



COMUNE DI VILLANOVA D'ASTI
UNIONE DI COMUNI
“MONFERRATO E PIANALTO ASTIGIANO”
PROVINCIA DI ASTI



VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N.155

OGGETTO: Ulteriori modifiche alla programmazione in materia di edilizia scolastica: riconoscimento dell'interesse pubblico alla proposta di adesione al “Conto Termico 3.0” pervenuta da Sollegno Engineering Srl e avvio delle attività di progettazione per la riqualificazione strutturale e sismica dei plessi scolastici del Capoluogo.

L'anno **duemilaventicinque**, addì **diciannove**, del mese di **dicembre** alle ore 17:30 nella sala delle riunioni.

Debitamente convocata, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei Signori:

Cognome e Nome	Carica	Presente
1. PERETTI Roberto - Sindaco	SINDACO	SÌ
2. ARESE Pier Giorgio - Vice Sindaco	VICE SINDACO	SÌ
3. GIUDICI Daniela - Assessore	ASSESSORE	SÌ
4. MEINARDI Barbara - Assessore	ASSESSORE	SÌ (DA REMOTO)
5. SCARAMOZZINO Francesco - Assessore	ASSESSORE	SÌ
Totale Presenti:		5
Totale Assenti:		0

Assiste alla seduta, il Segretario Comunale **Dr. Vincenzo CARAFA**.

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti, PERETTI Roberto assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che i contenuti espressi con il presente provvedimento integrano e modificano le disposizioni assunte in merito nel corso del tempo dai competenti organi comunali con i seguenti atti:

- la propria deliberazione n. 36 in data 08.04.2021 con la quale, a partire dai contenuti del progetto di fattibilità tecnica ed economica già approvato con DGC n. 72/2018, al fine di accedere al predisponendo Bando per la Programmazione nazionale in materia di edilizia scolastica 2021-2023, si disponeva di attivare il programma volto all'acquisizione di un elaborato progettuale che avrebbe dovuto indicare a livello definitivo i lavori e le somministrazioni necessarie per l'adeguamento strutturale e l'efficientamento energetico della Scuola Primaria "E. De Amicis" e della Scuola dell'Infanzia, nonché della Scuola Secondaria di I Grado "A. Astesano";
- le varie determinazioni con le quali, al fine di pervenire a una compiuta progettazione di livello definitivo ai sensi delle Norme Tecniche per le Costruzioni (NTC – rif. DM 17.01.2018 e s.m.i.), il Responsabile del Settore Tecnico 2 provvedeva ad affidare le seguenti attività preliminari:
 - l'esecuzione di indagini geofisiche e la stesura della relazione geologica relativa all'area degli edifici scolastici, poi pervenuta in data 17.06.2021 al prot. 7676 (rif. det. 062/T.2/2021);
 - l'esecuzione di sondaggi e prove sui materiali e sulle strutture degli edifici scolastici, le cui risultanze sono state acquisite in data 04.08.2021 ai prott. 9808 e 9809 (rif. det. 064/T.2/2021);
 - la predisposizione del progetto definitivo in argomento allo Studio di architettura *Settanta7 Studio Associato*, in RTP con lo Studio di ingegneria *Ansaldo Studio Associato* (rif. det. 129/T.2/2021);
- la propria deliberazione n. 137 in data 11.11.2021 con cui, alla luce delle criticità emerse dalle risultanze delle indagini, dei sondaggi e delle prove sopra indicate, nonché delle indicazioni fornite dai progettisti incaricati, si provvedeva a modificare le disposizioni assunte con la propria precedente deliberazione n. 36/2021 precisando che, in luogo della progettazione definitiva per l'adeguamento strutturale e l'efficientamento energetico dei plessi scolastici della Scuola Primaria "E. De Amicis", della Scuola dell'Infanzia e della Scuola Secondaria di I Grado "A. Astesano", veniva prevista la predisposizione di un progetto di FTE per la realizzazione di un nuovo polo scolastico integrato a servizio del Capoluogo;
- la propria deliberazione n. 6 in data 20.01.2022 con la quale si approvava il progetto di FTE redatto dai professionisti incaricati e pervenuto in data 04.01.2022 al Prot. 116 per la realizzazione del nuovo polo scolastico a servizio del Capoluogo;
- la deliberazione n. 20 in data 26.07.2024 con cui il Consiglio comunale disponeva l'acquisto dei terreni coincidenti con l'area identificata come 4A1b nel vigente P.R.G.C., necessaria alla realizzazione del nuovo polo scolastico, nonché il conseguente atto rogito Notaio Pier Paolo Girino in Asti, stipulato in data 07.10.2024 tra il Comune di Villanova d'Asti e le Parti venditrici, con cui si è provveduto all'acquisto di buona parte dei terreni componenti l'area 4A1b;
- la propria deliberazione di indirizzo n. 37 in data 04.04.2025 con la quale:
 - in ragione delle motivazioni in essa espresse, al Programma per la realizzazione del nuovo polo scolastico si disponeva che venissero apportate le seguenti modifiche:
 - che la realizzazione avvenisse nell'area 4A1b dal vigente P.R.G.C., anziché nei sedimi degli attuali edifici scolastici, dei quali veniva prevista la dismissione;
 - che i sedimi degli attuali edifici scolastici in dismissione, previe le opportune modifiche alle destinazioni d'uso indicate dal vigente PRGC e fatta eccezione per quello relativo alla palestra della scuola primaria del Capoluogo, venissero valorizzati e/o monetizzati con le

più appropriate modalità, al fine di co-finanziare la realizzazione del nuovo polo scolastico;

- che al progetto di FTE già approvato con DGC 137/2021 venissero apportate tutte le modifiche necessarie a prevedere che la realizzazione del nuovo polo scolastico avvenga non in unica soluzione, ma per lotti funzionali;
- veniva approvato il documento recante il Quadro esigenziale e il Documento di Fattibilità delle Alternative Progettuali (DOCFAP) relativi alla realizzazione del nuovo polo scolastico di Villanova d'Asti per lotti funzionali, redatto dal Settore Tecnico 2 ai sensi dell'All. I.7, artt. 1 e 2 del D.Lgs. 36/2023.

Evidenziato che nel DOCFAP approvato con la richiamata DGC 37/2025 per la realizzazione del nuovo polo scolastico viene prevista la suddivisione in quattro lotti funzionali i cui elementi economici essenziali vengono indicati come segue:

lotto	descrizione	Importo lavori previsto (€)	Incentivo Conto Termico 3.0 ipotizzato (€)
1	progettazione, realizzazione e dismissione Scuola dell'infanzia	1.150.000,00	320.000,00
2	progettazione, realizzazione e dismissione Scuola primaria	3.200.000,00	920.000,00
3	progettazione, realizzazione e dismissione palestra della Scuola secondaria di I grado	1.400.000,00	380.000,00
4	progettazione, realizzazione e dismissione Scuola secondaria di I grado	5.000.000,00	1.400.000,00
	oneri sicurezza (per tutti i 4 lotti)	340.000,00	
	Somme a disposizione (per tutti i 4 lotti)	4.200.000,00	
	TOTALI	15.290.000,00	3.020.000,00

Visto il Decreto Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica (MASE) del 07.08.2025 (cd. *Conto Termico 3.0*), pubblicato in Gazzetta Ufficiale - n. 224 del 26.09.2025, con il quale:

- all'art. 2 sub. *ccc*, la trasformazione degli edifici esistenti in edifici a energia quasi zero (NZEB) viene definita come: *“intervento di ristrutturazione edilizia finalizzato alla trasformazione di un edificio in «edificio a energia quasi zero», come esplicitato all'art. 2, paragrafo 2, della direttiva 2010/31/UE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 19 maggio 2010, anche attraverso l'ampliamento fino a un massimo del 25% della volumetria, nel rispetto degli strumenti urbanistici vigenti. Limitatamente agli edifici, o gruppi di edifici di proprietà dell'amministrazione pubblica, è ammessa la demolizione degli edifici esistenti e la conseguente ricostruzione degli edifici NZEB, nel rispetto del limite di incremento delle volumetrie totali del 25%, anche in una localizzazione differente, purché nell'ambito di un «progetto integrato» e nel medesimo territorio comunale”*;
- nell'allegato 2 (*Tabella 7*), per la trasformazione degli edifici pubblici esistenti in edifici NZEB rientranti in zona climatica E (come nel caso di Villanova d'Asti), il beneficio di incentivazione viene indicato come totalmente recuperabile (100% della spesa sostenuta) nonché calcolabile, per ogni edificio, su un limite di 2.300 mq incentivabili e per un massimale unitario di spesa di €/mq 1300,00, e così per un massimo di Euro 3.000.000,00. Pertanto, in tale ipotesi, il totale incentivabile ammissibile ammonterebbe per i due edifici a Euro 6.000.000,00 complessivi;

Rilevato che, alla luce delle disposizioni dettate dal sopra indicato D.M. 07.08.2025 (*Conto Termico 3.0*) e relative regole applicative del 16 dicembre 2025, e in riferimento alle programmazioni fin qui assunte in materia di Edilizia scolastica, appare opportuno e doveroso rivalutare l'adozione di ogni ulteriore modifica utile a massimizzare l'utilizzo dell'incentivazione *Conto Termico 3.0*, ivi compresa quella, originariamente assunta, relativa all'efficientamento energetico dei plessi scolastici esistenti, ovvero la Scuola Primaria “E. De Amicis”, la Scuola dell'Infanzia e la Scuola Secondaria di I Grado “A. Astesano”, in luogo della demolizione degli stessi e della loro ricostruzione totale in un unico polo scolastico, ancorché suddiviso in lotti funzionali;

Dato atto che:

- è pervenuta agli atti del Comune, in data 25.11.2025 e al Prot. 15549, una *”Proposta ad iniziativa privata diretta e Preliminare Manifestazione di interesse”* (PPP) finalizzata all’efficientamento energetico globale degli edifici pubblici ubicati nel Comune di Villanova d’Asti, codice catastale L984, della Scuola Primaria “E. De Amicis” Via Adolfo Villa n.57, dati catastali foglio 30, particella 3 e sub correlati e della Scuola Secondaria “A. Astesano” alla Strada Zabert n.14, dati catastali Fabbricati foglio 30, particella 1, sub 2 e altri sub inerenti, ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. n. 36/2023, dell’art. 193 del D.Lgs citato e altre norme correlate;
- la proposta PPP citata risulta presentata dalla Società *Sollegno Engineering* Srl con Sede in Trofarello (TO) cap. 10028, Via La Pira n. 2, c.f. e p. IVA 11273550019, anche come costituenda Aggregazione Temporanea d’Impresa;
- la Società proponente dispone delle certificazioni SOA – ESCo - UniCEI 11352, Parità di Genere UNI/Pdr 125:2022, nonché delle caratteristiche tecniche, progettuali e finanziarie necessarie sia a rivestire il ruolo di Promotore economico della iniziativa proposta che della realizzazione delle opere proponende e programmabili, anche utilizzando incentivi statali (es. conto termico, ora 3.0) e regionali (bandi specifici);
- in sintonia con il disposto dell’art. 193, comma 2, del D.Lgs. citato, nella proposta pervenuta è contenuta la richiesta di accesso alla documentazione necessaria per l’elaborazione dello studio di fattibilità progettuale e, in particolare:
 1. con attinenza agli immobili, visure e planimetrie degli immobili, notizie di esistenza di eventuali vincoli urbanistici-paesaggistici, eventuali APE e Diagnosi Energetiche;
 2. con attinenza agli impianti, libretti impianti, dichiarazioni di conformità, tavole e progetti *as-built*;
 3. con attinenza ai consumi energetici degli impianti, bollette energia elettrica e gas dell’ultimo anno.
 4. è richiesta, altresì la possibilità di effettuazione di visite tecniche e sopralluoghi per le valutazioni utili a determinare la attuale prestazione energetica degli edifici interessati dalla proposta.

Considerato che la soluzione proposta prevede la trasformazione degli edifici scolastici in edifici a energia quasi zero (NZEB), in linea con l’obiettivo principale del Comune;

Preso atto che:

- sussiste l’interesse pubblico alla proposta, e la stessa risulta coerente con la programmazione del partenariato pubblico-privato di cui all’articolo 175, comma 1, del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i.;
- ai sensi dell’art. 193, comma 2 del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i., occorre dare notizia della presentazione della proposta mediante pubblicazione di avviso nella sezione “Amministrazione trasparente” – sezione bandi e contratti – del proprio sito istituzionale per consentire la presentazione da parte di altri operatori economici, in qualità di proponenti, di altre proposte relative all’intervento in narrativa, redatte nel rispetto delle disposizioni di cui all’art. 193, comma 3 del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i.;
- la Manifestazione di Interesse PPP su esaminata formula una proposta come partner finanziario di progetto riguardante la quota di riqualificazione energetica delle scuole in oggetto, con la conseguenza per la PA di dover reperire esclusivamente i fondi relativi ai lavori di adeguamento statico e sismico che allo stato attuale non risultano quantificati;

Preso atto altresì che si rende necessario procedere parallelamente alla mancante quantificazione dell’ammontare dei lavori afferenti alle riqualificazioni statica e sismica, attraverso l’affidamento a Professionista qualificato di un incarico per la redazione di un Progetto di fattibilità tecnico-economica, come definito al Tit. II, Parte IV e all’All. I.7 del D.Lgs. 36/2023, anche al fine di

acquisire un elaborato progettuale di livello idoneo alla successiva presentazione di istanze o candidature per l'accesso a contribuzioni per il finanziamento o co-finanziamento dei suddetti lavori;

Ritenuto pertanto opportuno, per quanto prima esposto, che il Comune:

- proceda alla valutazione della soluzione di “rigenerazione” degli edifici scolastici esistenti, anche con la finalità di valorizzare l'interesse pubblico alla conservazione degli immobili preesistenti, ben integrati nel tessuto architettonico del Comune e facenti parte della memoria storica della Comunità;
- riconosca l'interesse pubblico alla proposta di PPP Prot. n. 15549 del 25 Novembre 2025 formulata dalla Società *Sollegno Engineering* Srl in considerazione della sua qualificazione di Esco;
- nell'ottica di procedere alla prenotazione dell'incentivo Conto Termico 3.0 come previsto dall'art. 14, comma 2, lett. b), sub (i), anche in relazione all'art. 13, comma 1, lett. a), formuli al Soggetto promotore *Sollegno Engineering* Srl l'invito a produrre la documentazione necessaria ai fini della prenotazione suddetta, e nello specifico:
 1. la diagnosi energetica, eseguita sull'edificio oggetto dell'intervento secondo i requisiti previsti dal Decreto citato e dalle regole applicative;
 2. lo schema tipo di contratto da allegare all'atto o altro provvedimento amministrativo contenente la dichiarazione di impegno della PA all'esecuzione di uno degli interventi prescritti dalla diagnosi e, a tal fine, l'intenzione della PA di avvalersi di un contratto di prestazione energetica;
 3. la documentazione idonea a dimostrare le spese che sostiene la ESCO ai sensi degli artt. 6 e 9 del Decreto, per la realizzazione delle opere, mediante un prospetto, sottoscritto da ambo le parti, riportante i costi ripartiti per tipologia di spesa ammissibile.

Visti:

- il D.Lgs. 36/2023;
- il D.Lgs. 267/2000;
- lo Statuto Comunale;
- il Regolamento Comunale di contabilità;
- il Regolamento Comunale di organizzazione degli Uffici e dei Servizi;

Acquisito, sulla proposta di deliberazione, il parere di regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Settore Tecnico, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000;

A voti unanimi favorevoli, legalmente espressi,

D E L I B E R A

1. DI RICHIAMARE la premessa quale parte integrante del presente atto.
2. DI RICONOSCERE l'interesse pubblico alla proposta per la realizzazione in concessione di lavori di efficientamento energetico della Scuola Primaria “E. De Amicis” Via Adolfo Villa n.57, dati catastali foglio 30, particella 3 e sub correlati e della Scuola Secondaria “A. Astesano” alla Strada Zabert n.14, dati catastali Fabbriati foglio 30, particella 1, sub 2 e altri sub inerenti, presentata in data 25.11.2025 Prot. 15549 da parte della Società *Sollegno Engineering* Srl in considerazione della sua qualificazione di Esco e della costituenda Aggregazione Temporanea d'Impresa, ai sensi dell'art. 193 del d.lgs 31/03/2023 n. 36 e s.m.i.
3. DI DARE notizia della presentazione della proposta mediante pubblicazione di avviso nella

sezione “Amministrazione trasparente” – sezione bandi e contratti – del proprio sito istituzionale, per sessanta giorni consecutivi, onde consentire la presentazione da parte di altri operatori economici, in qualità di proponenti, di altre proposte relative all’intervento in narrativa, redatte nel rispetto delle disposizioni di cui all’art. 193, comma 3 del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i.;

4. DI FORMULARE – stante l’apertura del portale GSE prevista entro il 25 febbraio 2026 - al soggetto promotore della proposta PPP, Società *Sollegno Engineering* Srl, l’invito a produrre entro il termine di trenta giorni dalla comunicazione dell’avviso la documentazione necessaria ai fini della prenotazione dell’incentivo Conto Termico 3.0 come previsto dall’art. 14, comma 2, lett. b), sub (i), anche in relazione all’art. 13, comma 1, lett. a), e nello specifico:
 - a. il progetto di fattibilità, contenente la diagnosi e la certificazione energetica inclusiva degli elaborati grafici *ante operam* e *post operam* e facsimile di attestato prestazione energetica *post operam* recante la classificazione dell’edificio NZEB, eseguito sugli edifici oggetto dell’intervento secondo i requisiti di cui al paragrafo 9.16 delle regole operative citate, contenente gli interventi coerenti con quanto previsto dagli artt. 5 e 8 del Decreto;
 - b. lo schema tipo di contratto da allegare all’atto o altro provvedimento amministrativo contenente la dichiarazione di impegno della PA all’esecuzione di uno degli interventi prescritti dalla diagnosi e, a tal fine, l’intenzione della PA di avvalersi di un contratto di prestazione energetica;
 - c. la documentazione idonea a dimostrare le spese che sostiene la ESCO ai sensi degli artt. 6 e 9 del Decreto, per la realizzazione delle opere, mediante un prospetto, sottoscritto da ambo le parti, riportante i costi ripartiti per tipologia di spesa ammissibile.
5. DI FORMULARE altresì, al medesimo soggetto promotore, l’invito a produrre entro lo stesso termine di 60 giorni stabilito anche per gli altri soggetti economici nella pubblicazione in Amministrazione trasparente prevista dall’art. 193, comma 4, D.Lgs. 36/2023 e s.m.i. la documentazione stabilita al citato art. 193, comma 3, e nello specifico: un progetto di fattibilità, redatto in coerenza con l’articolo 6-bis dell’allegato 17, una bozza di convenzione, il piano economico – finanziario asseverato e la specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione e l’indicazione dei requisiti del promotore.
6. DI ASSUMERE atto d’indirizzo affinché il Comune di Villanova d’Asti, in concomitanza con le attività afferenti alla prenotazione dell’incentivo Conto Termico 3.0, provveda all’acquisizione di un Progetto di fattibilità tecnico-economica per le riqualificazioni statica e sismica degli edifici scolastici in parola, attraverso l’affidamento a Professionista qualificato, anche al fine di acquisire un elaborato progettuale di livello idoneo alla successiva presentazione di istanze o candidature per l’accesso a contribuzioni per il finanziamento o co-finanziamento dei suddetti lavori.
7. DI AUTORIZZARE fin d’ora il Sindaco alla sottoscrizione degli atti e dei documenti necessari ai fini della prenotazione dell’incentivo Conto Termico 3.0 come in premessa definito.
8. DI CONFERIRE mandato al Responsabile del Settore Tecnico 2 per lo svolgimento di quanto necessario all’ottenimento delle finalità attese.
9. DI DICHIARARE, con votazione separata ed unanime, la presente immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti di cui all’art. 134 comma 4 D.Lgs. 267/2000.

Letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE
Firmato digitalmente

PERETTI Roberto

IL SEGRETARIO COMUNALE
Firmato digitalmente

Dr. Vincenzo CARAFA

E' copia conforme all'originale firmato digitalmente, per gli usi consentiti dalla Legge.

Villanova d'Asti, li 23/01/2026

IL SEGRETARIO COMUNALE Dr. Vincenzo
CARAFA