



# Elementi informativi essenziali per accedere alla Misura

Agorà, 5 maggio 2025

## Misura PNRR

## M.7-I.17

PER L'EFFICIENTAMENTO  
DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE  
PUBBLICA

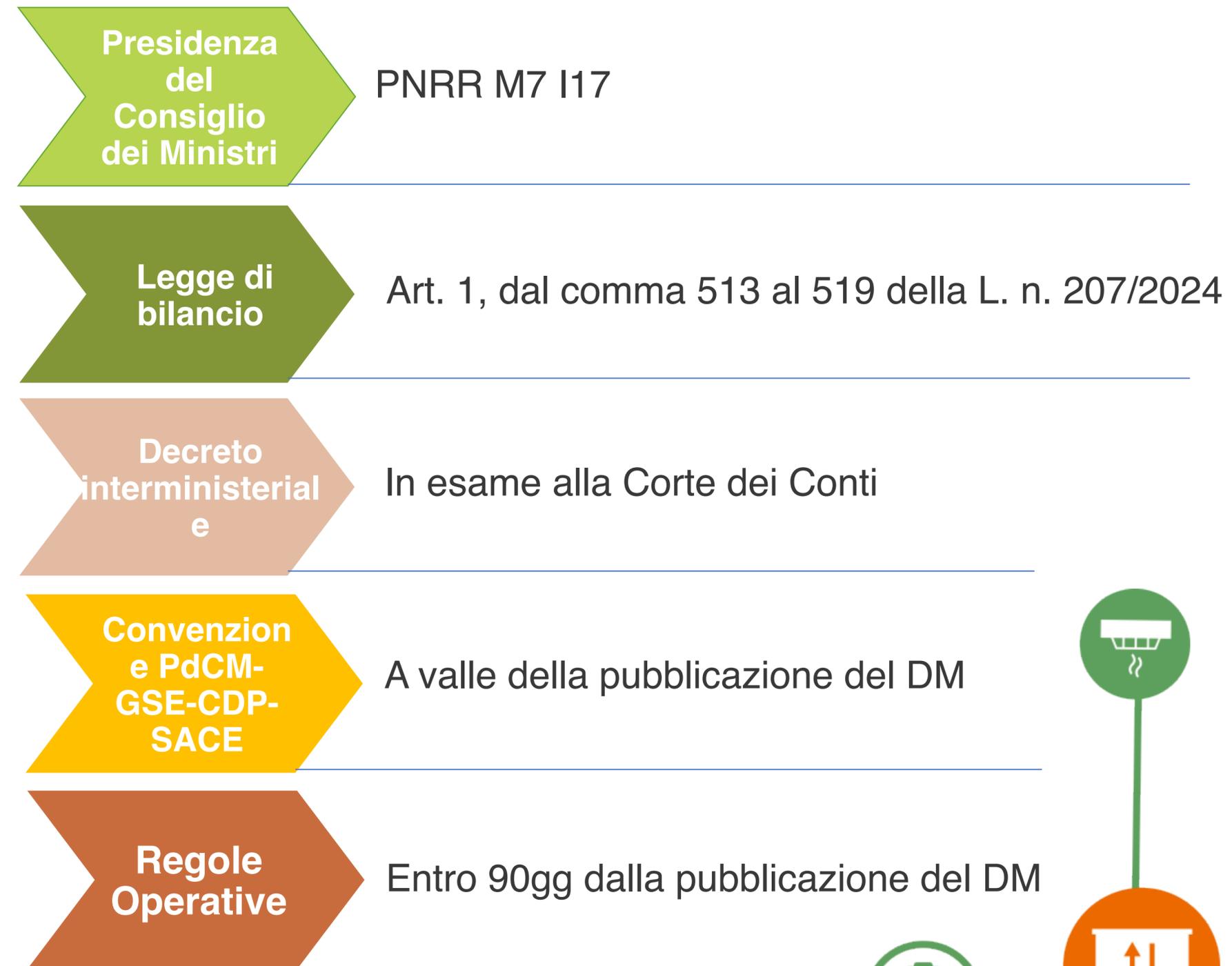


## OBIETTIVO DELLA MISURA



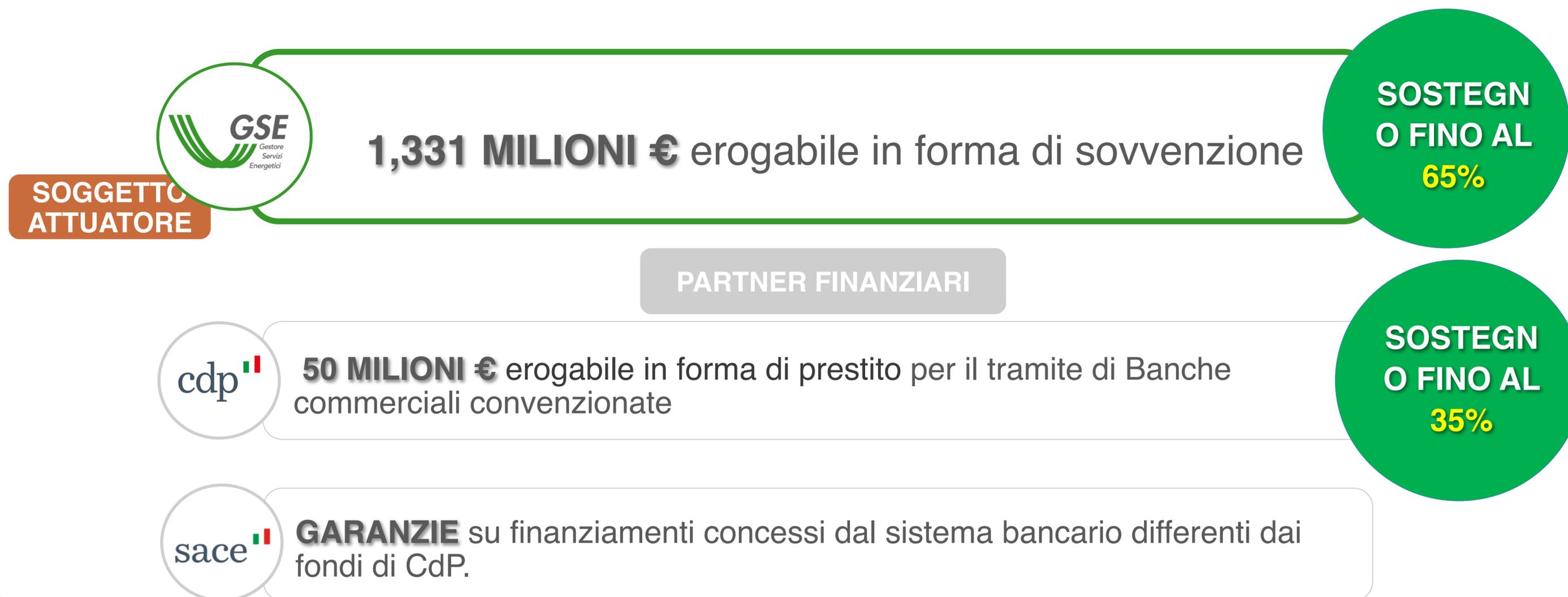
**Strumento finanziario  
per l'efficientamento  
dell'edilizia  
residenziale pubblica  
(ERP),  
per un miglioramento  
dell'efficienza  
energetica almeno del  
30%.**

## 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



**Investitori 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 un DIP in cui si evince l'intenzione ad effettuare l'intervento

3

**Richiedere la valutazione preliminare tramite il portale GSE**

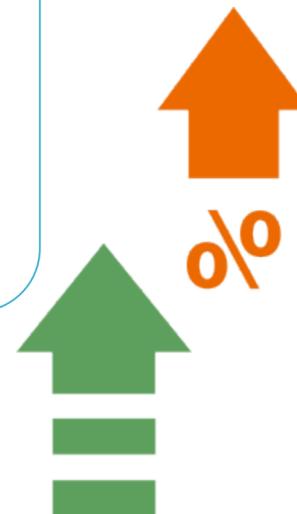


**IMPORTANT  
E PER DARE  
FIDUCIA AL  
MERCATO**

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 delibera di finanziamento 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

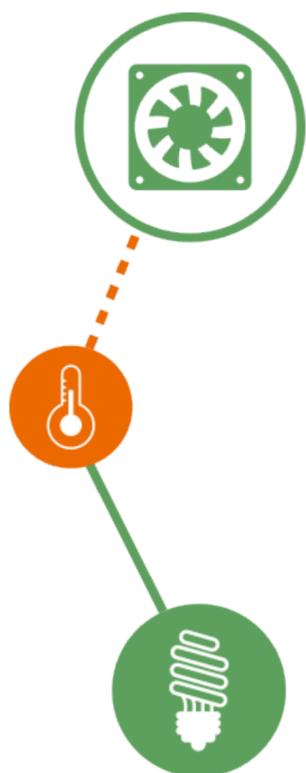


- ✓ Totale proprietà pubblica
- ✓ Presenza di impianto centralizzato di climatizzazione o da centralizzare

**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 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  
O  
DELL'EFFICIENZA  
ENERGETICA**

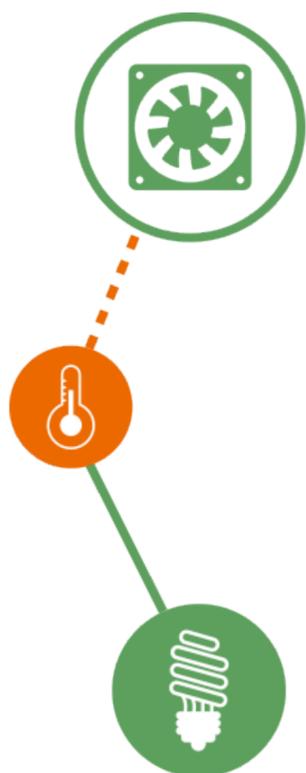
**≥ 30%**

# 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



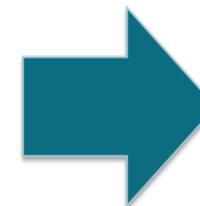
La valutazione preliminare è **facoltativa**

- ✓ **non è una prenotazione** dei fondi
- ✓ è una **pre-idoneità** della proposta



**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 MISURA



## 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 M7117, 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, fermo restando che i progetti di investimento abbiano i requisiti di ammissibilità



# LE ESCO: CONDIZIONI 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**

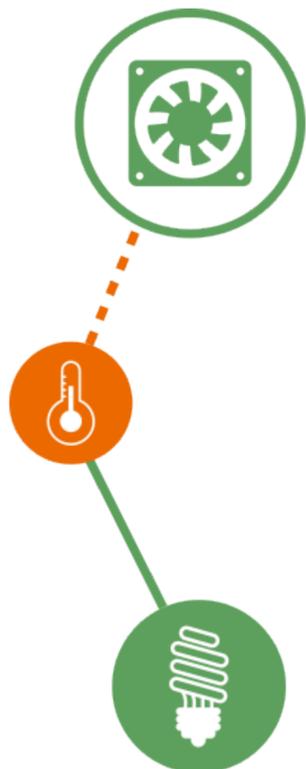
**Strumenti  
GSE**  
GUIDA INTERATTIVA  
AL PORTALE LA  
RICHIESTA DI CONCESSIONE



Le modalità saranno definite  
nelle Regole Operative

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

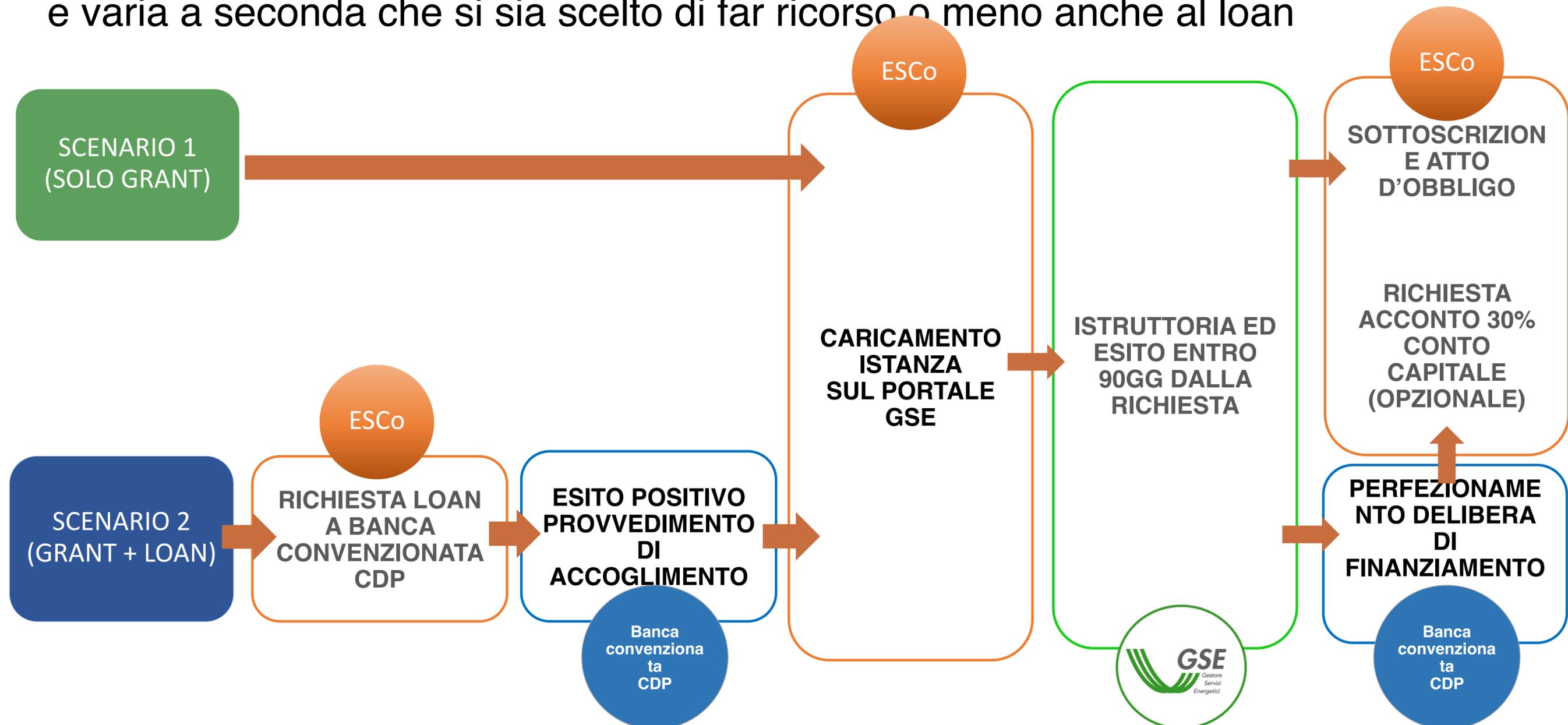


# LE ESCO: COME RICHIEDERE IL SOSTEGNO FINANZIARIO DELLA MISURA



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

Strumenti GSE  
GUIDA AL PORTALE



Le Esco presentano istanza al GSE attraverso il portale dedicato

## SCENARIO 1

La ESCo ha richiesto la sola quota GRANT

1. Modello GSE dei dati relativi alla Esco
2. Scheda Progetto
3. PFTE inclusivo di:
  - Diagnosi energetiche edifici
  - APE ante e APE post operam edifici
  - Piano economico finanziario del progetto

## SCENARIO 2

La ESCo ha richiesto la quota GRANT +  
LOAN

1. Modello GSE dei dati relativi alla Esco
2. Scheda Progetto
3. PFTE inclusivo di:
  - Diagnosi energetiche edifici
  - APE ante e APE post operam edifici
  - Piano economico finanziario del progetto
4. 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 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 3.0, 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** ←

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

**SCENARI DI  
UTILIZZO DELLA M7  
I17 ↓**

	65% COPERTO DA GRANT M7 I17					AMMORTAMENTO COSTI NON COPERTI DA GRANT: A CARICO DELLA PA	
	CONCESSIONE GSE	GARANZIA SACE	LOAN BANCHE CONVENZIONATE CDP	ALTRI FINANZIAMENTI PRIVATI	FONDI PROPRI ESCo	ALTRI GRANT NON UE MAX 35% COSTI AMMISSIBILI	CONTRIBUTO PPP E CONTRIBUTO IN CONTO GESTIONE
GRANT + LOAN	✓		✓				✓
GRANT + GARANZIA	✓	✓		✓			✓
	✓	✓		✓		✓	✓ RIDOTTO
SOLO GRANT	✓			✓			✓
	✓			✓		✓	✓ 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	<b>GARANZIA GARA:</b> fidejussione (bancaria o assicurativa) o cauzione compresa <b>tra l'1% e il 4% del valore complessivo dell'appalto</b>
	<b>GARANZIA ESECUZIONE LAVORI:</b> Fidejussione (bancaria o assicurativa) o cauzione del <b>10% sul valore del contratto PPP</b>
	<b>GARANZIA EPC:</b> Fidejussione (bancaria o assicurativa) o cauzione del <b>10% del valore annuale del contratto EPC</b>
GSE	<b>GARANZIA ACCONTO:</b> Fidejussione del valore pari al <b>19,5% dei costi ammissibili</b>
CDP	<b>GARANZIA ACCONTO SU RICHIESTA LOAN:</b> Fidejussione pari del valore pari al <b>19,5% dei costi ammissibili</b>
Banca	<b>GARANZIA PRESTITO NO SACE:</b> Garanzia del valore pari al <b>72% max del costo dell'investimento</b>

OPTIONAL



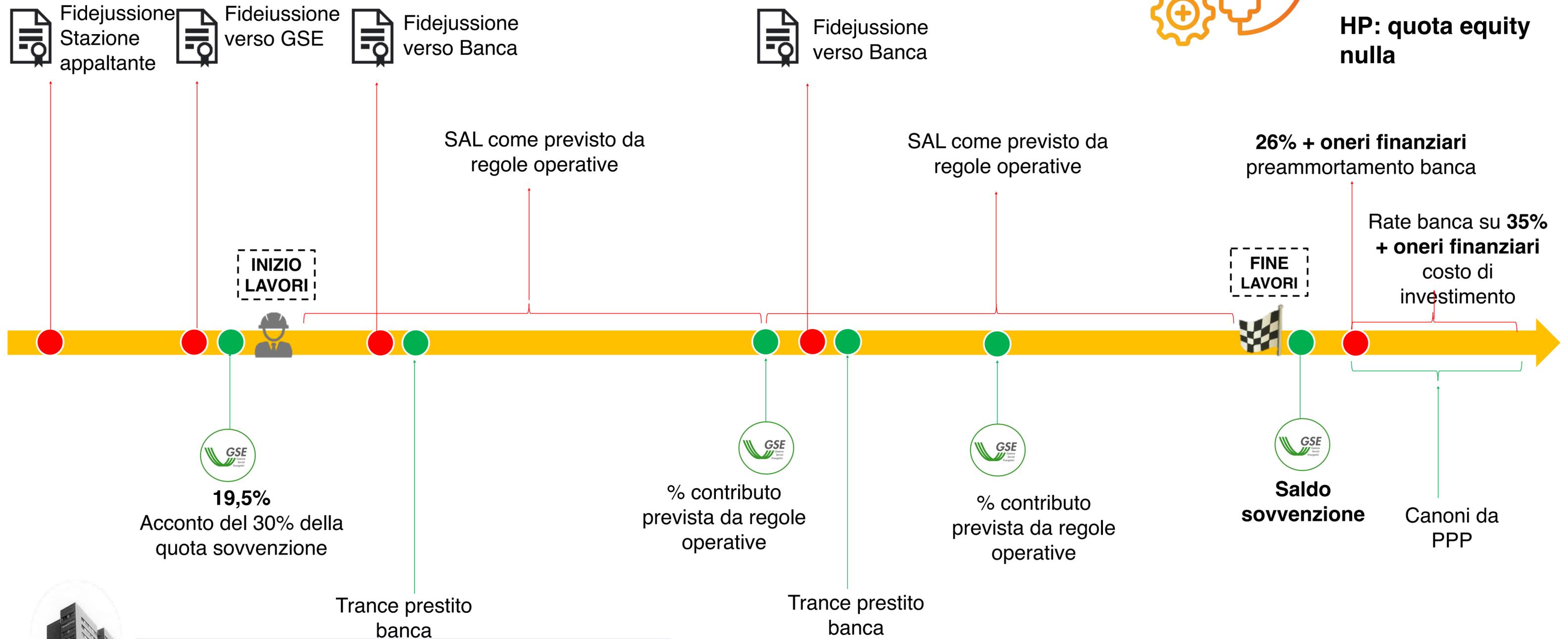
A seconda della struttura scelta per il PEF e degli scenari di utilizzo della Misura, le garanzie da presentare variano

# LE ESCO: FLUSSI DI CASSA «SOLO GRANT»



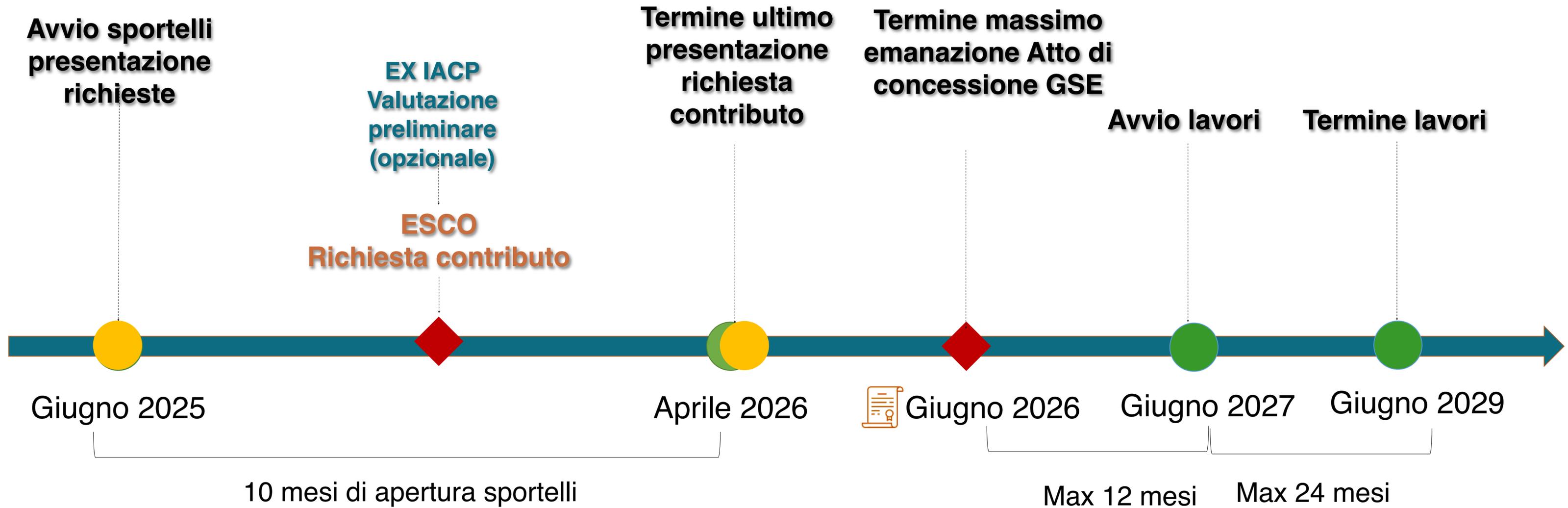
● Attivo  
● Passivo

HP: quota equity nulla



Il numero di SAL sarà definito nelle Regole Operative

## TIMELINE DELLA MISURA



È in valutazione l'apertura di due sportelli temporalmente consecutivi, in coerenza con i principi di priorità previsti dal Decreto:

A. giugno-settembre 2025 riservato ai progetti che includano edifici non riqualificati con contributi pubblici negli ultimi 5 anni

**Q&A: servizi di supporto agli stakeholder, presentazione Tavolo tecnico M7I17 e risposta alle domande già raccolte**



# TUTORING E SUPPORTO PER PA ED ESCO



## Soggetto attuatore della Misura

formazione e tutoring dedicati a PA ed ESCo per promuovere l'accesso alla misura



## Partner nel supporto alle associate e ai Comuni

servizi specialistici di supporto alle stazioni appaltanti in accordo con ANCI e Conferenza delle Regioni e delle Province Autonome

### AGORA' FEDERCASA ED EVENTI SUL TERRITORIO

- Introduzione alla misura (5 e 12 maggio)
- Momenti informativi sul territorio
- Focus nell'ambito di eventi associativi istituzionali

### TAVOLO TECNICO M7 I 17 PER PA ED ESCO

- Ogni lunedì dal 19 maggio, ore 11-13, iscrizione attraverso il sito GSE
- Formazione e Q&A
- Confronto con Struttura di Missione PNRR, GSE, CDP, SACE e Federercasa

### DESK FEDERCASA PER LE STAZIONI APPALTANTI

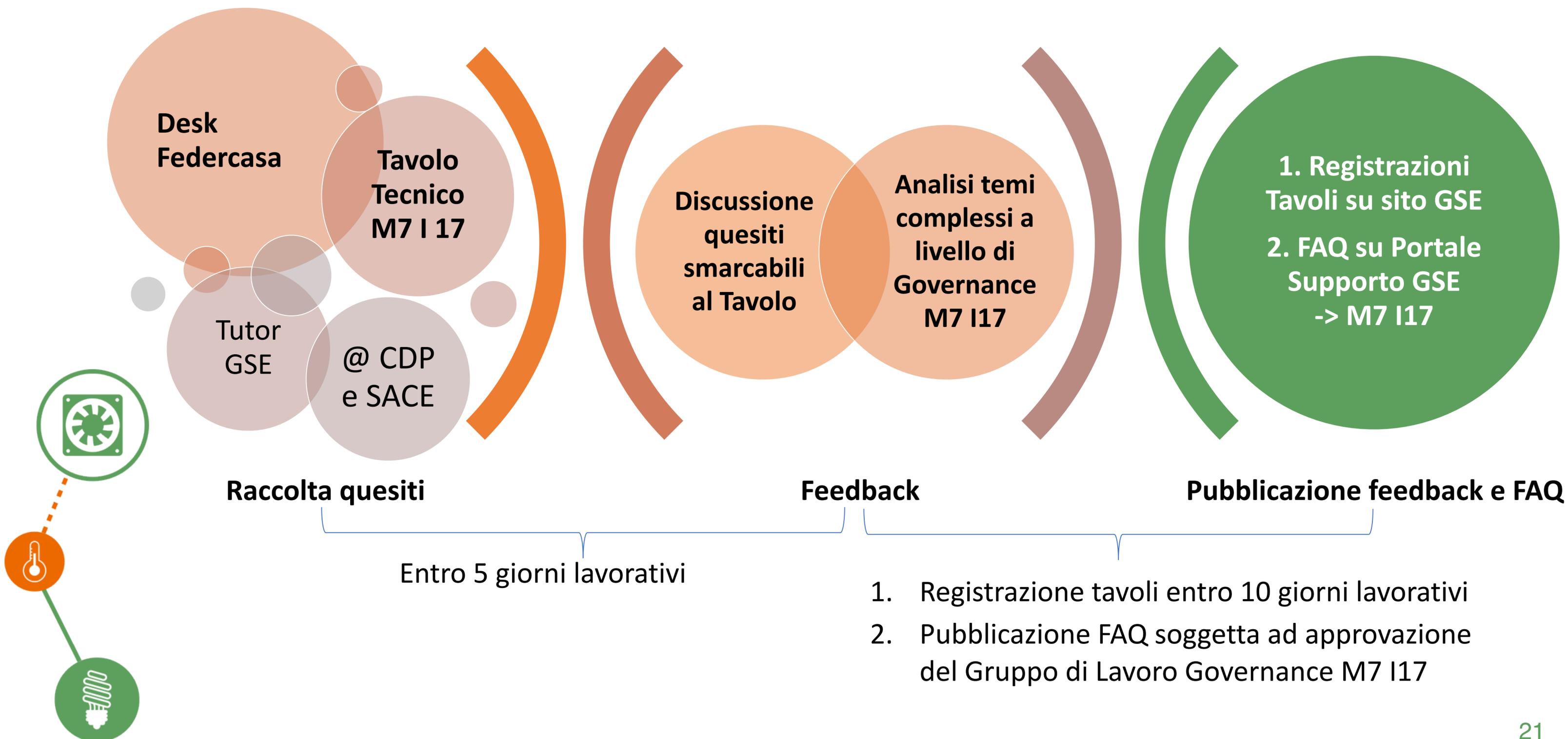
- Supporto ex-IACP e Comuni per individuare i progetti da presentare
- Supporto alla presentazione dell'istanza di Verifica Preliminare al GSE
- Supporto al procedimento di evidenza pubblica per individuare le ESCo

### TUTORING GSE PER LA PRESENTAZIONE DELLE RICHIESTE DI CONCESSIONE

- Formazione su M7 I17 e kit per gli affidamenti
- Guide interattive all'utilizzo dei portali
- Assistenza in fase di caricamento delle istanze



# DOMANDE: COME PORLE E DOVE TROVARE LE RISPOSTE



# QUESITI EMERSI IN FASE NEGOZIALE - 1 DI 3

**Gli immobili coperti da contratti di gestione energia possono essere riqualificati con le risorse della misura M7 I17?**

*Si, occorrerà però assegnare i lavori oggetto del finanziamento con gara, modulando il contratto di lavori e servizi in coerenza con il contratto preesistente e valutando gli eventuali impatti economici degli interventi su detto contratto.*

**Se una PA ha già svolto e assegnato con procedura di evidenza pubblica ad una ESCo lavori che producano un efficientamento del 30% su edifici con i requisiti previsti dalla misura, tale ESCo può accedere alla misura?**

*Si, previa rimodulazione del quadro economico in coerenza. Ad esempio:*

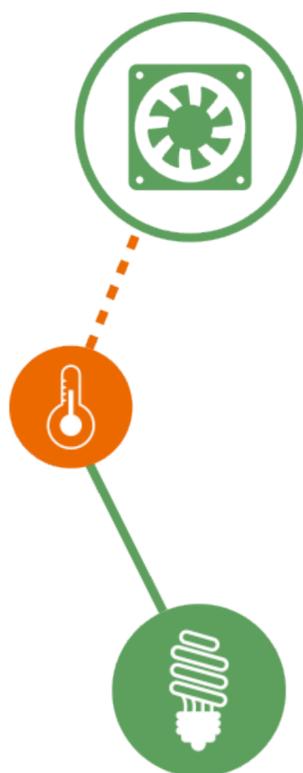
- *in caso di contratto assegnato che preveda un contributo in conto capitale e/o un canone da parte della PA, il contributo e/o il canone dovranno essere ridotti in proporzione all'entità del gant messo a disposizione dalla M7;*
- *in caso di EPC assegnato che preveda il ricorso della ESCo al CT e la restante parte da rimborsare attraverso un canone da parte della PA, il contributo CT dovrà essere richiesto solo per la parte di investimenti non già coperta dalla M7 I17 e comunque rimodulando il canone a carico della PA in funzione del totale delle grant ottenute dal progetto*

**La PA può accedere direttamente alla misura per ottenere la copertura finanziaria del proprio progetto e svolgere successivamente una procedura di affidamento per selezionare la ESCo?**

*No, solo la ESCo già aggiudicataria di un contratto di lavori e servizi che abbia ad oggetto interventi ammissibili alla misura può presentare istanza di finanziamento*

**La manifestazione di interesse di un Operatore per la realizzazione del PFTE è sufficiente per richiedere il contributo M7 I17?**

*No, occorre l'atto di aggiudicazione della procedura di evidenza pubblica avviata dalla PA relativamente al progetto avente i requisiti per l'accesso alla misura.*



# QUESITI EMERSI IN FASE NEGOZIALE – 2 di 3

**È possibile utilizzare la M7 I17 per completare le coperture economiche di progetti sostenuti da PINGUA o Sicuro Verde e Sociale che abbiano i requisiti?**

*No, le risorse della M7 I17 non sono cumulabili con altre risorse PNRR o di origine europea.*

**Per il 35% dei costi non coperti dal contributo a fondo perduto della M7 I17 posso ricorrere a bandi regionali?**

*Dipende, se le risorse dei bandi sono regionali sì, se sono invece di derivazione europea (es. FESR, FSE, etc.) no.*

**Una ESCo che in fase di gara presenta un PEF e deve acquisire le necessarie garanzie di poter coprire anche il 35% rivolgendosi al sistema finanziario, come può dimostrare ad un istituto di credito che disporrà della copertura prevista dalla Misura?**

*Se la PA ha richiesto la valutazione preliminare del progetto e l'esito è positivo, tra i documenti di gara la PA può inserire tale esito e le ESCo possono produrla al partner finanziario individuato.*

**La M7 è cumulabile con il CT 2.0 o 3.0?**

*Sì, fino ad un massimo del 100% dei costi sostenuti per spese ammissibili alla Misura*



# QUESITI EMERSI IN FASE NEGOZIALE – 3 di 3

Considerata la previsione normativa di cui al D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i., art. 193, qualora i concorrenti costituiscano una società di scopo per la presentazione di progetti da ammettere ai benefici di cui alla Misura del PNRR prevista dalla L. n. 207/2024, art. 1, co. 513, tra i cui soci sia ricompresa anche una Esco, sarebbe possibile candidare il relativo progetto direttamente come società di scopo?

In corso di approfondimento a livello di Governance della misura

In caso di manifestazioni di interesse accettate prima dell'entrata in vigore del correttivo al codice, la stazione appaltante può procedere ai sensi del vecchio codice?

Tema complesso in corso di approfondimento a livello di Governance della misura

È possibile prevedere la costituzione di una società di scopo per la partecipazione alle procedure di gara?

Tema complesso in corso di approfondimento a livello di Governance della misura



Le tematiche saranno approfondite nel corso del Tavolo Tecnico M7 I17 del 19 maggio 2025

# Per accedere ai servizi di supporto M7 I17



Per modifiche e sviluppi della Misura:

STRUTTURA DI MISSIONE PNRR DELLA PRESIDENZA DEL CONSIGLIO DEI MINIS

