



Q&A

Quesiti raccolti al 22 settembre

Misura PNRR
M.7-I.17

PER L'EFFICIENTAMENTO
DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE
PUBBLICA

INFORMAZIONI PRELIMINARI (1 di 3)

ID	Data quesito	Richiedente	Canale d'ingresso	QUESITO	RISPOSTA
490	07/07/2025	ATER TV	GSE Tavolo tecnico	ma il pef deve essere certificato da revisore o banca che attesta la fattibilità	Ai fine dell'accesso alla misura M7-I. 17 il GSE non acquisisce il PEF che è quindi un documento necessario ai fini dell'aggiudicazione del Progetto di investimento, all'interno di tale procedimento la stazione appaltante, in linea con le prescrizioni imposte dal codice degli appalti. In particolare, si ricorda che per tutte le procedure regolate dall'articolo 193 del Codice degli appalti è obbligatoria l'asseverazione del PEF da parte di un istituto di credito o da una società di revisione abilitata
506	14/07/2025	vari stakeholder	GSE Tavolo tecnico	Nell'M7-I17, da quanto state dicendo, i costi vengono rendicontati con PREZZIARI REGIONALI (e non con costi ESCO) . Ma vale lo stesso per il CONTO TERMICO? Perché in casi pregressi, il C.T. veniva valutato con il costo ESCO (e non il prezzario)...Esiste questa distinzione (o la valutazione sarà la medesima)?	Nella Misura M7-I17 i costi vengono rendicontati con prezzari regionali secondo la modalità di rendicontazione di cantiere. Nel Conto Termico vengono rendicontate le spese effettivamente sostenute dalla ESCO per la realizzazione delle opere, mediante un prospetto, sottoscritto da ambo le parti. Si rimanda alle regole operative dei relativi meccanismi.
542	19/09/2025	vari stakeholder	GSE PAI	Atto di concessione: secondo le regole operative, a seguito della sottoscrizione dell'atto di concessione e dell'atto d'obbligo i lavori devono iniziare entro 180 giorni dalla data di trasmissione dell'atto di concessione. Per “data di trasmissione” si intende la data in cui la Esco invia la documentazione sul portale, oppure la data riportata in una ricevuta di corretta trasmissione rilasciata dal GSE? In quest’ultimo caso, quali sono le tempistiche previste per il rilascio di tale ricevuta?	i lavori devono iniziare entro 180 giorni a decorrere dalla data di trasmissione dell'atto di concessione da parte del GSE (con riferimento alla data di protocollo della lettera).
543	19/09/2025	vari stakeholder	GSE PAI	Nella fase di comunicazione di avvio lavori, ci potrebbe specificare quale documentazione è richiesta all’utente? Qualora fosse prevista una DSAN sottoscritta dal tecnico o Direttore Lavori, dovrà essere corredata da documentazione a supporto che confermi la data di avvio lavori indicata nella DSAN? Infine, è necessario il caricamento di altra documentazione? In tal caso ci potrebbe fornire degli esempi?	Per data inizio lavori si intende la data in cui avviene l’assunzione della prima obbligazione che rende un investimento irreversibile, quale, a titolo esemplificativo, quella relativa all’ordine delle attrezzature ovvero all’avvio dei lavori di costruzione. In particolare l'operatore dovrà comunicare tale data al GSE senza allegare alcuna comunicazione. La correttezza di tale comunicazione verrà verificata in fase di richiesta di SAL o di Saldo dal GSE.

INFORMAZIONI PRELIMINARI (2 di 3)

ID	Data quesito	Richiedente	Canale d'ingresso	QUESITO	RISPOSTA
544	19/09/2025	vari stakeholder	GSE PAI	<p>Avanzamento lavori: ipotizzando una Esco che ha beneficiato di un acconto sul progetto pari al 30%, ha raggiunto un avanzamento lavori pari al 55% e vorrebbe procedere con la presentazione del SAL intermedio con successiva erogazione del SAL. La procedura prevede il raggiungimento della soglia minima pari al 50%. Qualora l'avanzamento fosse superiore al 50% e inferiore al 75%, l'importo erogato sarà pari all'avanzamento effettivo (nel nostro caso 55% - 30% acconto = 25%), oppure è erogato in misura fissa al 50%, quindi corrisponderà al 20%?</p>	<p>l'importo erogato è in misura fissa del 50% o del 75%.</p>
545	19/09/2025	vari stakeholder	GSE PAI	<p>Conclusione interventi: le regole operative specificano che è possibile richiedere i SAL intermedi alla condizione del raggiungimento dell'avanzamento lavori pari al 50% o 75% e, congiuntamente, alla conclusione di almeno un intervento. Ipotizzando di eseguire i lavori su un lotto di 10 immobili, in cui solo 7 hanno concluso l'intervento del cappotto, raggiungendo il 50% dell'avanzamento lavori, per "conclusione dei lavori" si intende la conclusione dell'intervento sul singolo immobile? O l'intervento deve essere concluso su tutti gli immobili che compongono il lotto?</p>	<p>l'intervento concluso fa sempre riferimento al singolo edificio. Il 50% è calcolato sulla somma di tutti gli interventi conclusi all'interno del lotto degli edifici che costituiscono l'istanza. Nel suo esempio è corretto parlare di 10 differenti interventi di realizzazione del cappotto.</p>
548	24/09/2025	ATER VICENZA	GSE PPA	<p>Avendo optato per un EPC basato su APE ante e post operam certificati da un valutatore indipendente, e non su EPC tradizionale con DE, sono corrette le seguenti considerazioni?</p> <ul style="list-style-type: none"> • non sussiste alcun obbligo di predisporre una Diagnosi Energetica pre-intervento; • la rendicontazione ai fini PNRR è pienamente assolta attraverso il confronto degli APE ex-ante ed ex-post, come previsto dalle linee guida ENEA/GSE; • eventuali sistemi di misura e verifica dei risparmi anno per anno possono essere adottati come buona prassi gestionale, ma non costituiscono un requisito normativo per la rendicontazione. <p>è possibile una riscrittura delle clausole dal capitolo 9 in poi (pag. 60+) del Contratto-tipo EPC – Capitolato tecnico (del. 349/2024), adattandole alla logica APE ante/post, mantenendo la struttura originale, ma sostituendo i riferimenti alla diagnosi energetica con quelli all'Attestato di Prestazione Energetica (APE)?</p>	<p>La Misura non va ad alterare i requisiti previsti dal contratto EPC definiti all'interno dell'allegato 8 del D.lg. 102/2014. In particolare, il criterio di risparmio basato sul confronto dell'APE ante e l'APE post vale solo come criterio di accesso alla misura M7-I17.</p>

INFORMAZIONI PRELIMINARI (3 di 3)

ID	Data quesito	Richiedente	Canale d'ingresso	QUESITO	RISPOSTA
551	22/09/2025	vari stakeholder	GSE Tavolo tecnico	trattasi di APE Convenzionali come nel superbonus o di APE tradizionali? Perché nel caso di APE tradizionale più che per intero edificio dovrebbe essere per singola unità immobiliare (laddove chiaramente l'edificio abbia più di un sub)	Come riportato nelle Regole Operative le APE rappresentano delle simulazioni relative all'intero edificio e non sono soggette a registrazione ai sensi del Decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e ss.mm.ii e andranno redatte secondo le modalità previste per l'APE convenzionale di cui all'articolo 7, comma 3, del decreto del Ministro dello sviluppo economico 6 agosto 2020, pubblicato in Gazzetta ufficiale n. 246 del 5 ottobre 2020, e ai punti 12.1, 12.2 e 12.3 dell'Allegato A al medesimo decreto.



AMMISSIBILITA' DEI PROGETTI (1 di 3)

ID	Data quesito	Richiedente	Canale d'ingresso	QUESITO	RISPOSTA
479	07/07/2025	vari stakeholder	GSE Tavolo tecnico	Nel caso di intervento di efficientamento su un edificio di Edilizia Residenziale Pubblica che è alimentato da una centrale termica che serve anche altri edifici di Edilizia Residenziale Pubblica non oggetto di interventi di efficientamento, come si deve calcolare la riduzione di energia primaria per il raggiungimento dell'obiettivo minimo del 30% previsto dalla misura? La quota parte di impianto condiviso va suddivisa per millesimi di riscaldamento, oppure volumetrie, superfici o altri parametri?	Per eseguire una diagnosi su un impianto centralizzato che serve più edifici, il tecnico specializzato deve effettuare un audit energetico completo, raccogliendo dati su consumi, bollette e documentazione tecnica dell'impianto e degli edifici. Analizzando i dati, grazie anche ai sistemi di contabilizzazione, riesce a stimare il valore del fabbisogno energetico per singolo edificio, rapportato al fabbisogno energetico totale degli edifici con la stessa centrale termica. In assenza di un sistema di contabilizzazione, l'uso dei millesimi di riscaldamento garantisce una ripartizione proporzionale del servizio comune, anche quando non è possibile misurare l'esatto consumo.
510	01/07/2025	Studio De Nardis	FEDERCASA	una società a partecipazione pubblica, o meglio, partecipata per il 50% circa da Comuni e per il restante 50% da capitale privato, può partecipare, in qualità di ESCO, ai bandi di gara relativi alla Misura emarginata in oggetto?	Per partecipare alla gara occorre che l'Operatore economico (ESCo) dimostri il possesso dei requisiti soggettivi previsti dal DM 9 aprile e riportati nel capitolo 13 delle Regole Applicative. Inoltre, in linea con il Codice degli Appalti è necessario che il Soggetto Aggiudicatario dimostri i requisiti di capacità economico e finanziaria rappresentati da un fatturato globale minimo maturato nei migliori tre anni degli ultimi cinque anni precedenti alla pubblicazione del Bando di gara per un importo medio non inferiore all'investimento (Importo, IVA esclusa, complessivo annuale), così come statuito dall'art.103 co.1 lettera a) del D.Lg 36/2023.
519	01/08/2025	Vari stakeholder	GSE PPA	Identificazione univoca della potenza termica nominale e dei requisiti prestazionali delle pompe di calore aria/acqua. In conformità alla UNI EN 14285, la potenza termica nominale e gli indicatori prestazionali vanno considerati alla temperatura di pozzo caldo di 45°C o 35°C?	la potenza nominale è la potenza della pompa di calore alle condizioni standard di riferimento, espressa in kW, così come definita e dichiarata nella scheda prodotto ai fini del rispetto degli obblighi dei Regolamenti Ecodesign.



AMMISSIBILITA' DEI PROGETTI (2 di 3)

ID	Data quesito	Richiedente	Canale d'ingresso	QUESITO	RISPOSTA
520	01/08/2025	Vari stakeholder	GSE PPA	<p>Impianti fotovoltaici destinati all'autoconsumo in situ (regime cessione parziale).</p> <p>Al par. 14.E.6 delle Regole Operative si legge quanto segue "la potenza dell'impianto è non inferiore a 2 kW, non superiore a 1 MW e comunque alla potenza disponibile sul punto di prelievo su cui viene connesso l'impianto di produzione".</p> <p>Come potenza disponibile in prelievo si intende quella da contratto con il distributore prima della presentazione dell'istanza di ammissione al contributo da parte della ESCo aggiudicataria? Il quesito sorge perché nei fabbricati oggetto della proposta, le u.i. sono termoautonome ed è contemplata la realizzazione di una centrale termica a pompe di calore elettriche; pertanto, sarà necessario un adeguamento della connessione alla rete elettrica (spesa, tra l'altro, ammessa alla misura).</p>	<p>La potenza dell'impianto è non inferiore a 2 kW, non superiore a 1 MW e comunque alla potenza disponibile sul punto di prelievo su cui viene connesso l'impianto di produzione. Tale potenza è da intendersi quella post presentazione dell'istanza di ammissione. le spese sostenute per l'adeguamento alla connessione della rete elettrica sono ammissibili e concorrono a determinare il costo massimo ammissibile previsto dal Decreto.</p>
527	01/09/2025	vari stakeholder	GSE PPA	<p>La sostituzione dei portoncini d'ingresso alle unità abitative rientrano nel finanziamento?</p> <p>in caso affermativo tale attività rientrerebbe nell'intervento a) isolamento termico in quanto opera accessoria e quindi non debba il solo elemento rispettare il requisito minimo di trasmittanza oppure rientrerebbe nell'intervento b) sostituzione di chiusure....anche se non trasparente, e in tale casistica se è necessario rispettare il relativo limite di trasmittanza.</p>	<p>La sostituzione dei portoncini d'ingresso, se non trasparenti, non rientrano tra gli interventi ammissibili alla Misura. Nel caso fossero trasparenti, possono rientrare tra gli interventi di sostituzione dei serramenti esterni solo se rispettano i requisiti di trasmittanza previsti dal Decreto.</p>
537	11/09/2025	Vari stakeholder	FEDERCASA	<p>Con riferimento agli immobili ERP affetti da difformità edilizie che per accedere legittimamente alla misura di sostegno le SA devono provvedere a sanare tali difformità prima che vengano effettuati gli interventi, secondo quanto previsto dalla normativa in materia (cfr. art. 49 del T.U. Edilizia), si richiede se fosse possibile presentare l'attestazione in fase di rendicontazione finale.</p>	<p>Come riportato nelle Regole Operative per accedere alla misura le difformità edilizie devono essere sanate prima dell'invio della richiesta di ammissione da parte della ESCO.</p> <p>Si sottolinea che il possesso del requisito deve essere autodichiarato non prevedendo la trasmissione di nessun'altra attestazione.</p>

AMMISSIBILITA' DEI PROGETTI (3 di 3)

ID	Data quesito	Richiedente	Canale d'ingresso	QUESITO	RISPOSTA
541	18/09/2025	BMI SRL	GSE PAI	<p>Ho un contratto per un progetto di circa 20 milioni, nel quale:</p> <p>A) alcuni edifici sono prioritari (no incentivi negli ultimi 5 anni), e raggiungono 10 milioni</p> <p>B) alcuni edifici non sono prioritari, e raggiungono 10 milioni</p> <p>--> posso splittare la richiesta al contributo, facendo domanda per gli edifici A) nello sportello prioritario 01/09-29/09, e domanda per gli edifici B) nello sportello dal 06/10?</p>	<p>Pe l'ammissibilità è previsto che un Bando possa generare più contratti compresi tra 10-30 milioni. Pertanto per un contratto è necessario presentare un'unica istanza al GSE.</p> <p>Nel caso specifico la ESCo con il contratto da 20 milioni con edifici non prioritari può fare richiesta di ammissione al secondo sportello.</p>
549	22/09/2025		GSE Tavolo tecnico	<p>E' possibile installare ad esempio 5 Pompe di Calore e 5 impianti fotovoltaici dislocati sui vari tetti degli edifici interessati dall'intervento ma con tutti gli impianti fotovoltaici collegati ad un unico POD?</p>	<p>Sì è possibile.</p>
550	22/09/2025		GSE Tavolo tecnico	<p>l'intervento di installazione di impianto fotovoltaico è incentivato anche in caso di installazione di impianti di climatizzazione invernale ibridi?</p>	<p>No, l'installazione del fotovoltaico è ammesso quale intervento ammissibile alla Misura solo congiuntamente alla installazione di una caldaia a pompa di calore elettrica.</p>



SPESE AMMISSIBILI

ID	Data quesito	Richiedente	Canale d'ingresso	QUESITO	RISPOSTA
487	07/07/2025	ATER TV	GSE Tavolo tecnico	In riferimento allo strumento PNRR M.7-I.17, la scrivente richiede un chiarimento in merito all'ammissibilità, tra le spese che concorrono al raggiungimento del valore minimo richiesto per lotto, degli interventi di smantellamento e smaltimento di sistemi di isolamento a cappotto esistenti (o parti di essi), finalizzati alla successiva installazione di nuovi materiali isolanti con prestazioni migliorative sotto il profilo della trasmittanza termica e della resistenza al fuoco. Si precisa che gli isolamenti da rimuovere sono stati realizzati tra il 2010 e il 2015. Si richiede, inoltre, di estendere la medesima valutazione anche agli interventi di sostituzione dei serramenti esistenti, con riferimento alla possibilità di includere le relative attività di dismissione e smaltimento tra le spese ammissibili.	le spese relative allo smontaggio e dismissione degli elementi esistenti rientrano tra le spese ammissibili per entrambi gli interventi. Tali spese concorrono a determinare il costo massimo ammissibile al mq previsto dal Decreto. Per i dettagli si rimanda alle Regole Operative.
488	07/07/2025	ATER TV	GSE Tavolo tecnico	Nel caso in cui, a seguito dell'analisi dello stato di fatto, emerga una forte concentrazione di edifici tali da configurare un vero e proprio quartiere, e si intenda convertire la produzione di energia termica da fonte gas metano a fonte elettrica (es. pompe di calore), si richiede di conoscere se – e in quale misura – i costi e i tempi necessari per l'adeguamento e il potenziamento della rete elettrica locale siano da considerarsi spese ammissibili nell'ambito: dei contributi previsti dallo strumento PNRR M.7-I.17; e/o dei meccanismi incentivanti previsti dal Conto Termico (D.M. 16/02/2016 e ss.mm.ii.). Si ringrazia anticipatamente per la disponibilità e si resta in attesa di un cortese riscontro.	Come riportato nelle Regole Operative al paragrafo 14.E.7 pag. 60, rientrano tra le spese ammissibili anche i costi di adeguamento della connessione alla rete elettrica e del gas. Tali spese concorrono a determinare il costo massimo ammissibile al kWt previsto dal Decreto. Per i dettagli si rimanda alle Regole Operative.



GARE E CONTRATTI DI AFFIDAMENTO (1 DI 2)

ID	Data quesito	Richiedente	Canale d'ingresso	QUESITO	RISPOSTA
322	09/06/2025		GSE Tavolo Tecnico	L'APE ante e post è responsabilità della PA prima di emanare la gara o della ESCo?	<p>La Stazione Appaltante dovrà inizialmente predisporre la documentazione minima per l'individuazione dei prerequisiti previsti dalla Misura :</p> <p>APE ante e post operam e/o una Diagnosi energetica e almeno una relazione tecnica ossia un DIP che specifichi la tipologia di interventi previsti.</p> <p>Per bandire la gara, al fine di individuare la Esco, dovrà predisporre un PFTE e un PPP/EPC, da porre a base di gara. Sarà possibile rendicontare anche le spese sostenute dalla Stazione Appaltante relative alla gestione della fase di gara purché tali costi siano ribaltati sulla ESCo all'interno del Contratto Stazione appaltante/ESCo e compaiano all'interno del Quadro Economico del Progetto esecutivo.</p>
499	18/06/2025		Federcasa	Considerato che per accedere ai fondi messi a disposizione della Misura Missione 7 Investimento 17 PNRR (65% delle spese del progetto a fondo perduto) le ESCo dovranno risultare aggiudicatarie di una procedura PPP, e considerato che sarà poi necessario stipulare un contratto tra Comune ed ESCo per il recupero del 35% non coperto da incentivo, come si concilia quest'ultimo contratto con eventuali contratti di affidamento della gestione del patrimonio tra Comune ed Aler?	<p>Le modalità di gestione del nuovo Progetto di Investimento con eventuali contratti in essere sugli edifici oggetto di efficientamento dovranno essere gestiti dalla singola stazione appaltante in relazione alle specifiche esigenze. Si rammenta che è possibile seguire il processo definito dall'articolo 192 del Codice degli appalti per eventualmente rendere i contratti in essere idonei alla presente misura a patto che comunque gli utili accordi siano stati assegnati a seguito di un processo concorrenziale.</p>



GARE E CONTRATTI DI AFFIDAMENTO (2 DI 2)

ID	Data quesito	Richiedente	Canale d'ingresso	QUESITO	RISPOSTA
535	11/09/2025		GSE PAI	<p>Secondo quanto previsto dal Codice dei Contratti Pubblici (D.Lgs. 36/2023) la PA è tenuta ad esperire una gara di appalto laddove l'importo dei lavori ecceda i 150.000 euro.</p> <p>Nel momento in cui la società ESCO elabora un progetto per l'efficientamento energetico superiore alla soglia anzidetta, come si comporterà la stazione appaltante interessata?</p> <p>Ove quest'ultima dovesse rispettare il D.Lgs 36/2023, è evidente che tutto l'impegno profuso dalla ESCO (diagnosi energetiche, elaborati grafici, relazioni, calcoli, computi metrici, ecc.) rischierebbe di essere concretamente vanificato.</p> <p>Quali certezze avrà la ESCO di vedersi finalmente assegnare l'appalto da lei progettato?</p> <p>Esiste una specifica procedura che, in deroga al D.Lgs. 36/2023, garantirebbe la ESCO nei confronti della PA?</p>	<p>Come riportato nel capitolo 2 delle RO, ai sensi dell'art. 5 del Decreto 9 aprile 2025, i Soggetti Destinatari del sostegno finanziario sono le ESCo, definite dall'art. 1, comma 1, lett. e), del Decreto 9 aprile 2025 come persone giuridiche organizzate in forma di impresa, singola o aggregata, che forniscono servizi energetici ovvero altre misure di miglioramento dell'efficienza energetica nelle installazioni o nei locali dell'utente che accettano un certo margine di rischio finanziario ai sensi del decreto legislativo 30 maggio 2008, n. 115. Pertanto i costi sostenuti per l'aggiudicazione di una gara pubblica restano in capo alla ESCo anche in caso di mancata aggiudicazione.</p>
540	17/09/2025		GSE PAI	<p>Il problema principale che riscontriamo è la mancanza di risorse economiche per l'incarico e la redazione del PFTE. Considerati i tempi ristretti, anche in linea con quanto emerso nei tavoli del lunedì, purtroppo la procedura di Project Financing risulta sconsigliabile.</p> <p>Mi è parso però di capire che, con una procedura aperta, l'ente concedente possa delegare il pagamento per la stesura del PFTE all'ESCO aggiudicataria del bando. È corretto?</p>	<p>Come indicato nelle Regole Operative è possibile ribaltare le spese "sostenute", e non da sostenere, dalla Stazione Appaltante relative alla gestione della fase di gara purché riportati all'interno del Contratto Stazione appaltante/ESCO e compaiano all'interno del Quadro Economico del Progetto esecutivo.</p>

VERIFICA PRELIMINARE

ID	Data quesito	Richiedente	Canale d'ingresso	QUESITO	RISPOSTA
539	16/09/2025		GSE PPA	In fase di caricamento della richiesta di Verifica Preliminare, nello step di Anagrafica edificio, vengono inseriti due edifici distinti ricadenti nello stesso foglio mappale. se due blocchi/edificio sono nella stessa particella o foglio, ciò potrebbe creare una problematica per la generazione del codice edificio?	Se nelle stessa richiesta vengono inseriti 2 edifici distinti aventi lo stesso codice catastale (comune, foglio e particella), per poterli distinguere si consiglia di aggiungere un punto nella particella. Ad esempio: edificio uno: 56-56-56 / edificio 2: 56-56-56.



PER ACCEDERE AI SERVIZI DI SUPPORTO M7 I17



Tavolo Tecnico M7 i17 e tutoring
per accesso a grant

Misura PNRR M.7 – I.17 PER
L'EFFICIENTAMENTO DELL'EDILIZIA
RESIDENZIALE PUBBLICA

Tutor assegnato all'Ente



Desk stazioni appaltanti

www.federcasa.it
M7i17.pnrr@federcasa.it



Banche convenzionate per
accesso a loan M7 i17

www.cdp.it



Garanzia Green

www.sace.it



Per modifiche e sviluppi della Misura:

STRUTTURA DI MISSIONE PNRR DELLA PRESIDENZA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI

