comunicato con almeno 2 (due) giorni di anticipo. L'eventuale mancata presentazione nel giorno e nell'orario assegnati potrà comportare l'impossibilità di effettuare un nuovo sopralluogo, salvo diversa valutazione dell'Amministrazione. Il sopralluogo avrà finalità esclusivamente conoscitiva e sarà organizzato nel rispetto dei principi di parità di trattamento, trasparenza e non discriminazione. Non saranno fornite informazioni ulteriori rispetto a quelle rese disponibili a tutti gli operatori interessati.

8. Valutazione delle proposte

L'Ente concedente procederà alla valutazione delle proposte eventualmente pervenute secondo quanto previsto dall'art. 193 del D.Lgs. 36/2023, anche in forma comparativa.

L'Ente concedente procederà alla valutazione delle proposte pervenute entro un termine indicativo di 60 giorni dalla scadenza del termine di presentazione, salvo proroga motivata in ragione della complessità delle proposte, della necessità di acquisire chiarimenti o integrazioni, ovvero di svolgere ulteriori approfondimenti istruttori.

La valutazione terrà conto, in via esemplificativa, della fattibilità tecnica e giuridica, della coerenza con i fabbisogni dell'Amministrazione, della sostenibilità economico-finanziaria, della corretta allocazione dei rischi, della convenienza complessiva per l'Ente, della riduzione dei consumi e delle emissioni, del miglioramento della qualità gestionale e manutentiva e dell'eventuale valorizzazione di incentivi applicabili.

L'Ente potrà richiedere chiarimenti, modifiche o integrazioni alla proposta ritenuta maggiormente coerente con l'interesse pubblico. Qualora il proponente non recepisca le richieste formulate entro il termine assegnato, la proposta potrà essere respinta con provvedimento motivato.

Il termine assegnato al proponente per il riscontro alle richieste di chiarimento, modifica o integrazione non potrà essere inferiore a 5 (cinque) giorni, salvo motivate ragioni di urgenza.

9. Successive fasi della procedura

L'eventuale proposta selezionata potrà essere approvata secondo le modalità previste dall'art. 193 del D.Lgs. 36/2023 ed essere inserita negli strumenti di programmazione dell'Ente, ove necessario. Il progetto approvato potrà essere posto a base di una successiva procedura di gara per l'affidamento della concessione, con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, secondo quanto previsto dal Codice dei contratti pubblici.

Resta fermo che, ove la proposta sia approvata e posta a base di gara, troveranno applicazione, ricorrendone i presupposti, le disposizioni dell'art. 193 del D.Lgs. 36/2023 relative alle prerogative del promotore, inclusa l'eventuale corresponsione delle spese sostenute per la predisposizione della proposta, nei limiti massimi previsti dalla normativa vigente e comunque entro il limite del 2,5% del valore dell'investimento, ove applicabile.

Qualora l'equilibrio economico-finanziario della proposta risulti fondato, in tutto o in parte, sull'accesso a contributi, incentivi, agevolazioni o altre forme di sostegno pubblico, ivi incluso il Conto Termico 3.0 o misure analoghe, la successiva approvazione della proposta e l'eventuale affidamento della concessione dovranno tener conto dell'effettiva disponibilità, ammissibilità e ottenibilità di tali benefici.

In caso di mancata concessione, riduzione, revoca, ritardo significativo nell'erogazione o indisponibilità dei contributi, incentivi o agevolazioni pubbliche posti a base dell'equilibrio economico-finanziario della proposta, per cause non imputabili al proponente, il proponente non potrà essere ritenuto responsabile del venir meno delle condizioni economico-finanziarie originariamente prospettate e potrà richiedere la revisione della proposta e del relativo piano economico-finanziario, ovvero la rimodulazione del perimetro degli interventi e delle condizioni contrattuali, nel rispetto della normativa applicabile.

Restano ferme le prerogative e le facoltà previste dall'art. 193 del D.Lgs. 36/2023, inclusa la disciplina relativa alla successiva procedura di affidamento.

10. Trattamento dei dati personali

I dati raccolti saranno trattati esclusivamente per le finalità connesse al presente procedimento, nel rispetto del Regolamento (UE) 2016/679 e della normativa nazionale applicabile in materia di protezione dei dati personali. Titolare del trattamento è il Comune di Sinalunga. Il Responsabile della protezione dei dati personali è contattabile all'indirizzo mail leandro.tavanti@comune.sinalunga.si.it

11. Pubblicazione

Il presente Avviso sarà pubblicato sul sito istituzionale del Comune di Sinalunga, nella sezione Amministrazione Trasparente e/o nelle ulteriori sezioni previste dalla normativa vigente, per un periodo non inferiore a sessanta giorni consecutivi, salvo diversa previsione applicabile.

Sinalunga, 2 Ottobre 2026

Il Responsabile dell'Area

P.E. Leandro Tavanti



Leandro
Tavanti
02.10.2026
09:48:00
GMT+02:00