



COMUNE DI MANDAS

Città Metropolitana di Cagliari

AVVISO INDAGINE DI MERCATO FINALIZZATA ALLA INDIVIDUAZIONE DI OPERATORI ECONOMICI IN POSSESSO DEI REQUISITI PER LE "ESCO" PER FUTURA ADESIONE AL CONTO TERMICO 3.0

(ai sensi dell'art. 50, comma 2, del D. Lgs. 36/2023).

In esecuzione della Delibera di Giunta Comunale n. 16 del 09/02/2026 il Comune di Mandas (CA) ha stabilito doversi procedere all'individuazione e successiva realizzazione di interventi di efficienza energetica negli edifici e strutture pubbliche (anche scolastiche) di proprietà, avvalendosi di società E.S.Co. (Energy Service Company) con le quali sottoscrivere apposito contratto e senza alcun impegno di spesa da parte dell'Ente. I suddetti interventi dovranno essere attuati mediante adesione al Conto termico che, attraverso la sua nuova versione 3.0, rinnoverà una collaudata misura prevedendo un meccanismo di incentivazione con accesso agevolato e l'ampliamento della platea beneficiari, della tipologia di interventi e delle spese ammissibili con GSE soggetto responsabile della gestione degli incentivi.

Il Comune di Mandas (CA) intende indire, quindi, una manifestazione d'interesse volta ad individuare i soggetti, così come disposto dal D. Lgs. 36/2023, a cui affidare la futura adesione al Conto Termico 3.0 pubblicato in data 26/09/2025 sulla GURI Serie generale - n. 224 e, in particolare, la ESCO, dotata della certificazione UNI CEI 11352, da ammettere a successiva fase di espletamento procedure, ai sensi del D. Lgs. 36/2023, per prenotazione incentivi previsti per la PA dal Conto Termico 3.0.

1. INFORMAZIONI SULLA PROCEDURA

La presente manifestazione di interesse non costituisce una procedura di gara, ma è una mera consultazione di mercato volta a conoscere le ESCO in possesso della certificazione UNI CEI 11352, delle esperienze pregresse e dei requisiti necessari per realizzare un progetto di investimento complessivo rientrante negli incentivi del Conto termico 3.0, al fine di comporne un elenco di Operatori Economici idonei all'espletamento dell'incarico.

Preliminarmente, l'Ente intende individuare uno o più Operatori Economici a cui poter affidare, eventualmente, le diagnosi energetiche degli immobili su cui intende intervenire e, successivamente, firmare l'eventuale "Contratto Di Prestazione Energetica" necessario per prenotare gli incentivi necessari alla realizzazione dei lavori di efficientamento sui beni individuate da codesto Ente, in linea con quanto disposto dal Conto Termico 3.0.

L'Ente non intende finanziare direttamente gli interventi e gli stessi, oltre a perseguire il fine dell'efficientamento energetico, dovranno essere tesi a consegnare a fine lavori i fabbricati sicuri e conformi alle vigenti normative. L'affidamento del preliminare servizio di

diagnosi energetica avverrà mediante ricorso alle procedure di cui all'art. 50, co. 1, lettera b) del D. Lgs. n. 36/2023.

Il servizio di diagnosi energetiche dovrà intendersi remunerato con fondi a valere sull'incentivo prenotato.

La presente procedura ricognitiva è, pertanto, finalizzata a verificare la presenza di soggetti sopra indicati che vogliano gratuitamente (ovvero con compenso delle prestazioni incluso all'interno degli interventi eventualmente ammessi al beneficio del finanziamento):

a) procedere alla diagnosi energetica preventiva, ovvero ad analizzare quella eventualmente già eseguita dal comune, al fine di individuare i migliori interventi di efficienza energetica da realizzare sugli immobili indicati;

b) una volta ottenuta la prenotazione al finanziamento da parte del GSE, procedere alla progettazione e realizzazione degli interventi, al collaudo e certificazione degli Impianti realizzati, alla messa in esercizio, alla manutenzione degli impianti per la durata del contratto di rendimento energetico, alle pratiche amministrative con enti terzi (Enel, Terna, GSE, ecc.), comprese quelle necessarie al riconoscimento della tariffa incentivante o del Conto Termico secondo quanto previsto dal DM in fase di approvazione (Conto Energia 3.0), ad eventuali accatastamenti e collaudi statici in conformità alla normativa tecnica vigente, comprensivi di ogni onere economico ad esse connesso, compreso l'assunzione di esclusiva responsabilità relativamente a tutti i rischi connessi alla realizzazione degli interventi e alla loro tenuta nel periodo di validità della tariffa incentivante;

c) procedere alla progettazione e realizzazione degli interventi in coerenza con gli indirizzi contenuti nelle bozze del Decreto del Ministero dell'Ambiente del 7 agosto 2025 (GU n. 224 del 26/09/2025) (Conto Energia 3.0) in esame, ottenendo di conseguenza i benefici incentivanti previsti dalla normativa vigente per l'efficienza energetica, ottenendo la concessione degli immobili esclusivamente per realizzare e gestire tali interventi.

2. OGGETTO DELLA PROCEDURA

La procedura è volta all'individuazione di Operatori Economici rappresentati dalle "ESCO" in possesso della certificazione UNI CEI 11352, delle esperienze pregresse e dei requisiti necessari per realizzare un progetto di investimento rientrante negli incentivi del Conto termico 3.0.

L'iniziativa prevede, preliminarmente, l'affidamento delle diagnosi energetiche degli edifici su cui si intende intervenire e, successivamente la eventuale stipula di un contratto di prestazione energetica necessario per prenotare l'incentivo per realizzare i lavori previsti dal Conto Termico 3.0.

La diagnosi energetica dovrà riguardare gli interventi di efficientamento energetico previsti dal Conto termico 3.0, concordati ed approvati preventivamente da questo Ente da realizzarsi, qualora presentino i requisiti di ammissibilità, sui lotti come sotto dettagliati. L'Operatore Economico può manifestare il suo interesse alla partecipazione del presente avviso per uno o più lotti di intervento dandone espressa indicazione nel Modello di domanda. Gli immobili individuati sono:

- 1) Scuola Infanzia – Piazza S. Satta;
- 2) Sezione Primavera – Piazza Sebastiano Satta;
- 3) Palestra Scuola Infanzia – Piazza Sebastiano Satta;
- 4) Istituto Comprensivo Statale – Viale Europa n. 9;
- 5) Casa di Riposo – Vico II Cagliari n. 7;

- 6) Casa della Salute – Piazza 150° Unità d'Italia;
- 7) Centro AIAS – Via Vittorio Veneto n. 17;
- 8) Autorimessa – Piazza del Ducato n. 1;
- 9) Caserma Carabinieri – Piazza Sebastiano Satta n. 25;
- 10) Base Vigili del Fuoco – Via Vittorio Veneto;
- 11) Centro Socio Culturale – Via Cagliari;
- 12) Ex Mercato Civico – Via Garibaldi;
- 13) Incubatore d'Impresa – Via I Maggio;
- 14) Mattatoio + Alloggio – Località Cunventu;
- 15) Casa Crabu Via Cagliari n. 75;
- 16) Casa Santa Cruz
- 17) Palazzo Municipale;
- 18) Bocciodromo;
- 19) Chiesa Santa Vitalia;
- 20) Montegranatico;
- 21) 18 alloggi canone moderato;
- 22) 11 alloggi canone sociale;
- 23) Locale Artigianale – Località Cunventu;

L'elenco degli immobili:

- potrà essere progressivamente integrato o modificato dall'Amministrazione;
- non costituisce impegno all'esecuzione degli interventi;
- sarà oggetto di successiva e autonoma valutazione.

Il servizio oggetto di affidamento riguarda la realizzazione di interventi di efficientamento energetico negli edifici e strutture scolastiche e comunali, suddetti, di cui al precedente elenco.

In particolare, il soggetto interessato:

- dovrà gratuitamente (ovvero con compenso delle prestazioni incluso all'interno degli interventi eventualmente ammessi al beneficio del finanziamento) procedere alla preventive diagnosi energetica al fine di individuare i migliori interventi di efficienza energetica da realizzare, alla progettazione e realizzazione degli interventi, al collaudo e certificazione degli impianti realizzati, alla messa in esercizio, alla manutenzione degli impianti per la durata del contratto di rendimento energetico, alle pratiche amministrative con enti terzi (Enel, GSE etc) comprese quelle necessarie al riconoscimento della tariffa incentivante, ad eventuali accatastamenti e collaudi impianti in conformità alla normativa tecnica vigente comprensivo di ogni onere economico ad esse connesso, all'assunzione di esclusiva responsabilità relativamente a tutti i rischi connessi alla realizzazione degli interventi ed alla loro tenuta nel periodo di validità della tariffa incentivante;
- dovrà procedere alla progettazione e realizzazione degli interventi sugli immobili individuate dall'Ente rispettando i requisiti richiesti, ottenendo di conseguenza i benefici incentivanti previsti dalla normativa vigente per l'efficienza energetica e assumerà il possesso delle aree al solo titolo di poter realizzare tali interventi e gestirli.

L'intervento non comporterà alcun impegno di spesa per l'Ente. Tutti gli ulteriori servizi necessari alla corretta realizzazione degli interventi, dovranno essere compresi e sono da considerarsi a costo zero per l'ente affidatario.

È pertanto prevista la realizzazione degli interventi con l'utilizzo di personale e con l'uso di mezzi, attrezzature, dispositivi, materiali di consumo, carburanti e noli, a totale ed esclusivo carico della Società E.S.Co affidataria.

Sarà a carico dell'offerente la preparazione di tutta la documentazione richiesta ai fini dell'accesso a contributi pubblici.

3. REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Possono partecipare alla presente manifestazione di interesse tutte le ESCO in possesso della certificazione UNI CEI 11352 e dei requisiti di ordine generale previsti dagli articoli 94 e 95 del D. Lgs. n. 36/2023.

L'operatore economico che presenta la manifestazione di interesse deve essere in possesso dei seguenti requisiti:

REQUISITI DI ORDINE GENERALE:

- insussistenza delle cause di esclusione previste dall'articolo 94 del d.lgs. n. 36 del 2023;
- non ricorrenza del divieto di cui all'articolo 68, co. 14, del d.lgs. n. 36 del 2023;
- insussistenza delle cause di esclusione di cui all'articolo 53, c.16-ter, del d.lgs. 165/2001.

REQUISITI DI ORDINE SPECIALE:

- iscrizione nel Registro delle Imprese avente ad oggetto Codici Ateco per attività pertinenti con quelle oggetto del presente avviso;
- svolgimento negli ultimi 3 anni di servizi/lavori affini a quello previsto dall'avviso;
- essere accreditati E.S.CO. (Energy Service Company);
- essere in possesso di Certificazione UNI CEI 11352:2014 definisce i requisiti per Società che forniscono servizi energetici (ESCo);
- essere in possesso di Attestazione SOA attinente alle opere da eseguire;

Saranno prese in considerazione, ma in maniera non vincolante ai fini della presente procedura, gli Operatori Economici che sono in possesso delle seguenti ulteriori certificazioni:

- essere in possesso di certificazione ISO 9001:2015;
- essere in possesso di Certificazione ISO 14001:2015.

Qualora il proponente sia costituito da un RTI, ATI o da un consorzio, i requisiti devono essere posseduti:

- il requisito di ordine generale da parte di tutti i componenti del RTI;
- il requisito di ordine speciale complessivamente dal raggruppamento.

La certificazione UNI CEI 11352:2014 deve essere posseduta dalla mandataria.

Ai fini dell'accesso agli incentivi che verranno posti da appositi bandi regionali o nazionali o dal GSE, l'Amministrazione intende

avvalersi, in qualità di soggetto responsabile, di una Esco mediante la stipula di un contratto di prestazione energetica o da un soggetto privato mediante partenariato pubblico o privato o comunità energetiche.

4. TERMINI DI SCADENZA E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

I soggetti interessati ed in possesso dei requisiti di cui al punto precedente dovranno far pervenire, entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 16/03/2026, la propria “Manifestazione di Interesse”, in cui dovranno indicare gli immobili per i quali intendono partecipare, corredata dalla documentazione richiesta e da una copia di un documento di riconoscimento in corso di validità del legale rappresentante.

La manifestazione di interesse dovrà essere inviata esclusivamente al seguente indirizzo PEC:
comune.mandas@cert.legalmail.it, riportando in oggetto la seguente dicitura:

“MANIFESTAZIONE DI INTERESSE FINALIZZATA ALLA INDIVIDUAZIONE DI OPERATORI ECONOMICI IN POSSESSO DEI REQUISITI PER LE “ESCO” PER ADESIONE AL CONTO TERMICO 3.0 IMMOBILE n. _____”.

L'interesse a presentare proposta deve essere redatto in conformità alla seguente documentazione:

- 1) Domanda di partecipazione, redatta sul Modello editabile di cui all'Allegato 1 sottoscritto con firma digitale secondo quanto previsto per la tipologia di operatore economico;*
- 2) Dichiarazione inerente alla tracciabilità dei flussi finanziari redatta sul modello editabile di cui all'Allegato 3;*
- 3) Dichiarazione sui lotti redatta sul modello editabile di cui all'Allegato 4;*
- 4) copia fotostatica di idoneo e valido documento di riconoscimento del sottoscrittore;*
- 5) copia della certificazione UNI CEI 11352:2014;*
- 5) visura camerale aggiornata;*
- 6) documentazione (relazioni, brochure, tutto quanto ritenuto idoneo) che illustri le capacità e le esperienze pregresse dell'ESCO;*
- 7) dichiarazione di consapevolezza che il servizio di diagnosi energetiche (Allegato 2) dovrà intendersi remunerato esclusivamente con fondi a valere sull'incentivo prenotato e disponibilità alla futura stipula di un “Contratto Di Prestazione Energetica” necessario per prenotare l'incentivo per realizzare i lavori previsti dal Conto Termico 3.0.*

Tutta la documentazione dovrà essere firmata digitalmente dal Legale Rappresentante dell'Operatore Economico, in formato .p7m.

Non saranno prese in considerazione le manifestazioni di interesse pervenute fuori dai termini.

L'Ente si riserva, in ogni caso, la possibilità di avviare una trattativa diretta con i partecipanti alla presente manifestazione di interesse.

5. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VERIFICA DELLE MANIFESTAZIONI PERVENUTE

Successivamente alla data di scadenza del termine per la presentazione della manifestazione di interesse, l'Amministrazione procederà con il compito di verificare la completezza della documentazione presentata in funzione di quanto richiesto. Ad esito di tale verifica verrà redatto e pubblicato un elenco di soggetti ritenuti idonei a presentare proposte di PPP per le finalità di cui al presente avviso.

Tale elenco sarà reso noto tramite il sito istituzionale del Comune di Mandas.

La normativa e procedura di riferimento è dettata ai sensi degli artt. 174 e 193 del Codice dei Contratti D. Lgs. 36/2023.

6. CHIARIMENTI E COMUNICAZIONI

Ulteriori informazioni o chiarimenti sul presente avviso, formulati esclusivamente in lingua italiana, possono essere richiesti mediante la proposizione di quesiti scritti da inoltrare al seguente indirizzo PEC: comune.mandas@cert.legalmail.it.

7. COMUNICAZIONI

Le comunicazioni tra l'Amministrazione e gli operatori economici avvengono tramite PEC. È onere esclusivo dell'Operatore Economico prenderne visione.

8. TRATTAMENTO DATI PERSONALI

Ai sensi del Regolamento Europeo n. 679/2016 (G.D.P.R.) si fa presente che i dati personali forniti dall'impresa saranno raccolti presso la Stazione Appaltante per le finalità inerenti alla gestione delle procedure previste dalla legislazione vigente per l'attività contrattuale e la scelta del contraente. Il trattamento dei dati personali potrà avvenire sia per le finalità correlate alla scelta del contraente ed all'instaurazione del rapporto contrattuale, che per finalità inerenti alla gestione del rapporto medesimo.

9. INFORMAZIONI COMPLEMENTARI

La presente procedura non vincola in nessun modo il Comune di Mandas che potrebbe, a suo insindacabile giudizio, non procedere con la selezione della proposta.

Il presente avviso è finalizzato esclusivamente a richiedere manifestazioni di interesse per favorire la partecipazione degli operatori economici in modo non vincolante per l'affidamento in oggetto nel Comune di Mandas.

Le manifestazioni di interesse hanno l'unico scopo di stabilire gli operatori economici disponibili ed idonei ad essere invitati a presentare offerta.

Con il presente avviso non è quindi indetta alcuna procedura di affidamento concorsuale o para concorsuale e non sono previste graduatorie di merito o attribuzione di punteggi.

Il Responsabile del procedimento, ai sensi dell'art. 4, comma 1 della Legge n. 241 del 7 agosto 1990 e Responsabile del Progetto, ex art. 15 del D. Lgs. n. 36/2023, è il Geom. Nicola Zedda.

Il Responsabile Unico dell'Area Tecnica

Geom. Nicola Zedda