

Elementi informativi essenziali per accedere alla Misura

Tavolo Tecnico 26 maggio 2025



Misura PNRR

M.7-I.17

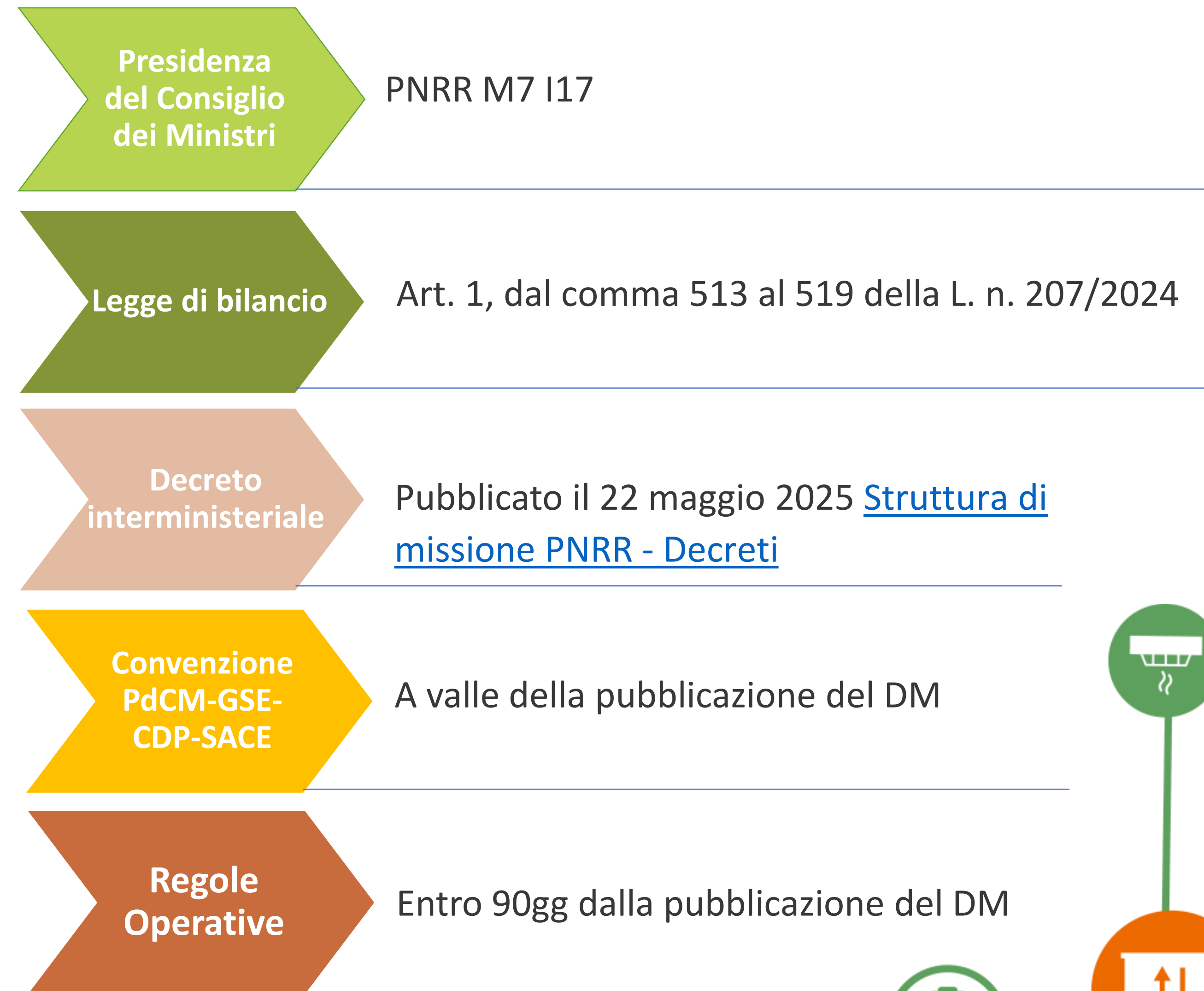
PER L'EFFICIENTAMENTO
DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE
PUBBLICA

OBIETTIVO DELLA MISURA



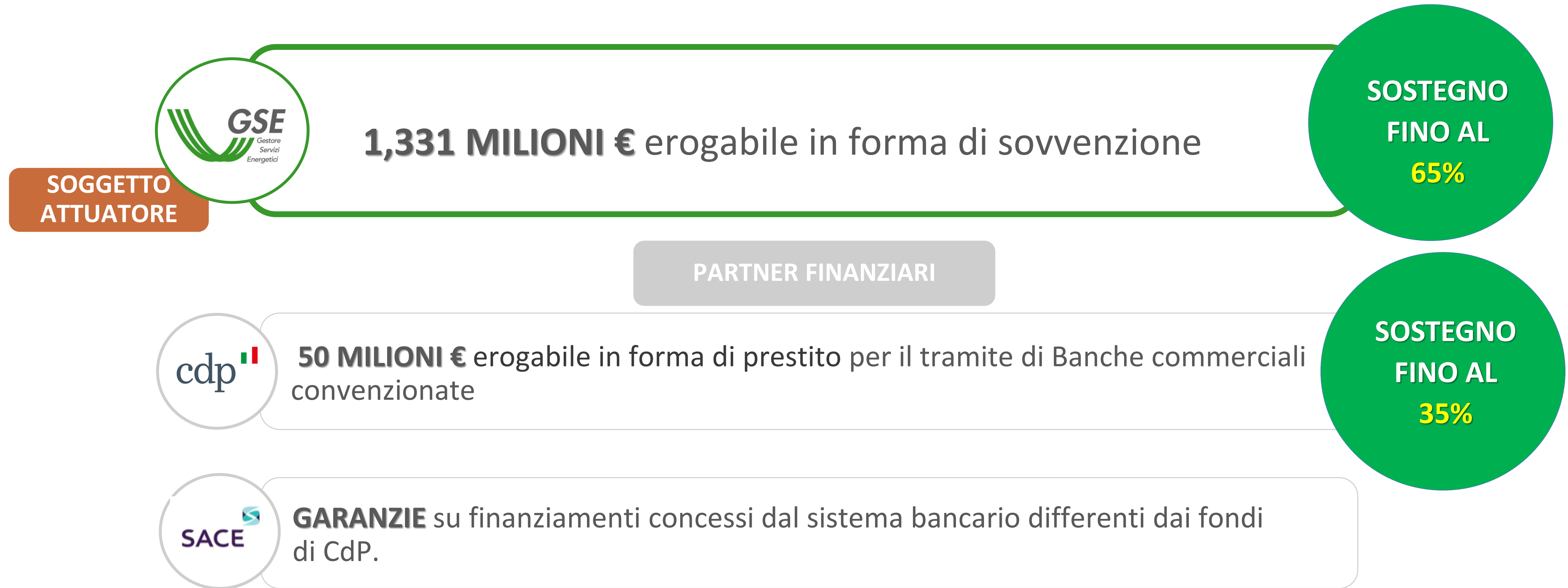
Strumento finanziario per l'efficientamento dell'edilizia residenziale pubblica (ERP), per un miglioramento dell'efficienza energetica almeno del 30%.

RIFERIMENTI NORMATIVI



RISORSE A DISPOSIZIONE

Dotazione finanziaria pari a **1,381 MILIONI €**



 Gli strumenti finanziari di CDP e SACE saranno erogati a tassi di mercato.
Il ricorso ai partners finanziari non è obbligatorio.

ATTORI DELLA MISURA

BENEFICIARI



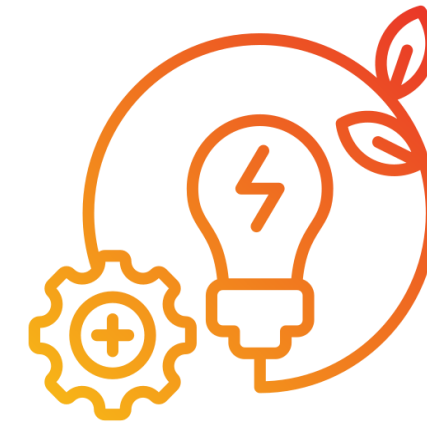
Gestori e/o Proprietari di immobili Edilizia Residenziale Pubblica (ERP)

- Comuni
- Ex Istituti autonomi case popolari comunque denominati e trasformati dalle Regioni



Sono destinatarie della misura e possono quindi richiedere la concessione dei contributi **SOLO LE ESCO AGGIUDICATARIE** di una procedura per l'affidamento di un contratto per lavori e servizi oggetto della misura

DESTINATARI



ESCo certificate UNI CEI 11352

- Persone giuridiche
- Consorzi rilevanza esterna
- Contratto di Rete senza soggettività giuridica
- Consorzio rilevanza interna
- ATI

**CON GARA
AGGIUDICATA**

COMPITI DELLE PUBBLICHE AMMINISTRAZIONI

1

Individuare gli Edifici su cui intervenire che abbiamo i prerequisiti di ammissibilità per beneficiare della Misura

2

Predisporre la documentazione minima per valutare la sussistenza dei prerequisiti :

- APE ante e post operam e/o una Diagnosi energetica
- Almeno una relazione tecnica ossia un DIP che specifichi la tipologia di interventi previsti

3

Richiedere la valutazione preliminare tramite il portale GSE

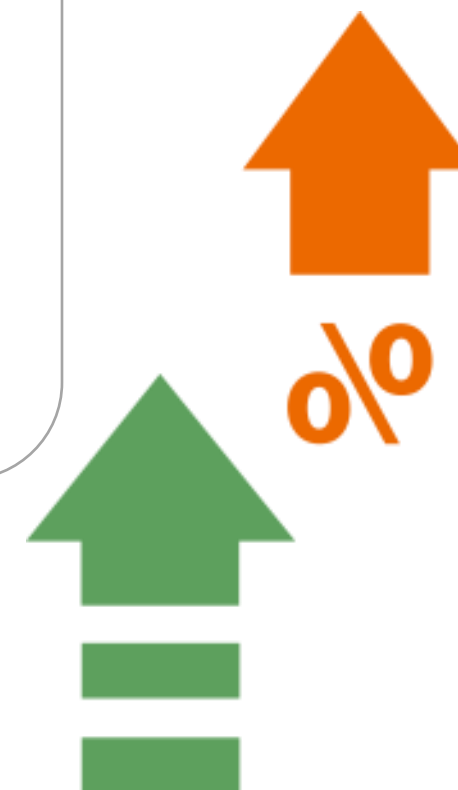


**IMPORTANTE
PER DARE
FIDUCIA AL
MERCATO**

4

Svolgere la Gara per l'individuazione del Destinatario che richiederà la concessione del contributo M7I17 e realizzerà l'investimento:

- Predisporre il PFTE e il PPP-EPC da porre a base di gara
- Pubblicare la Gara
- Assegnare i lavori a una ESCo certificata o ad un raggruppamento di imprese che comprenda una ESCo certificata



COMPITI DELLE ESCo

5

Partecipare ad una o più procedure di gara proposte delle PA predisponendo:

- Team di imprese che abbiano tutti i requisiti per partecipare alle gare e completare i lavori
- Proposta di uno o più interventi ed elaborazione del progetto per raggiungere un miglioramento dell'efficienza $\geq 30\%$
- PEF che individui le coperture finanziarie degli investimenti a valere sulla Misura

6

Richiedere un finanziamento con i fondi della Misura a banche convenzionate con CDP

OPPURE

Richiedere la Garanzia SACE su eventuale finanziamento bancario non coperto con fondi della Misura*

OPTIONAL

7

Richiedere la concessione del contributo della Misura tramite il portale GSE allegando:

- PFTE (Progetto di Fattibilità Tecnico Economica), completo di Diagnosi energetica, APE ante e APE post operam
- Eventuale attestazione di merito creditizio rilasciata da Banca convenzionata CdP

8

Realizzare l'intervento ammesso dalla Misura

- Richiedere un anticipo (opzionale)
- Rendicontare a SAL e a Conclusione Lavori per ottenere la liquidazione del contributo

* La richiesta di Garanzie a SACE può essere presentata anche successivamente alla richiesta di concessione del contributo al GSE

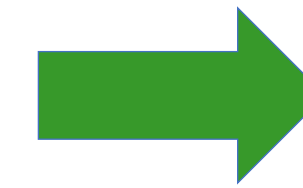


REQUISITI DEGLI EDIFICI

- ✓ Totale proprietà pubblica
- ✓ Presenza di impianto centralizzato di climatizzazione o da centralizzare



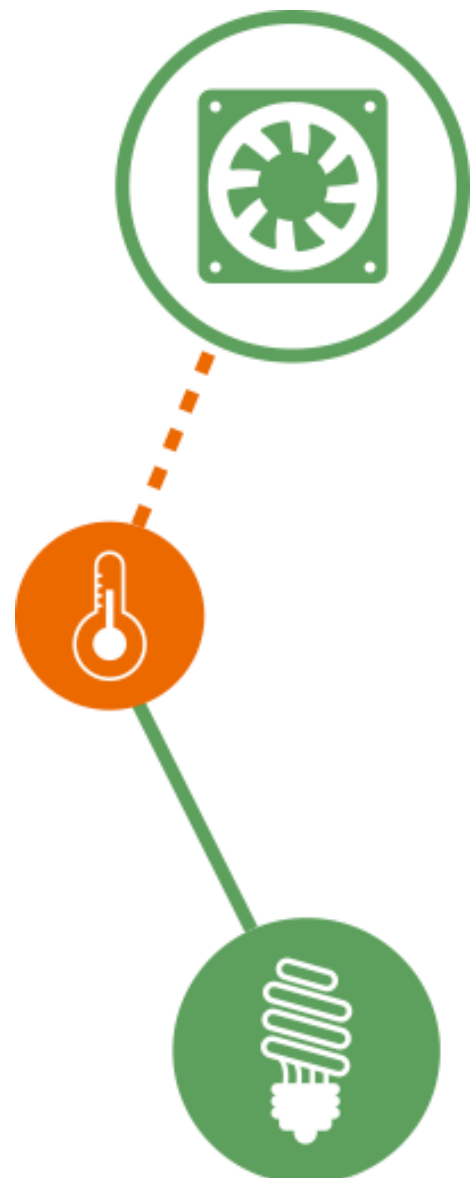
Priorità: immobili che non abbiano beneficiato di sovvenzioni provenienti da altre risorse pubbliche nei precedenti 5 anni



Le modalità saranno definite nelle
Regole Operative

La progettazione

- ✓ La spesa totale deve essere compresa tra **10 e 30 milioni di euro**
- ✓ Gli interventi previsti nel progetto di investimento possono essere riferiti a **uno o più edifici**



TIPOLOGIE DI INTERVENTI AMMISSIBILI A FINANZIAMENTO



- ✓ **Isolamento termico** superfici opache delimitanti il volume climatizzato
- ✓ Sostituzione **chiusure trasparenti** comprensive di infissi delimitanti il volume climatizzato
- ✓ Installazione **sistemi di schermatura e/o ombreggiamento** e/o sistemi filtrazione solare esterni per chiusure trasparenti
- ✓ Sostituzione **sistemi per l'illuminazione** d'interni e delle pertinenze esterne
- ✓ Installazione **tecnologie di gestione e controllo automatico** (building automation)
- ✓ Installazione **impianti solari fotovoltaici** e relativi sistemi di accumulo
- ✓ Sostituzione **impianti di climatizzazione invernale** esistenti con impianti di climatizzazione invernale, anche combinati per la produzione di acqua calda sanitaria, dotati di pompa di calore elettriche
- ✓ Installazione **impianti solari termici** per la produzione di acqua calda sanitaria e/o ad integrazione dell'impianto di climatizzazione invernale
- ✓ Interventi di sostituzione di **impianti di climatizzazione invernale** con l' allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficienti
- ✓ Sostituzione funzionale o sostituzione totale o parziale **impianti di climatizzazione invernale esistenti** con impianti di climatizzazione invernale utilizzando unità di microgenerazione alimentati da fonti rinnovabili

❖ In via interpretativa possono essere ricompresi anche gli impianti alimentati da biomasse (**open point**)



Non è obbligatorio fare tutti gli interventi, ma il raggiungimento dell'obiettivo di efficientamento
Il miglioramento dell'efficienza energetica deve essere certificato dall'APE post operam

**MIGLIORAMENTO
DELL'EFFICIENZA
ENERGETICA**

≥ 30%

LE PUBBLICHE AMMINISTRAZIONI: VALUTAZIONE PRELIMINARE



Le PA **possono** presentare la richiesta di valutazione preliminare dei progetti al GSE per **dare fiducia alle ESCo e al mercato**:

- ✓ accertare che gli investimenti programmati, anche già in corso di affidamento, abbiano i requisiti di ammissibilità previsti dalla Misura
- ✓ promuovere la partecipazione ai procedimenti per l'individuazione delle ESCo

Strumenti GSE

**GUIDA INTERATTIVA
AL PORTALE PER LA
VALUTAZIONE
PRELIMINARE**

La valutazione preliminare è **facoltativa**

- ✓ **non è una prenotazione** dei fondi
- ✓ **è una verifica dei requisiti di ammissibilità** di immobili e interventi

CARICAMENTO DOCUMENTAZIONE SUL PORTALE GSE

- Relazione tecnica preliminare
- Quadro economico estimativo
- APE ante e post operam

Le tempistiche saranno definite nelle Regole Operative

ISTRUTTORIA VALUTAZIONE
PRELIMINARE

LE PUBBLICHE AMMINISTRAZIONI: L'INDIVIDUAZIONE DELLA ESCO



OPZIONE 1

PROCEDURA DA AVVIARE



E' disponibile lo strumento GSE

KIT DI AFFIDAMENTO

Per una semplificazione per
l'aggiudicazione
della Gara

OPZIONE 2

PROCEDURA AGGIUDICATA da adeguare



- ❖ Adeguamento Progetto sulla base dei requisiti di efficientamento previsti dalla misura
- ❖ Adeguamento del Quadro economico al 65% di finanziamento

OPZIONE 3

PROCEDURA AGGIUDICATA con requisiti



Con PFTE approvato ante DM M7I17, l'aggiudicazione è valida ai fini della richiesta per l'accesso alla misura

**PER DUBBI
SU CASI
SPECIFICI:
FAQ**

Le PA possono promuovere il ricorso alla Misura anche in caso di procedimenti già avviati ai sensi del Codice dei Contratti pubblici, fermo restando che i progetti di investimento abbiano i requisiti di ammissibilità



LE ESCO: CONDIZIONI PER POTER RICORRERE ALLA MISURA



Per accedere alla misura la ESCo deve:

- ✓ Essere aggiudicataria di una procedura di affidamento secondo il **D.Lgs. 36/2023** e relativa a **interventi ammissibili alla Misura**
- ✓ Presentare **richiesta di concessione al GSE**



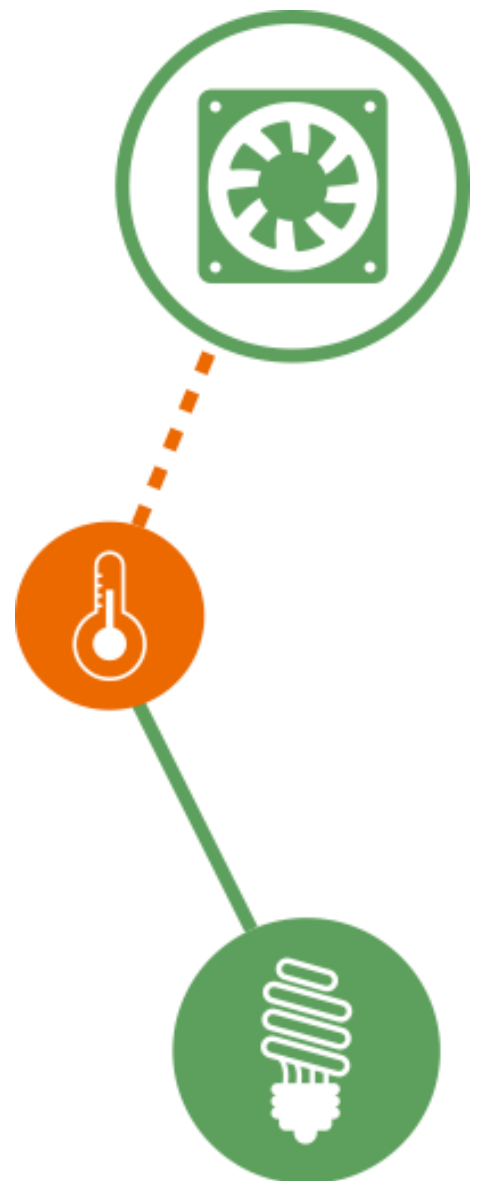
Le modalità saranno definite
nelle Regole Operative

Strumenti GSE

**GUIDA INTERATTIVA
AL PORTALE PER LA
RICHIESTA DI CONCESSIONE**

Per **partecipare ai procedimenti di affidamento** la ESCo deve :

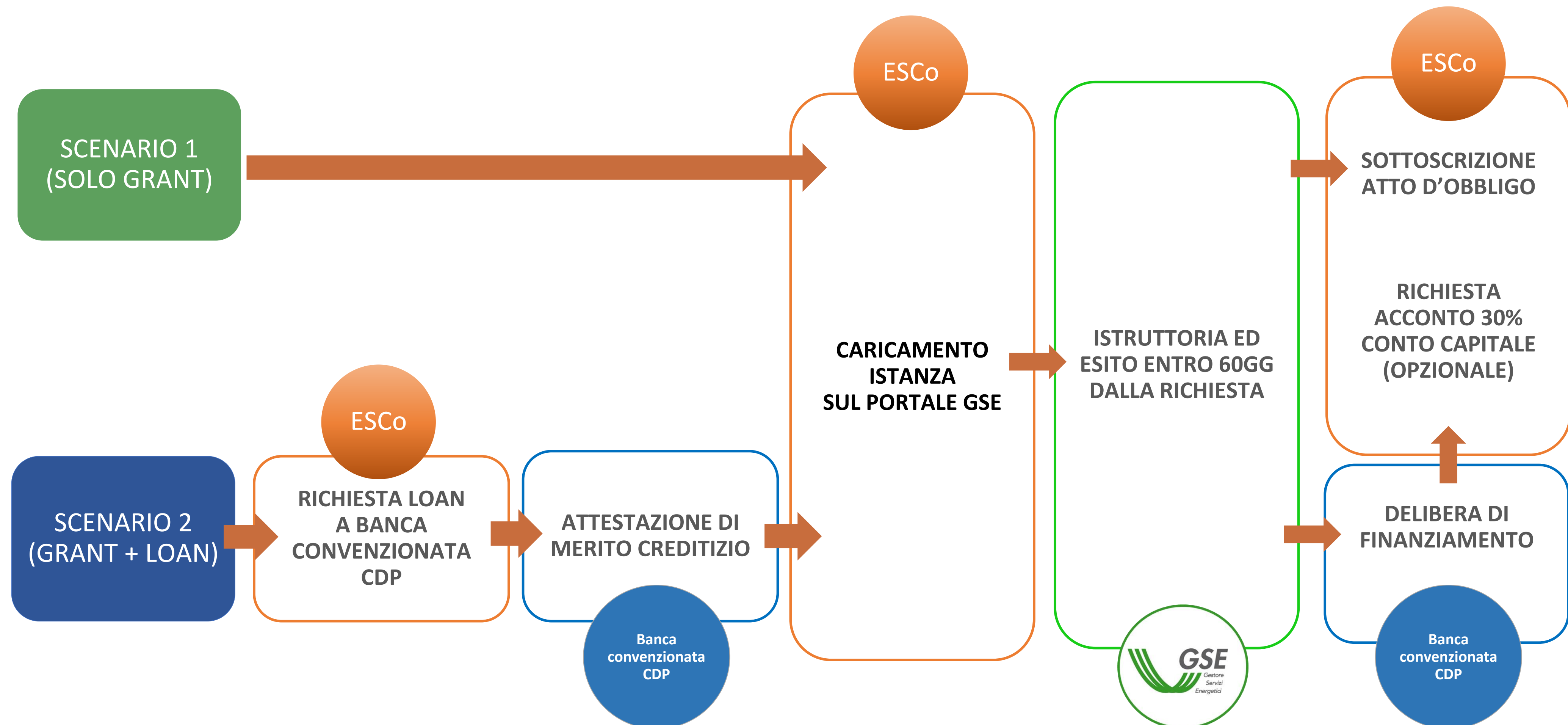
- ✓ Presentare un progetto che soddisfi i **requisiti del procedimento** prevedendo uno o più interventi che garantiscano un **miglioramento energetico almeno del 30%**
- ✓ Proporre un pacchetto di servizi utili a garantire il **mantenimento della performance** del progetto **per la durata del contratto**
- ✓ Offrire garanzie di **capacità tecnico finanziaria** prevedendo il ricorso almeno agli al **grant** della Misura



LE ESCO: COME RICHIEDERE IL SOSTEGNO FINANZIARIO DELLA MISURA



Il procedimento amministrativo per l'accesso ai fondi messi a disposizione dalla misura si avvia a seguito dell'aggiudicazione da parte della stazione appaltante e varia a seconda che si sia scelto di far ricorso o meno anche al loan



LE ESCO: L'ISTANZA AL GSE



Le Esco presentano istanza al GSE attraverso il portale dedicato

SCENARIO 1 La ESCo ha richiesto la sola quota GRANT	SCENARIO 2 La ESCo ha richiesto la quota GRANT + LOAN
<ol style="list-style-type: none">1. Modello GSE dei dati relativi alla Esco2. Scheda Progetto3. PFTE inclusivo di:<ul style="list-style-type: none">▪ Diagnosi energetiche edifici▪ APE ante e APE post operam edifici▪ Piano economico finanziario del progetto	<ol style="list-style-type: none">1. Modello GSE dei dati relativi alla Esco2. Scheda Progetto3. PFTE inclusivo di:<ul style="list-style-type: none">▪ Diagnosi energetiche edifici▪ APE ante e APE post operam edifici▪ Piano economico finanziario del progetto4. Valutazione merito creditizio e Delibera finanziamento Banca Convenzionata



Le modalità per presentare istanza al GSE ed eventuali ulteriori documenti obbligatori saranno definiti nelle Regole Operative

LE ESCO: CUMULABILITA' RISORSE M7 I17 CON ALTRE RISORSE PUBBLICHE



Nel costruire il PEF la ESCo deve tenere conto del fatto che i fondi messi a disposizione dalla Misura

SONO CUMULABILI CON:



Altri contributi pubblici a fondo perduto, eventualmente richiesti dalla ESCo su delega della PA ove previsto:

- fino ad un massimo del 100% dei costi sostenuti per spese ammissibili alla Misura (es. Fondi Regionali non FESR, Conto Termico, etc.)
- per SPESE NON AMMISSIBILI alla Misura

NON SONO CUMULABILI CON:



altri contributi, crediti di imposta o agevolazioni PNRR derivanti da altri fondi dell'Unione Europea in relazione ai medesimi costi ammissibili, in coerenza con il «*divieto di double founding europeo*», Regolamento (UE) 2021/241 12 febbraio 2021)

65% DELLE SPESE AMMISSIBILI

CONCESSIONE GSE
DEL GRANT M7 I17

ULTERIORI SPESE AMMISSIBILI

Opzione 1: PRESTITO BANCA CONVENZIONATA CDP SU FONDI MISURA

Opzione 2: PRESTITO CON FONDI NON DELLA MISURA E GARANZIA SACE

Opzione 3: PRESTITO MISTO CON FONDI DELLA MISURA E NON

Opzione 4: FONDI PROPRI DELLA ESCO

Opzione 5: ALTRI FONDI PUBBLICI DELLA PA COMMITTENTE



LE ESCO: POSSIBILI OPZIONI PER LA COSTRUZIONE DEL PEF



**COPERTURE
SPESE
AMMISSIBILI**
→

**65% COPERTO DA
GRANT M7 I17**

35% NON COPERTO DA GRANT M7 I17 ←

**SCENARI DI
UTILIZZO DELLA
M7 I17 ↓**

	CONCESSIONE GSE	GARANZIA SACE	LOAN BANCHE CONVENZIONATE CDP	ALTRI FINANZIAMENTI PRIVATI	FONDI PROPRI ESCo
GRANT + LOAN	✓		✓		
GRANT + GARANZIA	✓	✓		✓	
	✓	✓		✓	
SOLO GRANT	✓			✓	
	✓			✓	
	✓				✓
	✓				✓

**AMMORTAMENTO COSTI
NON COPERTI DA GRANT:
A CARICO DELLA PA**

**ALTRI GRANT
NON UE MAX
35% COSTI
AMMISSIBILI**

**CONTRIBUTO PPP
E CONTRIBUTO IN
CONTO GESTIONE**

	✓
	✓
✓	✓ RIDOTTO
	✓
✓	✓ RIDOTTO
	✓
✓	✓ RIDOTTO



Eventuali grant diversi da quelli previsti dalla M7 I17 hanno necessariamente la PA come beneficiario e pertanto devono ridurre l'onere degli investimenti a carico di essa

LE ESCO: GARANZIE ASSOCIATE ALLA REALIZZAZIONE DELL'INVESTIMENTO



La ESCo dovrà presentare garanzie ai diversi soggetti pubblici e privati coinvolti nell'affidamento e nel finanziamento dell'investimento

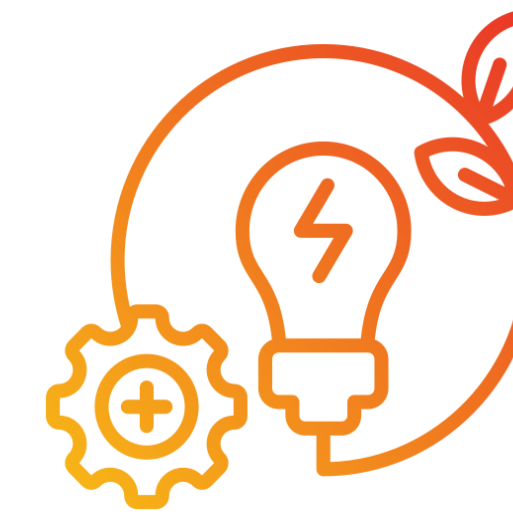
Stazione appaltante	GARANZIA GARA: fidejussione (bancaria o assicurativa) o cauzione compresa tra l'1% e il 4% del valore complessivo dell'appalto
	GARANZIA ESECUZIONE LAVORI: Fidejussione (bancaria o assicurativa) o cauzione del 10% sul valore del contratto PPP
	GARANZIA EPC: Fidejussione (bancaria o assicurativa) o cauzione del 10% del valore annuale del contratto EPC
GSE	GARANZIA ACCONTO: Fidejussione del valore pari al 19,5% dei costi ammissibili
CDP	GARANZIA ACCONTO SU RICHIESTA LOAN: Fidejussione del valore pari al 10,5% dei costi ammissibili
Banca	GARANZIA PRESTITO PER 35% NON COPERTO DA GRANT Garanzia Green SACE sull'80% del 35%
	GARANZIA PER ANTICIPO QUOTA SOVVENZIONE EROGATA A SAL E NON IN ACCONTO Eventuali garanzie per prestiti che diano liquidità nelle more dell'ottenimento della sovvenzione a SAL e/o a saldo

OPTIONAL

A seconda della struttura scelta per il PEF e degli scenari di utilizzo della Misura, le garanzie da presentare variano

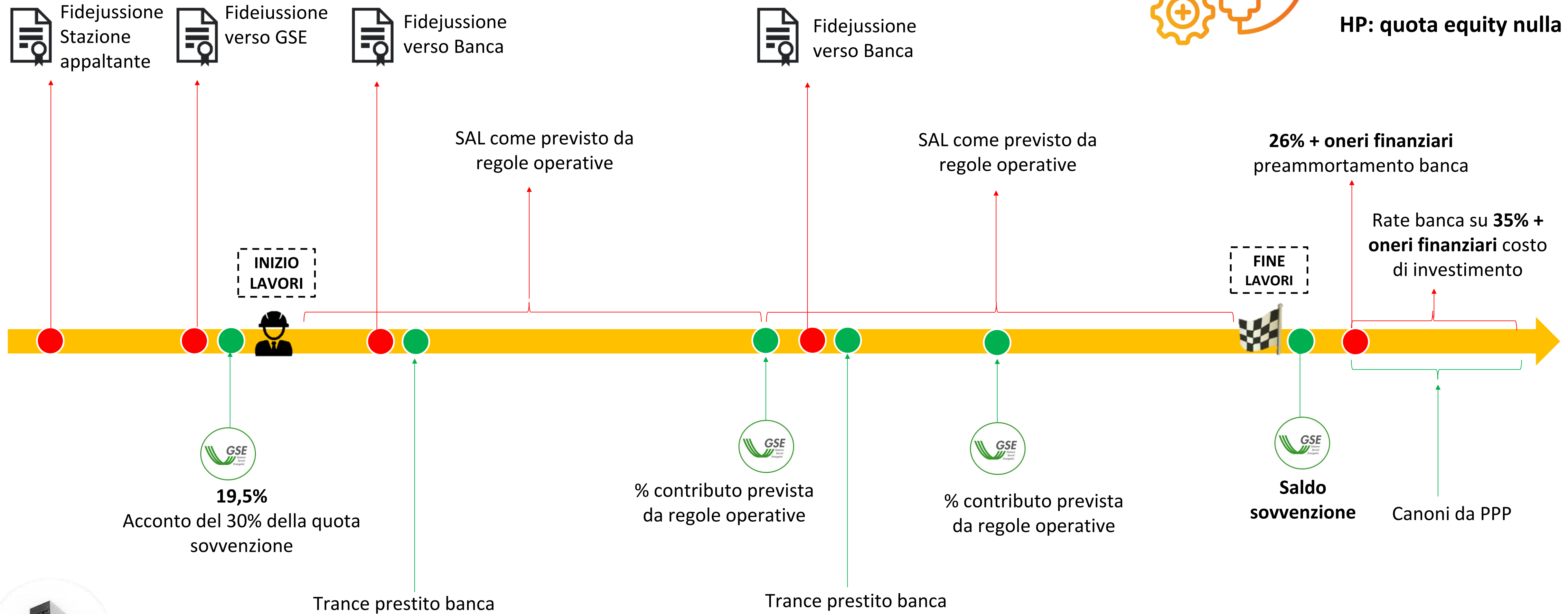


LE ESCO: FLUSSI DI CASSA «SOLO GRANT»



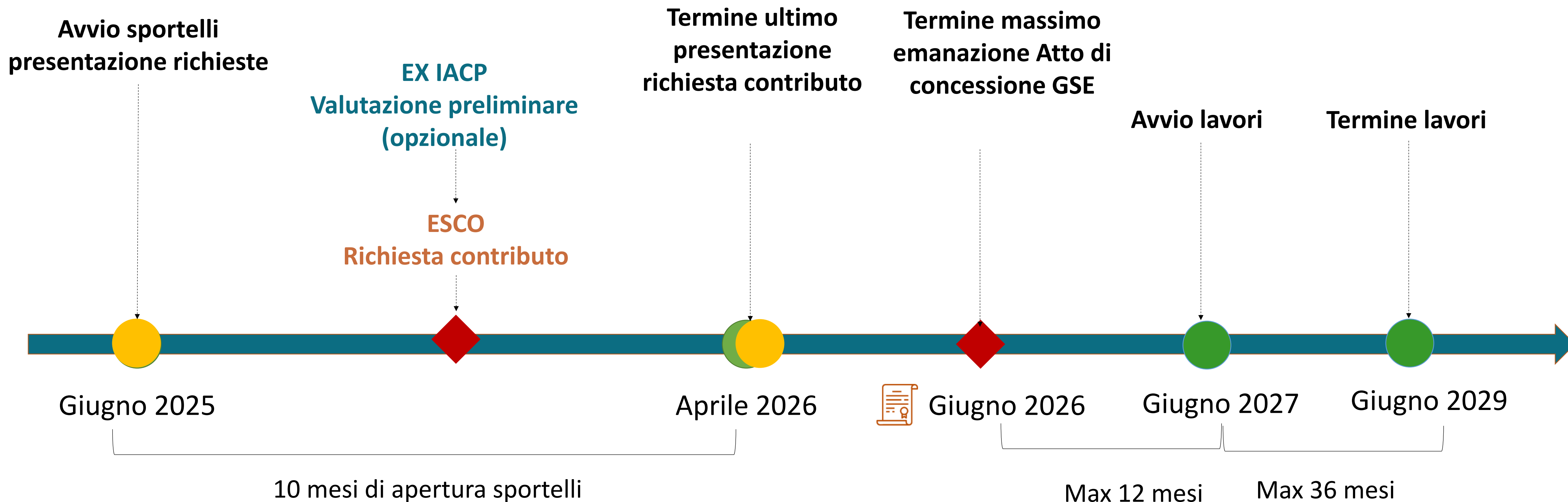
● Attivo
● Passivo

HP: quota equity nulla



Il numero di SAL sarà **definito nelle Regole Operative**. Indicativamente, in coerenza con la prassi ordinaria di gestione dei contratti pubblici e per mitigare i costi di finanziamento a carico delle ESCo, dopo la stipula dell'Atto d'Obbligo, la ESCo avrà facoltà di richiedere al GSE un **anticipo pari al 30% del contributo e due pagamenti a SAL intermedi**.

TIMELINE DELLA MISURA



Saranno aperti due sportelli temporalmente consecutivi:

- A. Sportello progetti prioritari:** riservato ai progetti che includano edifici non riqualificati con contributi pubblici negli ultimi 5 anni, ammissione in base al criterio «*first-in first-out*»
- B. Sportello aperto a tutti i progetti:** esclusivamente in base al criterio «*first-in first-out*»

PER
CALCOLO
5 ANNI:
FAQ