



Anno Prop. : 2025
Num. Prop. : 4245

Determinazione n. 1707 del 31/12/2025

OGGETTO: RINNOVO, PER IL PERIODO GENNAIO 2026 - GIUGNO 2029, DEL CONTRATTO D'APPALTO AD OGGETTO "SERVIZI PER LA GESTIONE, L'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO E LA MANUTENZIONE INTEGRALE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE ANNI 2018/2023 DELLA PROVINCIA DI PESARO E URBINO", REPERTORIO N.11453/2019 - SERIE 1T - NUMERO 2253 DEL 30/04/2019, STIPULATO CON CPL CONCORDIA SOC. COOP. DI CONCORDIA SULLA SECCHIA (MO). AUTORIZZAZIONE ALLA STIPULA E APPROVAZIONE PIANO FINANZIARIO (CIG B9D5FBBE4A).

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO 4

- PROGRAMMAZIONE DELLE OPERE PUBBLICHE - VIABILITA' - PROGETTAZIONE OPERE PUBBLICHE RETE VIARIA - EDILIZIA E PROGRAMMAZIONE SCOLASTICA -

PRIMAVERA MARIO

Visti i seguenti riferimenti normativi:

- la legge 7 agosto 1990, n. 241 “*Nuove norme sul procedimento amministrativo*”;
- il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 “*Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali*” ed in particolare:
 - l’art.107 “*Funzioni e responsabilità della dirigenza*”;
 - l’art.109 “*Conferimento di funzioni dirigenziali*”;
 - l’articolo 147 bis “*Controllo di regolarità amministrativa e contabile*”;
- il Regolamento di attuazione del Codice dei Contratti Pubblici approvato con il D.P.R. n. 267 del 05/10/2010;
- il D. Lgs. n.50/2016 “*Codice dei contratti pubblici*”.

Visti altresì:

Determinazione n. 1707 del 31/12/2025

- lo Statuto di questo Ente come da ultimo modificato con delibera dell'Assemblea dei Sindaci n.2 del 23/02/2022 ed entrato in vigore il 04/04/2022 e dello stesso l'art.33 “Funzioni e responsabilità dirigenziali”;
- il Regolamento sull'ordinamento degli Uffici e Servizi approvato con Decreto del Presidente n. 22 dell'08/02/2024 ed in particolare l'art.36 concernente le “Funzioni e competenze dei dirigenti”;
- il Regolamento per la disciplina dei contratti approvato dal Consiglio Provinciale con atto n.127 del 28/11/2003 successivamente modificato con delibera C.P. n.91 del 19/12/2011, in vigore dall'11/02/2012;

Premesso che:

- con deliberazione di Consiglio Provinciale n. 9 del 21/03/2018, sono stati approvati l'esternalizzazione ed il piano finanziario dei Servizi per la gestione, l'efficientamento energetico e la manutenzione integrale del patrimonio immobiliare anni 2018-2023 dell'Amministrazione Provincia di Pesaro e Urbino;
- con determinazione dirigenziale n.292 del 23/03/2018 sono stati approvati il progetto esecutivo, il finanziamento e le modalità di gara da esperirsi mediante procedura aperta ai sensi degli artt. 3, comma 1 lett. sss), 36, 59, 60 e 95 del D.Lgs. n.50/2016, seguendo il criterio di aggiudicazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo con esclusione delle offerte in aumento e con valutazione dell'anomalia ai sensi dell'art. 97, comma 3, dello stesso Decreto;
- l'importo complessivo presunto del servizio per un periodo di anni 5 (cinque) ammontava ad € 10.148.137,89 (di cui € 2.961.793,18 per costo della manodopera) oltre ad € 121.777,65 per oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso. Pertanto, ai sensi dell'art.35 del D.Lgs. n.50/2016, il valore stimato complessivo del servizio ammonta ad € 20.296.275,78 (di cui € 5.923.586,36 per costo della manodopera) oltre ad € 243.555,30 per oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso d'asta;
- l'importo a base d'asta risultava suddiviso tra i vari servizi descritti nel Capitolato Tecnico come di seguito specificato:

Tipologia dei Servizi	Importo (IVA esclusa)
1. Servizio A - Servizio di Governo e suppletivi servizi	compresi negli altri
2. Servizio B - Servizio Gestione Calore a “misura/consumo”	€ 7.272.963,89
3. Servizio C - Servizio di manutenzione e gestione degli impianti Speciali a “canone/risultato”	€ 875.174,00
4. Servizio di manutenzione e Gestione delle Strutture Edilizie a	

Determinazione n. 1707 del 31/12/2025

“canone/risultato”	€ 1.000.000,00
5. Lavori a misura	€ 1.000.000,00
Importo complessivo a base d'asta	€ 10.148.137,89
(di cui costo della manodopera)	(€ 2.961.793,18)
Oneri della sicurezza non soggetti a ribasso d'asta	€ 121.777,65
Totale	€ 10.269.915,54

- il servizio in appalto è pertanto costituito da una prestazione principale di cui al n.2 della Tabella precedente e n.3 prestazioni secondarie di cui ai numeri 3 – 4 – 5 (oltre a quello di cui al n.1).
- la gara è soggetta all'applicazione del D. Lgs. n.50/2016 e del D.P.R. n.207/1010, per la parte ancora in vigore ex art.216 del D.Lgs. n.50/2016.
- il Bando di gara è stato pubblicato sulla G.U.U.E. in data 28/03/2018), sulla G.U.R.I., (n.38 del 30/03/2018) sul profilo di committente, sul sito del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, sulla sezione Amministrazione Trasparente, all'Albo Pretorio della Provincia di Pesaro e Urbino, su due quotidiani a maggiore diffusione locale “ Il Resto del Carlino Ed. Ancona e Corriere Adriatico ” e due quotidiani a diffusione nazionale: Avvenire e Gazzetta Aste e Appalti Pubblici, in cui sono state rese note le modalità di aggiudicazione e di presentazione delle offerte ed è stata prevista quale scadenza per la presentazione delle offerte il giorno 17/05/2018 alle ore 12.00;
- con determinazione dirigenziale n.408 del 03/05/2018 è stata approvata la proroga dei termini di scadenza del bando di gara relativo all'"Appalto dei Servizi per la gestione, l'efficientamento energetico e la manutenzione integrale del patrimonio immobiliare anni 2018-2023", con ridefinizione del seguente nuovo termine di scadenza per la presentazione delle offerte: ore 12.00 del giorno Mercoledì 06 Giugno 2018;
- entro tale data sono pervenuti i seguenti n. 7 plichi presentati dai seguenti operatori economici:
 - C.P.M. GESTIONI TERMICHE S.r.l. – Via Armando Cingolani, 3 – 62019 RECANATI (MC) - P.IVA 01014090433 – pllico acquisito al prot. n. 19414 del 06/06/2018;
 - S.A.C.C.I.R. S.p.a. - Via delle Ande, 39 – 00144 ROMA - P.IVA 03565421009 – pllico acquisito al prot. n. 19415 del 06/06/2018;
 - SIRAM S.p.a. - Via Bisceglie, 95 – 20152 MILANO - P.IVA 08786190150 – pllico acquisito al prot. n. 19430 del 06/06/2018;
 - CPL CONCORDIA Soc. Coop. - Via A. Grandi, 39 – 41033 CONCORDIA SULLA SECCHIA (MO) - P.IVA 00154950364 – pllico acquisito al prot. n. 19428 del 06/06/2018;
 - Costituendo Raggruppamento Temporaneo di Imprese (R.T.I.) CNS CONSORZIO NAZIONALE SERVIZI Soc. Coop., in qualità di Capogruppo - Via della Cooperazione, 3 – 40129 BOLOGNA - P.IVA 03609840370 e CONSORZIO CONSCOOP – Via Luigi Galvani, 17/b - 47122 Forlì (FC) – P.IVA 00140990409 - pllico acquisito al prot. n. 19420 del 06/06/2018;

Determinazione n. 1707 del 31/12/2025

- OLICAR GESTIONE S.r.l. a Socio Unico - Via Maestri del Lavoro, 6/A – 12042 BRA (CN) - P.IVA 01618350050 – plico acquisito al prot. n. 19431 del 06/06/2018;
 - 7. OMNIA SERVITIA S.r.l. - Via Ragazzi del '99, 7 – 65123 PESCARA - P.IVA 02058900693 – plico acquisito al prot. n. 19413 del 06/06/2018;
 - con determinazione dirigenziale n.554 del 12/06/2018 è stata nominata la Commissione giudicatrice per la valutazione delle offerte tecniche ed economiche così composta:
 1. Dr. BALDINO GADDI, Dirigente del Settore “Progetti Speciali” presso il Comune di Cattolica, con funzioni di Presidente;
 2. Prof. Ing. FRANCO DONATINI, Docente titolare del corso “Energia Geotermica” presso il Dipartimento di Ingegneria dell’Energia, dei Sistemi, del Territorio e delle Costruzioni dell’Università di Pisa, con funzioni di Commissario esperto;
 3. Prof. PAOLO RIGHI, Docente di Elettrotecnica presso l’Istituto Tecnico Industriale Statale “E. Mattei” di Urbino, con funzioni di Commissario esperto;
 4. Dott. Carlo Rossi – Funzionario amministrativo in Servizio presso la P.O. Appalti e Contratti della Provincia di Pesaro e Urbino, in qualità di Segretario verbalizzante senza diritto di voto;
 - con determinazione n. 1144 del 30/10/2018 sono state approvate le risultanze della gara a procedura aperta esperita, ai sensi degli artt. 3, comma 1 lett. sss), 36, 59, 60 e 95 del D.Lgs. n.50/2016, come riportato nei seguenti verbali di gara:
 1. I verbale prot. n.20024 del 12/06/2018 relativo alla seduta pubblica del 12/06/2018 di verifica della documentazione amministrativa e ammissione dei n.7 partecipanti;
 2. II verbale prot. n.20024 del 12/06/2018 relativo alla seduta pubblica del 21/06/2018 di apertura delle buste “B – Offerta Tecnica” e sigla degli elaborati ivi contenuti;
 3. III verbale prot. n. 27644 del 23/08/2018 relativo alle n.11 sedute riservate di valutazione delle offerte tecniche e attribuzione dei punteggi;
 4. IV verbale prot. n. 28201 del 30/08/2018 relativo alla seduta pubblica del 30/08/2018 di apertura delle buste economiche, valutazione delle offerte economiche, formulazione della graduatoria conclusasi con la necessità di attivare la verifica di congruità, ai sensi dell’art.97 comma 3, del D.Lgs. n.50/2016, nei confronti del concorrente primo in classifica CPL CONCORDIA Soc. Coop. avendo ottenuto il punteggio di 94,99/100;
 5. V verbale prot. n. 33877 del 10/10/2018 relativo alla seduta pubblica del 09/10/2018 di presa d’atto delle giustificazioni trasmesse dal concorrente con nota pec 30138 del 17/9/2018 ed accettate dal RUP Arch. Maurizio Bartoli, e di formulazione della proposta di aggiudicazione in suo favore;
- nonché aggiudicato l’appalto al concorrente CPL CONCORDIA Soc. Coop. - Via A. Grandi, 39 – 41033 Concordia sulla Secchia (MO) - P.IVA 00154950364 con il punteggio di 94,99/100 ed un

Determinazione n. 1707 del 31/12/2025

importo complessivo di € 9.931.678,10 IVA esclusa e comprensivo degli oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso d'asta di € 121.777,65 a seguito del ribasso offerto del 3,333%;

- in data 30/04/2019 è stato stipulato il contratto d'appalto repertorio n.11453/2019 e registrato all'Agenzia delle Entrate di Pesaro Serie: 1T Numero: 2253 del 30/04/2019 avente la durata di 5 anni dalla data del verbale di consegna dei servizi;
- nelle determinazione di aggiudicazione e nel contratto era stato dato atto che l'appaltatore ha dichiarato di volersi avvalere della facoltà del sub-appalto, ai sensi dell'art. 105 comma 6 del D.Lgs. n.50/2016, per le seguenti parti di prestazione nella misura massima del 30% dell'importo contrattuale:

Impianto di sollevamento – TERNA: 1) CEAM Adriatica Servizi Srl 2) MEAD Ascensori Srl 3) Star Lift Srl,

Impianto antincendio estintori – TERNA: 1) Marino Monte; 1) Termoidraulica Sanitari Gulini Luca & C. Sas; 3) C.I.A. Impianti Srl,

Impianto antincendio pompe di sollevamento – TERNA: 1) Bertulli Adamo & C. Snc 2) Ferri Impianti Sas – 3) S.P.I.L.T. Srl,

Impianti antintrusione – Impianti rilevazione incendi – Impianti TVCC – Impianti illuminazione di emergenza – Gruppi elettrogeni e gruppi di continuità – Impianti Diffusione sonora – Cabine elettriche e Cancelli e sbarre – TERNA: 1) Girometti Impianti Srl 2) Artigiana Elettrika Srl 3) Antonioli Srl,

Impianti idrico e antincendio – TERNA: 1) Bertulli Adamo & C. Snc – 2) Ferri Impianti Sas 3) Termoidraulica Sanitari Gulini Luca & C. Sas,

Opere di bonifica amianto – TERNA: 1) Petroltecnica Spa – 2) T. & S. Soc. Coop – 3) Protex Italia Srl,

Opere a verde – TERNA: 1) T41B – 2)Azienda Agricola Vivaistica Casavecchia 3) Spazio Verde Sas,

Opere strutturali Speciali - TERNA: 1) Lancia Sr.l. 2) Drenater Srl 3) Gorini Dario Srl

Opere Edili – TERNA: 1) Lancia Srl – 2) Cini Mario Srl 3) Pretelli Srl,

Impianti di condizionamento – TERNA: 1) S.P.I.L.T. Srl 2) Ferri Impianti Sas – 3) Termoidraulica Sanitari Gulini Luca & C. Sas;

- a seguito della proposizione di ricorso da parte di altro concorrente che ha determinato una sospensione di fatto degli investimenti, con pec prot. n.5630 del 11/02/2020, questa Amministrazione, proponeva all'Appaltatore l'estensione della durata del contratto fino al 31/12/2025. Tale estensione veniva accettata dall'Appaltatore con pec acquisita al prot. n.12813 del 05/05/2020;
- con atto firmato in data 14/07/2020 repertorio n.11470/2020 e registrato all'Agenzia delle Entrate di Pesaro Serie: 1T Numero: 2898 del 14/07/2020, il contratto originario (repertorio n.11453/2019 e

Determinazione n. 1707 del 31/12/2025

registrato all’Agenzia delle Entrate di Pesaro Serie: 1T Numero: 2253 del 30/04/2019 avente ad oggetto “Servizi per la gestione, l’efficientamento energetico e la manutenzione integrale del patrimonio immobiliare anni 2018-2023 – numero gara:7026480 – CIG: 7421611B22”) è stato formalmente esteso fino al 31/12/2025.

Preso inoltre atto che:

- con Decreto del Presidente n.233 del 20/09/2024 denominato “Procedura operativa per l’individuazione del candidato promotore in caso di proposte multiple su iniziative del privato ex art. 193 del codice dei contratti (D.lgs. 36/2023)” questa Amministrazione ha disposto l’approvazione delle “modalità tecnico operative” per l’individuazione del soggetto proponente col quale attivare la sopracitata procedura in caso di ricevimento di proposte similari e cronologicamente pressoché simultanee, stabilendo che si considerano simultanee le proposte pervenute con uno scarto temporale di 30 gg. consecutivi tra la prima proposta ed eventuali analoghe successive;
- secondo i criteri delineati, sono pervenute n.5 proposte di progetto presentate dai seguenti promotori:
 1. CPM Gestioni Termiche Srl acquisita da questo Ente al protocollo n. 44798 del 19/11/2024;
 2. Renovit Public Solutions Spa acquisita da questo Ente ai protocolli nn. 48962 – 48964 - 48965 – 48966 – 48969 - 48970 del 18/12/2024;
 3. Rti Mati Group (Mandataria) - Nocivelli (Mandante) – Santa Teresa (Mandante) acquisita da questo Ente al protocollo n. 48829 del 18/12/2024;
 4. Siram Spa acquisita al protocollo n. 49021 del 19/12/2024;
 5. Consorzio Innova Società Cooperativa acquisita da questo Ente al protocollo n. 49230 del 19/12/2024;
- con successivi Decreti Presidenziali n.67 del 15/04/2025 e n.88 del 22/05/2025 si è proceduto alla rettifica ed integrazione del Decreto del Presidente n.233/2024, modificando la composizione della commissione come segue:
 - come Presidente della Commissione, il Direttore Generale della Provincia di Pesaro e Urbino o , in caso di sua assenza, il Segretario generale;
 - come componenti della Commissione:
 - un Advisor legale,
 - un componente esperto nelle materie tecniche oggetto della procedura,
 - un esperto nella valutazione del quadro economico-finanziario,
 - un componente tecnico esperto del Servizio Edilizia;
- con decreto del Presidente n.180 del 04/09/2025 è stato preso atto che:

Determinazione n. 1707 del 31/12/2025

- assegnatario della procedura in oggetto era il dott. Marco Domenicucci, allora Direttore Generale ora collocato a riposo dal 01/07/2025;
- con Decreto Presidenziale n.7 del 26/06/2025 sono state conferite le funzioni di Direttore Generale al Segretario Generale, dott. Michele Cancellieri, con decorrenza dal 01/07/2025;
- con Decreto del Presidente n.125 del 26/06/2025 si è proceduto alla revisione delle macro strutture dell'Ente ridefinendo strutture e funzioni al fine di renderle rispondenti alle esigenze dell'Ente prevedendo, tra le altre, che dal 01/08/2025 il Servizio 6 "Edilizia Scolastica - Gestione Riserva Naturale Statale "Gola del Furlo" confluisca nel Servizio 4 "Viabilità - Progettazione opere pubbliche rete viaria" il quale assume la nuova denominazione "Programmazione delle opere pubbliche – Viabilità - Progettazione opere pubbliche rete viaria - Edilizia e programmazione scolastica" sotto la direzione di un unico Dirigente, ing. Mario Primavera;
- con determinazione n.998 del 26/08/2025 è stato assunto, a seguito di mobilità volontaria con decorrenza dal 01/09/2025, il dott. Marco Feduzzi in qualità di dirigente del nuovo Servizio 5 "Reclutamento del personale - Trattamento giuridico ed economico del personale - Stazione Unica Appaltante - Polizia locale provinciale - Trasporto privato";
- la procedura di valutazione delle proposte è complessa e necessita di essere conclusa in tempi rapidi in considerazione della scadenza al 31/12/2025 dell'attuale servizio energetico integrato;
- con il medesimo decreto del Presidente n.180 del 04/09/2025 è stato quindi deliberato di:
 - assegnare il procedimento in essere al Servizio 4 "PROGRAMMAZIONE DELLE OPERE PUBBLICHE – VIABILITA' - PROGETTAZIONE OPERE PUBBLICHE RETE VIARIA - EDILIZIA E PROGRAMMAZIONE SCOLASTICA" in quanto unità operativa competente ai sensi della L. n.241/1990;
 - nominare l'ing. Mario Primavera, in qualità di Dirigente del Servizio 4, Responsabile Unico del Progetto ai sensi dell'art.15 del D.Lgs. n.36/2023;
 - modificare la composizione della commissione per la valutazione delle proposte pervenute dai promotori, in rettifica di quanto definito con Decreto Presidenziale n.88 del 22/05/2025, riducendola ad un numero di tre componenti e costituendola con il personale interno dipendente seguente: ing. Mario Primavera, in qualità di Dirigente del Servizio 4 e Responsabile Unico del Progetto, quale Presidente tecnico esperto in edilizia - dott. Marco Feduzzi, in qualità di Dirigente del Servizio 5, quale membro esperto e competente in materia economico finanziaria nonché in ambito di valutazione dei piani economico-finanziari - dott. Michele Cancellieri, in qualità di Segretario Generale e Direttore Generale, quale membro esperto e garante della legalità dell'azione amministrativa - dott.ssa Raffaella Paganucci, funzionario della E.Q. Appalti

Determinazione n. 1707 del 31/12/2025

e Contratti – SUA della Provincia di Pesaro e Urbino, nel ruolo di Segretario verbalizzante senza diritto di voto;

- la Commissione, al termine dei lavori di valutazione delle proposte presentate dai promotori, ha concluso la seduta senza individuare alcuna proposta di interesse pubblico e idonea a soddisfare le esigenze di questa Amministrazione per le motivazioni riportate nel relativo verbale prot. n.45665 del 24/11/2025 cui si rimanda;
- con Decreto del Presidente n.269 del 04/12/2025, richiamata la proposta prot. n.3863/2025 del sottoscritto RUP, ing. Mario Primavera, è stato approvato il richiamato verbale di valutazione delle proposte nonché dichiarate le proposte pervenute e la procedura di project financing, di cui all'art.193 del D.Lgs. n.36/2023, non rispondenti all'interesse pubblico e non idonee a soddisfare le esigenze dell'Amministrazione, così come individuate nella programmazione del partenariato pubblico-privato di cui all'articolo 175, comma 1, del citato decreto, per effetto dell'imprevedibile e sopravvenuta normativa, che ha determinato la loro non coerenza con il nuovo quadro normativo di settore (sopravvenuta disciplina del Conto Termico 3.0 che comporta il venir meno del rischio operativo in capo all'operatore economico snaturando, di fatto, le proposte presentate e la procedura di project financing di cui all'art.193 del D.Lgs. n.36/2023 e rende il canone proposto non più veritiero con possibile danno erariale per l'Ente – riapertura della procedura di infrazione INFR(2018)2273 contro l'Italia secondo la quale l'intera architettura della finanza di progetto, anche alla luce dell'art.193 del nuovo Codice (D.Lgs. n.36/2023) e del suo “correttivo”, costituisce un “potente strumento elusivo” della normativa UE);
- con pec prot. n.48055 dell'11/12/2025, tutti i promotori sono stati portati a conoscenza dell'esito della valutazione delle proposte presentate su iniziativa privata ai sensi dell'art.193 del D.Lgs. n.36/2023 da porre a base di gara per l'affidamento in concessione mediante project financing del servizio energetico integrato.

Considerata l'imminente scadenza del contratto originario d'appalto stabilita nel 31/12/2025 e alla luce di quanto sopra:

- con pec prot. n.43633 del 10/11/2025, il sottoscritto R.U.P. prendeva contatti con l'Appaltatore, CPL Concordia Soc. Coop., al fine di valutare la possibilità di avvalersi della facoltà di procedere al rinnovo del contratto prevista all'art.4 del contratto. Nello specifico richiedeva la disponibilità al rinnovo con modifica delle seguenti condizioni: durata massima del rinnovo tre anni e sei mesi, decorrenza dal 01 gennaio 2026, previsione di sola gestione del patrimonio immobiliare riferito alla gestione utenze e manutenzione ordinaria impianti;
- a seguito di alcuni incontri, CPL Concordia Soc. Coop., con pec acquisita al prot. n. 45878 del 25/11/2025, presentava la propria offerta consistente, in estrema sintesi, nell'attività di gestione, efficientamento energetico e manutenzione integrale del patrimonio immobiliare in continuità rispetto ai servizi attualmente svolti e con le medesime modalità di conguaglio e revisione prezzi

Determinazione n. 1707 del 31/12/2025

rispetto all'offerta iniziale, riduzione del valore dei lavori di manutenzione su richiesta da € 200.000,00 annui a € 49.343,49 annui, opere di efficientamento delle strutture in gestione del Campus di Pesaro, realizzazione di ulteriori interventi di efficientamento energetico per un valore complessivo di € 50.000,00 su un edificio a scelta di questo Ente senza generare oneri aggiuntivi, quantificazione del canone annuo pari ad € 1.3000.000,00 ante revisione prezzi e conguaglio e al netto della decurtazione effettuata relativa ai valori di ammortamento delle opere eseguite e già ammortate nel primo periodo contrattuale e comprensiva degli oneri finanziari associati;

Considerato inoltre che:

- in merito al sub-appalto dichiarato in sede di gara sono stati sostituiti alcuni sub-appaltatori che risultano già autorizzati nella fase esecutiva del contratto originario, se ne riporta l'elenco aggiornato:

Impianto di sollevamento – TERNA: 1) CEAM Adriatica Servizi Srl 2) MEAD Ascensori Srl 3) Star Lift Srl,

Impianto antincendio estintori – TERNA: 1) Marino Monte; 1) Termoidraulica Sanitari Gulini Luca & C. Sas; 3) C.I.A. Impianti Srl,

Impianto antincendio pompe di sollevamento – TERNA: 1) Bertulli Adamo & C. Snc 2) Ferri Impianti Sas – 3) S.P.I.L.T. Srl,

Impianti antintrusione – Impianti rilevazione incendi – Impianti TVCC – Impianti illuminazione di emergenza – Gruppi elettrogeni e gruppi di continuità – Impianti Diffusione sonora – Cabine elettriche e Cancelli e sbarre – TERNA: 1) Ablomb Srl 2) Artigiana Elettrika Srl 3) Imp.e F.lli Fantoni S.r.l.,

Impianti idrico e antincendio – TERNA: 1) Bertulli Adamo & C. Snc – 2) Ferri Impianti Sas 3) Termoidraulica Sanitari Gulini Luca & C. Sas,

Opere di bonifica amianto – TERNA: 1) Petroltecnica Spa – 2) T. & S. Soc. Coop – 3) Protex Italia Srl,

Opere a verde – TERNA: 1) T41B – 2)Azienda Agricola Vivaistica Casavecchia 3) Spazio Verde Sas,

Opere strutturali Speciali - TERNA: 1) Lancia Sr.l. 2) Drenater Srl 3) Gorini Dario Srl

Opere Edili – TERNA: 1) Lancia Srl – 2) Cini Mario Srl 3) Pretelli Srl,

Impianti di condizionamento – TERNA: 1) S.P.I.L.T. Srl 2) Ferri Impianti Sas – 3) Termoidraulica Sanitari Gulini Luca & C. Sas;

- in merito alla verifica del possesso dei requisiti generali e speciali di cui agli artt. 80 e 83 del D.Lgs. n.50/2016 richieste al punto 7 del Disciplinare, la E.Q. 5.3 Appalti e Contratti – SUA ha avviato le verifiche ma non ha ancora concluso l'istruttoria;

Determinazione n. 1707 del 31/12/2025

- in merito alle verifiche in materia di antimafia ai sensi del D.Lgs. n.159/2011, essendo le stesse propedeutiche alla stipula contratto e non inficiando l'esecutività del presente atto, le stesse verranno successivamente svolte;

Tutto quanto premesso, si valuta che:

- la procedura di affidamento in concessione mediante project financing del servizio energetico integrato su iniziativa del privato, svolta ai sensi dell'art.193 del D.Lgs. n.36/2023, si è conclusa senza individuare una proposta di interesse pubblico;
- ad oggi il servizio è stato svolto a regola d'arte dalla CPL Concordia Soc. Coop., Appaltatore del contratto originario, salvo ulteriori verifiche da effettuarsi in sede di verifica finale ai sensi dell'art.39 del Capitolato speciale d'appalto e Disciplinare tecnico (allegato A1 del progetto esecutivo);
- il contratto originario prevede la possibilità di rinnovo nelle more di espletamento di una gara;
- la CPL Concordia Soc. Coop. possiede la qualifica di ESCo certificata UNI 11352 come richiesto dalle Regole Applicative del Conto Termico 3.0, relative al Decreto Ministeriale del 7 agosto 2025, approvate dal Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica in data 19/12/2025;
- l'offerta presentata dall'Appaltatore è congrua e rispetta le necessità ed esigenze di questa Pubblica Amministrazione espresse negli incontri avuti con le seguenti precisazioni concordate nel verbale protocollo n. 50420 del 30/12/2025:
 1. il canone offerto non prevede alcuna quota residua da ammortare relativa ad opere eseguite nel periodo contrattuale originario;
 2. la riduzione del canone pari ad € 540.000,00 €/annui verrà applicata per l'intero periodo di rinnovo pari a 3 anni e 6 mesi, per un totale di € 1.890.000,00;
 3. fermi restando gli interventi previsti al Campus oggetto di offerta, a seguito della disponibilità espressa dall'Appaltatore per ulteriori interventi di efficientamento energetico sul patrimonio immobiliare della Provincia di Pesaro e Urbino mediante accesso ai fondi di cui al conto termico 3.0, la Provincia di Pesaro e Urbino si riserva la facoltà di avvalersene qualora gli stessi non generino oneri a carico della Provincia;
 4. l'importo pari ad € 50.000,00 per la realizzazione di ulteriori interventi di efficientamento energetico su un edificio a scelta di questo Ente senza generare oneri aggiuntivi è da intendersi come importo massimo a titolo di cofinanziamento;
 5. le altre parti dell'offerta rimangono invariate;
- il valore del contratto di rinnovo è pari ad € 4.550.000,00 per l'intera durata di 3 anni e sei mesi;
- il valore complessivo del rinnovo è pari ad € 5.460.000,00 di cui € 4.550.000,00 previsti come valore contrattuale ed € 910.000,00 come modifica contrattuale del quinto d'obbligo ai sensi dell'art. 106,

Determinazione n. 1707 del 31/12/2025

comma 12, del D.Lgs. n.50/2016 per effetto delle possibili variazioni previste all'art.43.3 del Capitolato speciale d'appalto e Disciplinare tecnico (allegato A1 del progetto esecutivo);

- il contratto di rinnovo avrà decorrenza a far data dal 01/01/2026 e scadenza il 30/06/2029;
- è opportuno autorizzare, con il presente atto, l'avvio del servizio in pendenza di contratto in quanto lo stesso riveste una natura particolare e complessa per la quale è necessaria la sua continuità;

Rilevato che:

- si rende necessario procedere all'approvazione del piano finanziario relativo al rinnovo dell'appalto di servizi in oggetto;
- l'importo complessivo del rinnovo, relativo al periodo 01/01/2026 - 30/06/2029, è pari ad € 5.460.000,00, di cui € 4.550.000,00, ovvero € 1.300.000,00 annui, previsti come valore contrattuale, ed € 910.000,00 come modifica contrattuale del quinto d'obbligo ai sensi dell'art. 106, comma 12, del D.Lgs. n.50/2016 per effetto delle possibili variazioni previste all'art.43.3 del Capitolato speciale d'appalto e Disciplinare tecnico (allegato A1 del progetto esecutivo);
- lo stanziamento della succitata spesa è stato previsto al bilancio dell'Ente;
- con successivo, apposito provvedimento si provvederà all'imputazione della suddetta spesa;

Preso atto che la E.Q. 5.3 Appalti e Contratti – SUA non ha concluso l'istruttoria in merito alla verifica del possesso delle condizioni di partecipazione di cui agli artt. 80 e 83 del D.Lgs. n.50/2016 richieste al punto 7 del Disciplinare e dichiarate dal concorrente in sede di gara e che, pertanto, la presente determinazione non è efficace, ai sensi dell'art.32, comma 7 del D. Lgs. n.50/2016;

Rilevato che il sottoscritto ing. Mario Primavera, in qualità di Dirigente del Servizio 4, nominato, con decreto del Presidente n.180 del 04/09/2025, Responsabile Unico del Progetto ai sensi dell'art.15 del D. Lgs. n.36/2023, non si trova in situazioni di conflitto di interesse, ai sensi dell'art. 6-bis della Legge n. 241/1990 e dell'art. 16 della Legge 36/2023, nei confronti dei destinatari del presente atto, così come accertato a seguito di accertamento personale ovvero di rilascio di apposita dichiarazione dello stesso Responsabile della Struttura proponente, allegata al presente atto;

Visto il decreto di governo del Presidente della Provincia di Pesaro e Urbino n. 1 del 09/01/2025 di "APPROVAZIONE PIANO ESECUTIVO DI GESTIONE (PEG) 2025/2027" e ss.mm.ii.;

Visto, altresì, il D.Lgs. 267/2000 e ss. mm. e ii. "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali", ed in particolare:

- l'articolo 107 concernente le funzioni e le responsabilità della dirigenza;
- l'articolo 147 bis in ordine al controllo preventivo di regolarità amministrativa;
- l'articolo 183 concernente le modalità di assunzione degli impegni di spesa;
- l'articolo 183, comma 7, sull'esecutività delle determinazioni comportanti impegni di spesa;

Determinazione n. 1707 del 31/12/2025

Visto il vigente Regolamento di Contabilità armonizzata approvato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 1 del 6 marzo 2025, dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134 del D.Lgs 267/2000;

Visti gli allegati pareri in ordine alla regolarità tecnica ed alla regolarità contabile di cui all'art. 147 bis, comma 1, del D. Lgs. 267/2000, come introdotto dall'art. 3, comma 1, del Decreto Legge 10.10.2012, n. 174, convertito con modificazioni dalla legge 7 dicembre 2012, n. 213;

Ritenuto di dover disporre personalmente l'atto di che trattasi, poiché adempimento spettante al sottoscritto

DETERMINA

1. **di dichiarare quanto in premessa** parte integrante e sostanziale del presente determinato costituendone la motivazione;
2. **di autorizzare la stipula del contratto di rinnovo** con CPL CONCORDIA Soc. Coop. - Via A. Grandi, 39 – 41033 Concordia sulla Secchia (MO) - P.IVA 00154950364 secondo l'offerta presentata e acquisita al prot. n. 45878 del 25/11/2025 con le seguenti precisazioni concordate nel verbale protocollo n. 50420 del 30/12/2025:
 - il canone offerto non prevede alcuna quota residua da ammortare relativa ad opere eseguite nel periodo contrattuale originario;
 - la riduzione del canone pari ad € 540.000,00 €/annui verrà applicata per l'intero periodo di rinnovo pari a 3 anni e 6 mesi, per un totale di € 1.890.000,00;
 - fermi restando gli interventi previsti al Campus oggetto di offerta, a seguito della disponibilità espressa dall'Appaltatore per ulteriori interventi di efficientamento energetico sul patrimonio immobiliare della Provincia di Pesaro e Urbino mediante accesso ai fondi di cui al conto termico 3.0, la Provincia di Pesaro e Urbino si riserva la facoltà di avvalersene qualora gli stessi non generino oneri a carico della Provincia;
 - l'importo pari ad € 50.000,00 per la realizzazione di ulteriori interventi di efficientamento energetico su un edificio a scelta di questo Ente senza generare oneri aggiuntivi è da intendersi come importo massimo a titolo di cofinanziamento;
 - le altre parti dell'offerta rimangono invariate;
3. **di stipulare il contratto mediante atto pubblico in modalità elettronica** con tutte le spese inerenti e conseguenti a suo carico, ai sensi dell'art.32 comma 14 del D.Lgs. n.50/2016;
4. **di autorizzare l'avvio del servizio in pendenza di contratto** considerato che il medesimo riveste una natura particolare e complessa per la quale è necessaria la sua continuità;

Determinazione n. 1707 del 31/12/2025

5. **di dare atto** che, essendo in corso le verifiche sul possesso dei requisiti generali e speciali, la presente determinazione non è efficace, ai sensi dell'art.32, comma 7 del D.Lgs.n. 50/2016, e che l'efficacia verrà dichiarata con successivo atto;
6. **di dare atto** che in merito ai controlli previsti dalla normativa vigente in materia di antimafia di cui al D.Lgs. n.159/2011, gli stessi verranno effettuati prima della stipula del contratto di rinnovo;
7. **di approvare** il Piano finanziario relativo al rinnovo dell'appalto di servizi in oggetto;
8. **di dare atto** che l'importo complessivo del rinnovo, relativo al periodo 01/01/2026 - 30/06/2029, è pari ad € 5.460.000,00 di cui € 4.550.000,00, ovvero ad € 1.300.000,00 annui, previsti come valore contrattuale, ed € 910.000,00 come modifica contrattuale del quinto d'obbligo ai sensi dell'art. 106, comma 12, del D.Lgs. n.50/2016 per effetto delle possibili variazioni previste all'art.43.3 del Capitolato speciale d'appalto e Disciplinare tecnico (allegato A1 del progetto esecutivo);
9. **di dare atto** che lo stanziamento della succitata spesa è stato previsto al bilancio dell'Ente;
10. **di dare atto, altresì**, che con successivo, apposito provvedimento si provvederà all'imputazione della suddetta spesa;
11. **di inviare** il presente atto al Responsabile del Servizio Finanziario per il visto, di cui all'art. 183, comma 7, del D.Lgs 267/2000 e ss.mm.ii., attestante la copertura finanziaria, dando atto che il presente provvedimento diverrà esecutivo al momento della data di apposizione del predetto visto;
12. **di dare atto** che il sottoscritto, ing. Mario Primavera, in qualità di Dirigente del Servizio 4, nominato, con decreto del Presidente n.180 del 04/09/2025, Responsabile Unico del Progetto ai sensi dell'art.15 del D.Lgs. n.36/2023 non si trova in situazioni di conflitto di interesse, ai sensi dell'art. 6-bis della Legge n. 241/1990 e dell'art. 16 della Legge 36/2023, nei confronti dei destinatari del presente atto, così come accertato a seguito di accertamento personale ovvero di rilascio di apposita dichiarazione dello stesso Responsabile della Struttura proponente, allegata al presente atto;
13. **di dare atto che**, per assolvere al principio di trasparenza e pubblicità, il presente provvedimento verrà pubblicato all'Albo Pretorio on-line;
14. **di trasmettere** tempestivamente, ai sensi e per gli effetti del combinato disposto di cui all'art. 28 del D.Lgs. 36/2023 e ss.mm.ii. e della Delibera ANAC n. 264 del 20 giugno 2023, modificata e integrata della Delibera ANAC n. 601 del 19 dicembre 2023, alla Banca Dati Nazionale dei Contratti Pubblici (BDNCP) presso l'ANAC, al fine di assolvere agli obblighi di pubblicazione in materia di trasparenza dei contratti pubblici, tutti i dati e le informazioni relative all'intero ciclo di vita del contratto attraverso piattaforma digitale dedicata;
15. **di dare atto** che sul sito istituzionale nella sezione "Amministrazione trasparente" della Provincia di Pesaro e Urbino, verrà pubblicato un collegamento ipertestuale al fine di rinviare ai dati relativi contenuti nella BDNCP, garantendone un accesso immediato e diretto;

Determinazione n. 1707 del 31/12/2025

16. **di dare atto** che l'Unità Organizzativa responsabile dell'istruttoria è la E.Q. 5.3 "Appalti e Contratti – Stazione Unica Appaltante" e che gli atti concernenti la presente fattispecie possono essere visionati presso la medesima E.Q.;
17. **di dare atto** da ultimo che ai fini della pubblicazione, per assolvere al principio di trasparenza e pubblicità, il presente provvedimento verrà pubblicato:
 - all'Albo Pretorio on-line;
 - profilo di committente della Provincia di Pesaro e Urbino sezione Appalti e Contratti;
 - sul sito istituzionale nella sezione "Amministrazione trasparente" sottosezione "Bandi di gara e contratti";
18. **di dare atto** che l'avviso di appalto aggiudicato sarà pubblicato su:
 - sul sito istituzionale nella sezione "Amministrazione trasparente" sottosezione "Bandi di gara e contratti";
 - profilo di committente della Provincia di Pesaro e Urbino sezione Appalti e Contratti;
 - Albo Pretorio della Provincia di Pesaro e Urbino;
 - sulla Guri e sulla G.U.U.E.
19. **di rappresentare**, ai sensi dell'art. 3, comma 4, della Legge 241/1990 e ss.mm.ii., che avverso il presente atto è possibile, ai sensi degli artt. 119, comma 1, lett. a) e 120 del D.Lgs. n. 104/2010, proporre ricorso innanzi al TAR Marche, nel termine di decadenza di trenta giorni.

**Il Dirigente
PRIMAVERA MARIO**
sottoscritto con firma digitale

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

OGGETTO: RINNOVO, PER IL PERIODO GENNAIO 2026 - GIUGNO 2029, DEL CONTRATTO D'APPALTO AD OGGETTO "SERVIZI PER LA GESTIONE, L'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO E LA MANUTENZIONE INTEGRALE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE ANNI 2018/2023 DELLA PROVINCIA DI PESARO E URBINO", REPERTORIO N.11453/2019 - SERIE 1T - NUMERO 2253 DEL 30/04/2019, STIPULATO CON CPL CONCORDIA SOC. COOP. DI CONCORDIA SULLA SECCHIA (MO). AUTORIZZAZIONE ALLA STIPULA E APPROVAZIONE PIANO FINANZIARIO (CIG B9D5FBBE4A).

PROPOSTA DI DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE: 4245 / 2025

Ai sensi dell'art. 147 bis, comma 1 del D. Lgs. 267/2000, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di determinazione, attestando la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa

Pesaro, lì 31/12/2025

Il Dirigente
PRIMAVERA MARIO
sottoscritto con firma elettronica