



Spett.le
Geometra Massimiliano Betteo
Responsabile del Servizio Tecnico
Comune di Baceno
Via Roma n. 56
28861 Baceno (VB)
PEC: baceno@pec.it

OGGETTO: Richiesta chiarimenti formali – Procedura di Partenariato Pubblico Privato – Immobile 'Bar Moubelé Isotta'

Il sottoscritto [REDACTED], operatore economico interessato alla procedura di Partenariato Pubblico Privato di cui all'Avviso prot. n. 0001164 del 18/02/2026, formula la presente richiesta di chiarimenti formali in merito ad alcuni aspetti sostanziali che incidono direttamente sulla valutazione economico-finanziaria dell'operazione.

1) Diritto di prelazione del promotore

L'Avviso pubblico prevede la possibilità per il promotore non aggiudicatario di esercitare il diritto di prelazione entro quindici giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione.

Durante interlocuzione informale è stato invece rappresentato che tale diritto non sarebbe esercitabile, prevedendosi esclusivamente il rimborso del 50% delle spese sostenute.

Si richiede pertanto di chiarire formalmente:

- se il diritto di prelazione sia pienamente vigente;
- se sia intervenuto atto formale di modifica o esclusione;
- quale sia l'eventuale motivazione amministrativa che giustifichi una diversa interpretazione rispetto a quanto riportato nell'Avviso.

2) Intervento tramite Conto Termico e ripartizione dei costi

L'Avviso stabilisce che l'investimento complessivo è a totale carico del privato.

Tuttavia, è stato rappresentato che le opere rientranti nel Conto Termico verrebbero sostenute dal Comune beneficiando di contributo al 100%.

Si richiede di chiarire formalmente:

1. Se il Comune eseguirà direttamente tali opere oppure se il concessionario dovrà anticiparne i costi;
2. Chi sarà il soggetto beneficiario del contributo;
3. Quale sarà la modalità di eventuale rimborso o compensazione;
4. Le tempistiche certe di liquidazione.

3) Posti auto e salvaguardia area pertinenziale

Non essendo intenzione del sottoscritto realizzare autorimesse con compromissione del giardino pertinenziale, si ritiene indispensabile definire preventiva convenzione per l'utilizzo dei posti auto presso il silos comunale.

Si richiede pertanto di definire formalmente:

- minimo 6 posti garantiti;
- durata della convenzione, da allineare alla durata della concessione;
- canone applicabile e regime di eventuale revisione;
- garanzia di stabilità delle condizioni essenziali per tutta la durata del rapporto.

Confidando nello spirito di collaborazione istituzionale che ha sinora caratterizzato i rapporti intercorsi, si chiede cortesemente di voler fornire riscontro scritto entro 10 (dieci) giorni dal ricevimento della presente, al fine di consentire una corretta e consapevole valutazione dell'operazione.

Rimanendo a disposizione per eventuale incontro tecnico di approfondimento, si porgono distinti saluti.





COMUNE DI BACENO

PROVINCIA DEL VERBANO CUSIO OSSOLA

Via Roma n° 56 - C.A.P. 28861 - Tel 0324-62018; fax 0324 - 62581 - C.F. 00422770032

e-mail protocollo@comune.baceno.vb.it – PEC baceno@pec.it

SERVIZIO TECNICO COMUNALE

Oggetto: Avviso pubblico ex art. 193 comma 16 del D.Lgs. 36/2023 Codice Appalti, come integrato e modificato dal D.Lgs. 209/2024, per la presentazione da parte di operatori economici, in qualità di proponenti, di istanze di Partenariato Pubblico Privato (PPP), mediante finanza di progetto, per il recupero della PORZIONE DI FABBRICATO COMUNALE DENOMINATO “BAR MOUBLE’ ISOTTA”. Delibera di Giunta Comunale n.15/2026 del 14 febbraio 2026.

CHIARIMENTI 1

1) Diritto di prelazione del promotore

Art. 193. Codice Appalti (Procedura di affidamento)

(Con sentenza del 5 febbraio 2026 Causa -810/24, la Corte di giustizia della U.E. ha disposto che i commi 4 e 15 dell'art. 173 del decreto legislativo n. 50 del 2016. si pongono in contrasto con l'art. 3, paragrafo 1, della direttiva 2014/23/UE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 26 febbraio 2014, sull'aggiudicazione dei contratti di concessione, in combinato disposto con l'art. 49 TFUE, con gli articoli 30 e 41, nonché con il considerando 68 di tale direttiva, che deve essere interpretato nel senso che esso osta a che uno Stato membro riconosca al promotore di una procedura di finanza di progetto un diritto di prelazione che gli consente, nell'ipotesi in cui il contratto di cui trattasi non gli sia stato inizialmente aggiudicato, di adeguare la sua offerta a quella dell'aggiudicatario inizialmente prescelto e di ottenere così l'aggiudicazione di tale contratto, a condizione di rimborsare le spese che l'aggiudicatario iniziale ha sostenuto per preparare la sua offerta, senza che tale rimborso possa superare il 2,5% del valore stimato dell'investimento atteso dall'aggiudicatario a partire dal progetto di fattibilità posto a base di gara).

2) Intervento tramite Conto Termico e ripartizione dei costi

Il Gestore dei Servizi Energetici GSE S.p.A. evidenzia che Per sostenere la riqualificazione del patrimonio immobiliare pubblico le Pubbliche Amministrazioni possono accedere agli incentivi avvalendosi di un soggetto privato, che assume la qualità di Soggetto Responsabile, con il quale sia stato sottoscritto un contratto di partenariato pubblico-privato (cd. PPP).

Le modalità sono da verificare direttamente con il GSE ricordando anticipatamente che Il paragrafo 3.5.3 delle Regole Applicative prevede:

Al fine di sostenere la riqualificazione del patrimonio immobiliare pubblico, ai sensi dell'art. 13, comma 1, lett. c) del Decreto, le Pubbliche Amministrazioni possono accedere agli incentivi, avvalendosi di un soggetto privato, che assume la qualità di Soggetto Responsabile, con il quale sia stato sottoscritto un contratto di partenariato pubblico-privato (cd. PPP) di cui all'art. 174 e segg. del D.lgs. n. 36 del 2023 (Codice dei Contratti Pubblici), a esclusione del partenariato sociale.

Il soggetto privato che agirà in qualità di Soggetto Responsabile deve rispettare i requisiti soggettivi di volta in volta indicati dalla procedura di affidamento indetta dalla PA ai sensi del D.lgs. 36/2023 e, in particolare: (i) di non incorrere in alcuna delle cause di esclusione di cui agli articoli 94, 95 e 98 del D.lgs. n. 36/2023; (ii) di essere in possesso dei requisiti di capacità economico-finanziaria e tecnico-professionale proporzionati all'oggetto e al valore del contratto, ai sensi degli artt. 100 e ss. del D.lgs. n. 36/2023; (iii) nel caso in cui il contratto comprenda l'esecuzione di lavori, di essere in possesso dell'attestazione SOA nelle categorie e classifiche pertinenti, laddove richiesta dalla normativa vigente.

Ai fini dell'accesso agli incentivi di cui al Decreto, nel caso in cui il contratto di PPP preveda anche la gestione di risparmi energetici sull'edificio oggetto dell'intervento il soggetto deve essere in possesso della certificazione UNI CEI 11352, rilasciata da organismo accreditato, in corso di validità alla data di presentazione dell'istanza al GSE. La certificazione deve essere mantenuta per l'intero periodo di incentivazione e per i cinque anni successivi all'erogazione da parte del GSE dell'incentivo o dell'eventuale ultima rata dell'ottenimento dell'incentivo riconosciuto.

Nel caso di raggruppamento temporaneo di imprese, consorzio o società di scopo ai sensi dell'art. 194 del D.lgs. n. 36/2023, vale quanto già precisato per la ESCO rispetto all'impresa che deve risultare in possesso della certificazione UNI CEI 13352.

La determinazione degli incentivi, in termini di intensità e cumulabilità, viene effettuata nei limiti delle spese imputabili alla Pubblica Amministrazione nell'ambito del contratto di PPP, sia nel caso in cui la PA si configuri direttamente come Soggetto Responsabile sia nel caso in cui il soggetto privato si identifichi come Soggetto Responsabile.

Sono imputabili alla PA tutte le spese ammissibili ai sensi del Decreto che sono previste dal progetto esecutivo approvato ai sensi del D.lgs. n. 36/2023, anche se rientranti in tutto o in parte nell'investimento del privato, ovvero che sono indicate dal Piano economico finanziario (PEF) asseverato.

- *il contratto di PPP, debitamente sottoscritto dalle parti, avente i requisiti minimi precisati nel successivo paragrafo 12.12.4;*
- *il progetto esecutivo verificato e approvato ai sensi del D.lgs. 36/2023 con l'indicazione delle spese ammissibili ai fini del Conto Termico di cui agli artt. 6 e 9 del Decreto, dell'IVA e delle entrate tra cui l'incentivo Conto Termico e infine dell'utile previsto;*
- *il Piano economico finanziario (PEF) asseverato da ente terzo contenente l'importo complessivo delle spese sostenute per la realizzazione dell'intervento mediante il partenariato pubblico-privato, con l'indicazione delle spese ammissibili ai fini del Conto Termico di cui agli artt. 6 e 9 del Decreto, dell'IVA e delle entrate tra cui l'incentivo Conto Termico e infine dell'utile previsto.;*
- *il piano dei pagamenti previsti dal contratto;*
- *dichiarazione contenente la suddivisione delle spese ammissibili e non ammissibili, sottoscritta dalla PA e dal Privato, redatta secondo il modello 10. Il valore delle spese ammissibili indicato dovrà essere corrispondente con quello riportato sul Portaltermico;*
- *in caso di contratti multi -edificio, ripartizione dei costi per singolo edificio oggetto dell'intervento, firmata da entrambe le parti.*

3) Posti auto e salvaguardia area pertinenziale

Essendo il PPP una concessione è facoltà inserire nella proposta anche la possibilità di utilizzo di un numero di parcheggi , opzione che dovrà essere approvata dall'Amministrazione e preliminarmente inserita nella bozza di convenzione di cui al 3° comma art.193 Decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36 . Rammentiamo infine che per una completa adattamento dell'edificio sono invece previsti gli standard minimi di cui alla LR 56/77 che in questo caso sono pari all'80% della SUL. Attualmente il canone di concessione annuale è di € 600.

giovedì 26 febbraio 2026, il Responsabile Unico del Progetto



BETTEO
MASSIMILIANO
26.02.2026
12:51:10
GMT+01:00