

EFFICIENTAMENTO DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA: DAL PNRR OLTRE 1,3 MILIARDI

CON L'APERTURA DELLA PROCEDURA PER LA PRESENTAZIONE DI DOMANDE A VALERE SULLA MISURA M7-I.17 DEL PIANO NAZIONALE DI RIPRESA E RESILIENZA SI DÀ AVVIO ALL'INIZIATIVA CHE SOSTIENE INVESTIMENTI INFRASTRUTTURALI PER IL MIGLIORAMENTO DELL'EFFICIENZA ENERGETICA DEL PATRIMONIO ERP

DI ERICA BIANCONI

Dal 1° settembre 2025 è attiva la procedura a sportello prevista dal Secondo Avviso Pubblico per la presentazione di domande a valere sulla Misura M7-I.17 del PNRR, in attuazione dell'art. 6, comma 1 del Decreto Ministeriale 9 aprile 2025, pubblicato il 22 maggio 2025. L'iniziativa è volta a sostenere investimenti infrastrutturali per il miglioramento dell'efficienza energetica del patrimonio di edilizia residenziale pubblica (ERP), secondo quanto previsto dalla Missione 7 (REPowerEU), Componente 1, Investimento 17 del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza.

QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

L'Investimento M7-I.17 del PNRR è stato realizzato con l'obiettivo di contrastare la povertà energetica, favorire investimenti privati e migliorare l'accesso al credito per la riqualificazione energetica dell'edilizia residenziale pubblica (ERP), imponendo come requisito minimo il miglioramento dell'efficienza energetica di almeno il 30%.

Il 18 novembre 2024 il Council Implementing Decision (CID) approva formalmente l'integrazione del capitolo REPowerEU nel Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza dell'Italia, comprendendo l'Investimento 17 come strumento a favore dell'efficienza energetica nel settore ERP. Successivamente, con la Legge di



L'INVESTIMENTO M7-I.17 DEL PNRR È STATO REALIZZATO CON L'OBIETTIVO DI CONTRASTARE LA POVERTÀ ENERGETICA, FAVORIRE INVESTIMENTI PRIVATI E MIGLIORARE L'ACCESSO AL CREDITO PER LA RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA, IMPONENDO COME REQUISITO MINIMO IL MIGLIORAMENTO DELL'EFFICIENZA ENERGETICA DI ALMENO IL 30%.

Bilancio 2025 del 30 dicembre 2024, viene stabilito l'Investimento 17 definendone:

- le finalità e l'ambito applicativo,
- la dotazione finanziaria,
- l'individuazione del GSE S.p.A. come Soggetto attuatore;
- l'identificazione di CDP S.p.A. e SACE S.p.A. come partner finanziari;
- la previsione di una Convenzione attuativa tra GSE, CDP, SACE e Struttura di Missione PNRR della Presidenza del Consiglio,
- la necessità di un decreto interministeriale per l'attuazione operativa

Il 22 maggio 2025 è stato pubblicato il Decreto del Ministro per gli Affari Europei, il PNRR e le Politiche di Coesione che disciplina nel dettaglio:

- le tipologie di investimenti agevolabili (art. 3),
- le modalità di presentazione delle domande (art. 6),
- il sostegno finanziario articolato (art. 4),
- i criteri di ammissibilità tecnica ed economica,
- le modalità di verifica dell'efficienza energetica conseguita, tramite APE ante e post-intervento.

Le Regole Operative pubblicate dal GSE il 28 giugno 2025, rappresentano il documento tecnico di riferimento per la predisposizione delle domande da parte delle Esco (Energy Service Companies) aggiudicatrici, la gestione dei cronoprogrammi e le modalità di rendicontazione e accesso ai fondi. Il primo Avviso è stato pubblicato il 31 luglio 2025, con apertura dello sportello dall'1 al 29 settembre 2025, riservato ai progetti "prioritari" (immobili ERP non oggetto di riqualificazione pubblica negli ultimi 5 anni). Il 30 settembre 2025 è stato pubblicato il II Avviso, con apertura sportello dal 6 ottobre 2025 al 30 aprile 2026, esteso anche a progetti non prioritari.

COSA PREVEDE LA MISURA

La misura è destinata a incentivare investimenti privati e migliorare l'accesso ai finanziamenti per le ristrutturazioni energetiche dell'edilizia residenziale pubblica (ERP) con interventi che determinano un miglioramento

dell'efficienza energetica superiore o uguale al 30%.

Il sostegno finanziario è costituito da due parti:

- sovvenzione, pari al massimo al 65% del valore del Progetto d'Investimento dichiarato ammissibile, che viene erogata dal GSE;
- un prestito, facoltativo, non superiore al 35% del valore del Progetto d'Investimento, erogato dalle Banche convenzionate.

Alla misura è assegnata una dotazione di 1.381 milioni di euro di cui:

- 1.331 milioni di euro erogabile sotto forma di contributo a fondo perduto riconosciuto dal GSE in qualità di Soggetto Attuatore della Misura, al netto dei costi gestionali del GSE;
- 50 milioni di euro erogabili, al netto dei costi gestionali di CDP, in forma di prestito per il tramite di banche commerciali convenzionate con CDP, in qualità di partner finanziario della Misura.

La misura prevede inoltre che la Esco possa richiedere a SACE spa il rilascio della Garanzie SACE su finanziamenti concessi da Istituti di credito per la quota di investimento non coperta dalla sovvenzione, a esclusione dei finanziamenti a valore sulla Dotazione Cassa Depositi e Prestiti e fino a un massimo del 100% delle spese di intervento.

I contributi sono cumulabili con incentivi in conto capitale, statali e non statali, nei limiti di un finanziamento complessivo massimo pari al 100% delle spese ammissibili. La Misura è cumulabile con il meccanismo del Conto Termico, nei limiti di un finanziamento complessivo massimo pari al 100% delle spese ammissibili.

SOGGETTI BENEFICIARI E SOGGETTI DESTINATARI

Vengono distinti con precisione i Soggetti Beneficiari e i Soggetti Destinatari del sostegno finanziario.

Soggetti Beneficiari

Sono considerati Soggetti Beneficiari gli Enti pubblici territoriali (Regioni, Comuni, Città Metropolitane, Province) e i loro enti strumentali, a condizione che:

- siano proprietari o titolari di altro

diritto reale di godimento sugli immobili di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) oggetto di intervento,

- abbiano effettiva disponibilità giuridica e materiale degli immobili per tutta la durata del Progetto di Investimento.

Tali soggetti, in qualità di Stazioni Appaltanti, sono responsabili dell'avvio delle gare ad evidenza pubblica per l'affidamento a Esco degli interventi di riqualificazione energetica.

Soggetti Destinatari del sostegno finanziario

Sono definiti Soggetti Destinatari del contributo economico, le Energy Service Company (Esco) in possesso di certificazione UNI CEI 11352 in corso di validità.

Le Esco sono le uniche entità legittimate a presentare istanza di ammissione al sostegno finanziario sul portale GSE, a valle dell'aggiudicazione della gara da parte dell'Ente Beneficiario. È ammessa anche l'aggiudicazione a favore di forme aggregate o consortili, ma la Esco dovrà rivestire il ruolo di capogruppo o mandataria.

REQUISITI TECNICI DEGLI EDIFICI E INTERVENTI AMMISSIBILI

Sono ammissibili i progetti di investimento, realizzati per il tramite di Esco:

- relativi a edifici di edilizia residenziale a totale proprietà pubblica e dotati di impianti centralizzati di climatizzazione o che, alla fine dei lavori di efficientamento energetico previsti dalla misura, saranno dotati di impianti centralizzati di climatizzazione;
- che determinino un miglioramento dell'efficienza energetica almeno pari al 30% attraverso la realizzazione di uno o più interventi individuati nelle Regole Operative del GSE;
- che comportino un valore complessivo compreso tra i 10 e i 30 milioni di euro delle spese ammissibili per gli interventi ammessi alla misura.

I Progetti di investimento ammissibili nell'ambito della Misura M7-I.17 devono riguardare uno o più edifici che

soddisfino congiuntamente i seguenti requisiti oggettivi, come previsto dall'art. 3 del Decreto 9 aprile 2025 e dalle Regole Operative pubblicate dal GSE il 28 giugno 2025:

- totale proprietà pubblica,
- prevalente destinazione residenziale (ERP),
- presenza di impianto centralizzato di climatizzazione invernale,
- conformità urbanistica ed edilizia vigente.

Ogni edificio oggetto di intervento deve conseguire un miglioramento minimo dell'efficienza energetica pari almeno al 30% dell'EP_{gI,nren} (indice di prestazione energetica globale non rinnovabile), da dimostrare mediante Attestato di Prestazione Energetica (APE) ante operam e post operam.

Sono ammesse al finanziamento le seguenti tipologie di intervento di efficientamento energetico:

- Isolamento termico delle superfici opache esterne (pareti, coperture, solai contro terra)
- Sostituzione di serramenti e infissi delimitanti il volume climatizzato
- Installazione di sistemi di schermatura solare esterni (ombreggianti o filtranti), per chiusure trasparenti esposte da Est-sud-est a Ovest
- Sostituzione dell'illuminazione interna e delle pertinenze esterne con sistemi efficienti
- Installazione di building automation per impianti termici/elettrici, inclusa termoregolazione e contabilizzazione del calore
- Installazione di impianti fotovoltaici e sistemi di accumulo
- Sostituzione di impianti di climatizzazione con pompe di calore (elettriche o a gas)
- Installazione di impianti solari termici per ACS e/o integrazione alla climatizzazione invernale
- Allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficienti
- Sostituzione con impianti di climatizzazione a microcogenerazione alimentati da FER
- Sostituzione con generatori a biomassa per climatizzazione invernale

REQUISITI EDIFICI E INTERVENTI AMMISSIBILI

DESTINAZIONE PREVALENTE	
TIPOLOGIA	REQUISITO MINIMO
Proprietà	Totale proprietà pubblica
Destinazione d'uso	Prevalente uso residenziale (ERP)
Impianto termico	Centralizzato esistente o da realizzare a fine intervento
Conformità edilizia	Conformità alla normativa urbanistica/edilizia vigente
Efficienza energetica (target)	≥ 30% su EP _{gI,nren} per ciascun edificio
APE ante/post operam	Obbligatorî entrambi – secondo DM 26/06/2015
INTERVENTI AMMISSIBILI	
TIPOLOGIA	CONDIZIONI TECNICHE SPECIFICHE
Isolamento termico superfici opache	Delimitanti volume climatizzato
Sostituzione infissi e chiusure trasparenti	Delimitanti volume climatizzato
Schermature solari esterne (fisse o mobili)	Esposizione Est-sud-est → Ovest
Illuminazione efficiente interna/esterna	Solo sostituzione su edifici esistenti
Building automation (classe ≥ B)	Norma UNI EN ISO 52120-1
FV + accumulo (solo con pompe di calore)	Solo se con sostituzione impianto clim. invernale
Pompe di calore (elettriche/gas)	Obbligo contabilizzazione >200 kW
Solare termico	Obbligo contabilizzazione se campo >100 m²
Allaccio a teleriscaldamento efficiente	AmMESSo anche se con climatizzazione estiva
Microcogenerazione da FER	Solo se alimentati da fonti rinnovabili
Generatori a biomassa	Per riscaldamento invernale
Sistemi ibridi a pompe di calore	Sistemi integrati

- Sostituzione con sistemi ibridi a pompa di calore
- È inoltre ammessa la demolizione e ricostruzione dell'edificio, a condizione che:
- la nuova volumetria non superi del 25% quella ante operam,
 - il progetto rispetti i vincoli urbanistici e le spese siano

- rendicontate per intervento tecnico, l'edificio ricostruito sia conforme ai requisiti nZEB (Nearly Zero Energy Building).

ITER PROCEDURALE

La Misura M7-I.17 prevede uno specifico procedimenti tecnico-amministrativo che regola l'accesso, la concessione e

ITER PROCEDURALE



la liquidazione del sostegno finanziario. Le fasi principali della procedura amministrativa richiesta sono di seguito sintetizzate.

1. **Verifica preliminare di ammissibilità (facoltativa – Soggetti Beneficiari)**
Gli Enti pubblici territoriali o loro enti strumentali (Soggetti Beneficiari), proprietari o gestori di immobili ERP, possono richiedere al GSE una verifica preliminare di ammissibilità delle proposte progettuali, al fine di accertare la conformità ai requisiti tecnici, energetici e documentali richiesti dalla Misura. Questa fase, non vincolante né prenotativa di risorse, ha lo scopo di favorire la bancabilità e la partecipazione delle Esco alle gare.
2. **Richiesta di ammissione alla Misura (Esco aggiudicatario)**
Le Esco, una volta aggiudicatario di una gara pubblica bandita dal Soggetto Beneficiario, devono presentare domanda di ammissione alla Misura esclusivamente tramite il Portale GSE M7-I.17, accessibile previa autenticazione. La richiesta deve includere la documentazione progettuale prevista, tra cui il Progetto di Fattibilità Tecnico Economica, le APE ante e post, e l'Offerta Tecnico Economica approvata.
3. **Valutazione del merito creditizio (obbligatoria se si richiede prestito)**
In caso di richiesta della componente prestito (loan CDP), la Esco deve ottenere preventivamente una valutazione positiva del merito creditizio da parte di una Banca Convenzionata. Tale valutazione:

PASSAGGI CRONOPROGRAMMA

FASE	CONDIZIONI	DOCUMENTAZIONE
M1. Anticipazione	Facoltativa, fino al 30% della sovvenzione	Garanzia fideiussoria
M2. SAL	Stato Avanzamento Lavori (intermedio e 75%)	Certificazione Esecuzione Lavori
M3. Saldo finale	A conclusione lavori	Certificazione Esecuzione Lavori

- è obbligatoria anche nel caso di ricorso a prestiti bancari non CDP,
 - deve essere trasmessa al GSE prima della domanda di ammissione,
 - è basata sull'analisi del Piano Economico Finanziario e della sostenibilità finanziaria dell'intervento.
- È inoltre facoltà della Esco richiedere la Garanzia SACE su prestiti non CDP, anche successivamente alla richiesta di ammissione.
4. **Istruttoria tecnica e amministrativa (GSE)**
A seguito della ricezione dell'istanza, il GSE verifica la completezza della domanda, il possesso dei requisiti (Parte III Regole Operative), la congruità tecnica e finanziaria, e calcola l'importo massimo concedibile della sovvenzione. In caso di documentazione incompleta, viene inviata una richiesta di integrazione tramite Portale, con termine di 20 giorni per il completamento.
 5. **Provvedimento finale e concessione**

del sostegno
A seguito di esito positivo dell'istruttoria e dei controlli il GSE comunica il provvedimento di accoglimento, assegna il CUP e rende disponibile sul Portale l'Atto di Concessione. La Esco deve sottoscrivere il relativo Atto d'Obbligo, accettando integralmente le condizioni e obblighi di esecuzione del progetto. Tutta la documentazione va firmata digitalmente e inviata via Portale con allegato documento d'identità del legale rappresentante.

6. **Erogazione: anticipazione, SAL, saldo**

La rendicontazione e la liquidazione dei contributi seguono la contabilità di cantiere e il cronoprogramma approvato. Entro 180 giorni dalla data di trasmissione dell'atto di concessione, la Esco deve comunicare al GSE l'avvio dei lavori attraverso il Portale. Entro 36 mesi dalla data di comunicazione dell'avvio dei lavori, la Esco comunica al GSE la conclusione dei lavori relativi al Progetto ammesso.