



OGGETTO: PROPOSTA DI “PARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO” FINALIZZATA ALL'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DI EDIFICI DEL PATRIMONIO DI ARTE GENOVA E/O GESTITO, RICORRENDO AI BENEFICI FISCALI DI CUI AL DL 19.05.2020 N. 34 CONVERTITO CON MODIFICAZIONI CON LEGGE 17.07.2020 N. 77, PRESENTATA DALLA SOCIETÀ ASERP S.R.L. PER L'AMBITO 1 - LEVANTE

- ADOZIONE DEL TERZO ADEGUAMENTO DEL PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE 2022-2024 E DEL TERZO ADEGUAMENTO DEL PROGRAMMA BIENNALE DEGLI ACQUISTI DI FORNITURE E SERVIZI 2022-2023;
- APPROVAZIONE ELABORATI E INDIZIONE GARA MEDIANTE PROCEDURA APERTA.

Codice Commessa: 473.1.A.Y22.MS.P.ER (immobili di proprietà ARTE)

Codice Commessa: 473.1.B.Y22.MS.T.ER (immobili di proprietà del Comune di Rapallo in gestione ARTE)

Codice finanziario: 11SUPERBONUS

CUP: C44F22000120003

CIG pubblicità bando: ZA53769A0B

Il presente decreto è stato formulato e trasmesso per l'Approvazione dell'Amministratore Unico, previa verifica sulla sussistenza dei presupposti di legge, a seguito di specifica attività istruttoria ed è corredato della relativa documentazione necessaria per l'adozione del presente atto. In particolare, si dà atto che lo stesso è stato redatto nel rispetto dei principi e dei precetti contenuti nel “Modello di gestione, organizzazione e controllo” di cui agli articoli n. 6 e 7 del D.Lgs n. 231/2011 e delle procedure aziendali in esso contenute.

L'AMMINISTRATORE UNICO

Premesso:

A.R.T.E. AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA
DELLA PROVINCIA DI GENOVA
Via Bernardo Castello 3
16121 GENOVA
Tel. 010/53901 – Fax 010/5390317
pec protocollo@pec.arte.ge.it
e-mail info@arte.ge.it
sito web www.arte.ge.it

C. F. 00488430109
Ufficio del Registro delle Imprese
di Genova – R.E.A. 360473

Member of CISQ Federation





- Che con Decreto n. 329 del 04.08.2022 è stata dichiarata, ai sensi dell'art. 183, commi 15 e 16, del D.Lgs. 50/2016, la fattibilità tecnico-economica della proposta riguardante gli edifici di cui all'Allegato 1 (Ambito 1 - Levante) presentata dalla società ASERP S.R.L., sulla base della documentazione alla stessa allegata composta dai seguenti documenti (Allegato 2):
 - progetto di fattibilità;
 - bozza di convenzione completa di matrice dei rischi;
 - piano economico-finanziario asseverato da soggetti abilitati e comprendente l'importo delle spese sostenute per la predisposizione della proposta, comprensivo anche dei diritti sulle opere dell'ingegno di cui all'articolo 2578 del Codice civile;
 - specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione;
 - autodichiarazioni relative al possesso dei requisiti di cui al comma 17 del medesimo articolo (requisiti del concessionario ex art. 95 DPR 207/2010 e art. 80 Codice);
 - cauzione di cui all'articolo 93 Codice (nella misura del 10% dell'investimento);
 - impegno a prestare una cauzione nella misura dell'importo di cui al comma 9 del medesimo articolo (2,5% degli investimenti), nel caso di indizione di gara;
- Che la Struttura Tecnica – Ufficio Appalti e Gestione PPP ha provveduto alla redazione del bando e del disciplinare di gara (Allegati 3 e 4);
- Che la Struttura Tecnica ha, altresì, redatto il DUVRI ai sensi dell'art. 26 del D. Lgs. 81/2008 (Allegato 5);

A.R.T.E. AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA
DELLA PROVINCIA DI GENOVA
Via Bernardo Castello 3
16121 GENOVA
Tel. 010/53901 – Fax 010/5390317
pec protocollo@pec.arte.ge.it
e-mail info@arte.ge.it
sito web www.arte.ge.it

C. F. 00488430109
Ufficio del Registro delle Imprese
di Genova – R.E.A. 360473

Member of CISQ Federation



- Che pertanto a base di gara sarà posta la seguente documentazione:
 1. Proposta del promotore ai sensi dell'art. 183, commi 15 e 16, del D.Lgs. 50/2016, che è stata oggetto di dichiarazione di fattibilità, con i contenuti ivi previsti, comprensivo dei documenti sopra elencati;
 2. Disegni e documentazione patrimoniale;
 3. DUVRI;
 4. Bando di gara;
 5. Disciplinare di gara;
- Che con il documento “11.1 Dichiarazione sulle parti della proposta soggette a riservatezza .pdf” contenuto nella proposta pervenuta con nota prot. n. 6552 del 04-04-2022 (Allegato 3), il proponente dichiara coperti da riservatezza con divieto di divulgazione i seguenti documenti:
 - o b Executive Summary
 - o c Presentazione del Proponente
 - o 2.1 Relazione illustrativa al PEF
 - o 2.1.1 PEF in formato editabile
 - o 2.2 Asseverazione al PEF
 - o 7.1.1 Schede Tecniche
 - o 7.1.3 Computi metrici estimativi
 - o 7.1.4 Schede di sintesi degli interventi

- o 7.2 Valutazione preventiva della sostenibilità ambientale e della compatibilità paesaggistica
 - o 7.3 Prime indicazioni e disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza
 - o 8.1 Stima sommaria dei costi
 - o 9.1 Relazioni di Diagnosi Energetica Preliminare
 - o 10.1 Riepilogo degli importi
- Che il proponente, individuato quale promotore, ai sensi dell'art. 183, commi 15 e 16, del D.Lgs. 50/2016, potrà esercitare il diritto di prelazione qualora non risultasse aggiudicatario;

Preso atto

- Che la proposta è stata inserita nella programmazione triennale delle opere pubbliche 2022-2024, nonché nella programmazione biennale per la parte di servizi 2022-2023 (Allegati 6 e 7) come da mandato disposto dal citato Decreto n. 329 del 04.08.2022;
- Che, sulla base del progetto di fattibilità posto a base di gara, il valore complessivo del Partenariato è stimato in € 75.355.180,57, determinato ai sensi dell'art. 167 del Codice, di cui € 572.226,69 (IVA esclusa) costituisce l'importo per i canoni per la durata di anni sei;
- Che l'importo dell'investimento risulta pari ad € 74.782.953,88 (IVA esclusa), così composto e suddiviso tra Arte e Comune di Rapallo:



- per interventi di efficientamento € 60.825.451,20 (oneri fiscali esclusi) di cui oneri della sicurezza € 1.777.996,55;
- per servizi di ingegneria € 13.957.502,68 (oneri fiscali esclusi) di cui € 2.991.318,16 per progettazione;

INVESTIMENTO	ARTE	Comune di Rapallo	TOTALE
Lavori e oneri accessori	€ 56.497.838,20	€ 4.327.613,00	€ 60.825.451,20
Servizi di ingegneria	€ 12.960.951,68	€ 996.551,00	€ 13.957.502,68
Totale	€ 69.458.789,88	€ 5.324.164,00	€ 74.782.953,88

- Che il contratto di Partenariato avrà durata così articolata:
 - Fase 1 - per l'esecuzione degli interventi di riqualificazione energetica: dalla data di sottoscrizione del Contratto fino alla realizzazione degli interventi di riqualificazione energetica previsti dall'offerta tecnica del promotore;
 - Fase 2 - per l'esecuzione dei servizi manutentivi e gestionali: dalla data del collaudo dell'opera e comunque non prima di 6 mesi dalla data di ultimazione dei lavori avrà una durata di anni 6 (sei) decorrenti dalla data di consegna degli edifici, secondo quanto specificato nella Convenzione.
- Che il canone annuo posto a base di gara è pari ad €572.226,69 di cui € 32.421,65/anno per la manutenzione ordinaria ed € 62.949,47/anno per i servizi gestionali oltre IVA suddiviso come segue:

A.R.T.E. AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA
DELLA PROVINCIA DI GENOVA
Via Bernardo Castello 3
16121 GENOVA
Tel. 010/53901 – Fax 010/5390317
pec protocollo@pec.arte.ge.it
e-mail info@arte.ge.it
sito web www.arte.ge.it

C. F. 00488430109
Ufficio del Registro delle Imprese
di Genova – R.E.A. 360473

Member of CISQ Federation





CANONE	ARTE	Comune di Rapallo	TOTALE
Manutenzione ordinaria	€ 180.680,37	€ 13.849,53	€ 194.529,90
Servizi gestionali	€ 350.806,71	€ 26.890,08	€ 377.696,79
Totale	€ 531.487,08	€ 40.739,61	€ 572.226,69

- Che ARTE si è riservata, infine, la possibilità di richiedere all'esecutore interventi di manutenzioni straordinarie Extra-Canone, prevedendo un plafond pari a 25.000,00 €/anno senza che sussista a carico dell'Azienda alcun obbligo ad erogare tale somma che non dovrà essere considerata ai fini della redazione del Piano Economico Finanziario;

Considerato, altresì:

- Che il Comune di Rapallo ha conferito mandato ad intervenire ai sensi dell'art. 119, comma 9, lettera c), del DL 34/2020, in qualità di *project manager* per gli edifici di proprietà comunale con DGC-2021-310;
- Che, nelle more della definizione del compenso da riconoscere ad ARTE da parte del Comune di Rapallo per lo svolgimento delle attività inerenti l'esame delle proposte e l'espletamento della gara di cui all'art. 183, commi 15 e 16 del D. Lgs. 50/2016, ARTE procederà all'avvio delle attività di cui sopra;

A.R.T.E. AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA
DELLA PROVINCIA DI GENOVA
Via Bernardo Castello 3
16121 GENOVA
Tel. 010/53901 – Fax 010/5390317
pec protocollo@pec.arte.ge.it
e-mail info@arte.ge.it
sito web www.arte.ge.it

C. F. 00488430109
Ufficio del Registro delle Imprese
di Genova – R.E.A. 360473

Member of CISQ Federation





- Che, tuttavia, l'aggiudicazione della gara ed il perfezionamento del contratto, per quanto riguarda gli edifici di proprietà comunale sarà subordinata al perfezionamento dell'atto con il quale il Comune di Rapallo stanzierà le risorse necessarie al suddetto compenso;
- Che tale clausola è contenuta nel Disciplinare unitamente a quella per cui Stazione Appaltante si riserva, in ogni caso, di interrompere o non aggiudicare la procedura o di revocare l'aggiudicazione, senza che i partecipanti e/o l'aggiudicatario possano accampare pretese per compensi, indennizzi, risarcimenti o altre forme di ristoro.

Ritenuto opportuno nominare quale R.U.P. del Partenariato Pubblico-Privato l'Ing. Giovanni Paolo Spanu, Dirigente della Struttura Tecnica dell'Azienda;

Ritenuto opportuno espletare l'affidamento del contratto di Partenariato mediante Procedura Aperta ai sensi dell'articolo 60, del D.Lgs. n° 50/2016, con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa di cui all'art. 95, comma 2, dello stesso Decreto Legislativo;

Ritenuto altresì opportuno adottare, preventivamente all'espletamento della Procedura di cui sopra, un adeguamento sia alla Programmazione Triennale delle Opere Pubbliche 2022-2024 che alla Programmazione Biennale degli Acquisti di Forniture e Servizi 2022-2023, prevedendone anche la relativa approvazione definitiva e automatica in assenza di osservazioni decorsi sessanta giorni dalla data del presente provvedimento;

A.R.T.E. AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA
DELLA PROVINCIA DI GENOVA
Via Bernardo Castello 3
16121 GENOVA
Tel. 010/53901 – Fax 010/5390317
pec protocollo@pec.arte.ge.it
e-mail info@arte.ge.it
sito web www.arte.ge.it

C. F. 00488430109
Ufficio del Registro delle Imprese
di Genova – R.E.A. 360473

Member of CISQ Federation



Visti

- gli articoli del Codice dei Contratti Pubblici che regolano specificatamente la materia (articoli da 179 a 191);
- le Linee guida ANAC n. 9;
- la guida del MEF “Guida alle Pubbliche Amministrazioni per la redazione di un Contratto di Concessione per la progettazione, costruzione e gestione di opere pubbliche in Partenariato Pubblico Privato”;
- l’art. 2, comma 4, del D.L. 76/2020, convertito in Legge n. 120 del 11/09/2020 (cd. Decreto Semplificazioni) e la possibilità di derogare alle norme del D.Lgs. n. 50/2016, in considerazione della contingenza, dell’importanza e della specialità dell’operazione e dell’interesse pubblico perseguito;
- il proprio precedente Decreto con il quale, tra le altre cose, si adotta il Secondo Adeguamento del Programma Triennale delle Opere Pubbliche 2022-2024 e il Secondo Adeguamento del Programma Biennale degli acquisti di Forniture e Servizi 2022-2023, Programmi per i quali lo stesso Decreto ne prevede l’approvazione definitiva e automatica in assenza di osservazioni decorsi sessanta giorni dalla data del provvedimento stesso, come di fatto è avvenuto.

Su proposta della Struttura Tecnica

DECRETA

- di nominare R.U.P. del Partenariato Pubblico-Privato l’Ing. Giovanni Paolo Spanu, Dirigente della Struttura Tecnica dell’Azienda;

A.R.T.E. AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L’EDILIZIA
DELLA PROVINCIA DI GENOVA
Via Bernardo Castello 3
16121 GENOVA
Tel. 010/53901 – Fax 010/5390317
pec protocollo@pec.arte.ge.it
e-mail info@arte.ge.it
sito web www.arte.ge.it

C. F. 00488430109
Ufficio del Registro delle Imprese
di Genova – R.E.A. 360473

Member of CISQ Federation



- di adottare il Terzo Adeguamento del Programma Triennale delle Opere Pubbliche 2022-2024 che contempla l'inserimento nel Programma del progetto oggetto del presente decreto, la cui fattibilità tecnico-economica è stata dichiarata con Decreto n. 329 del 04.08.2022, con investimenti mediante finanza di progetto per € 84.617.275,73 di quadro economico (IVA compresa) a carico del contraente, Programma le cui schede sono state redatte conformemente all'art. 21 del D. Lgs. 50/2016 e ss. mm. e ii. nonché al DM MIT 14/2018 e sono allegate al presente provvedimento di cui ne costituiscono parte integrante e sostanziale (Allegato 6);
- di adottare il Terzo Adeguamento del Programma Biennale degli Acquisti di Forniture e Servizi 2022-2023 che contempla l'inserimento nel Programma della quota dei servizi di gestione facenti parte della suddetta proposta per € 116.352,76/anno (IVA compresa), pari all'ammontare del canone da corrispondere nei sei anni successivi alla fine lavori, salvo successivi aggiornamenti in riduzione per effetto del ribasso di gara, Programma le cui schede sono state redatte conformemente all'art. 21 del D. Lgs. 50/2016 e ss. mm. e ii. nonché al DM MIT 14/2018 e sono allegate al presente provvedimento di cui ne costituiscono parte integrante e sostanziale (Allegato 7);
- di considerare approvati a tutti gli effetti il Terzo Adeguamento del Programma Triennale OO. PP. 2022-24 e il Terzo Adeguamento del Programma Biennale degli Acquisti FF. SS. 2022-2023, adottati con i precedenti punti, decorsi sessanta giorni dalla data del presente provvedimento, senza che siano state presentate osservazioni;

- che l'individuazione, da parte del Dirigente della Struttura Tecnica, dei Responsabili Unici del Procedimento, così come riportata nel solo Elenco Annuale 2022 (del Terzo Adeguamento del Programma Triennale OO. PP.), così come adottato e approvato con il presente decreto (Scheda E, dell'Allegato 1, del DM MIT 14/2018), costituisce, ai sensi dell'art. 31, comma 1, del D. Lgs. 50/2016, a tutti gli effetti, nomina degli stessi;
- di approvare, ai sensi dell'art. 183, commi 15 e 16, del D.Lgs. 50/2016, la documentazione di gara costituita dal progetto (al punto 1) presentato dalla società ASERP S.r.l., la cui fattibilità tecnico-economica è stata dichiarata con Decreto n. 329 del 04.08.2022 e dai documenti ai punti 2, 3, 4, 5:
 1. Proposta del promotore ai sensi dell'art. 183, c. 15 e 16, del D.Lgs. 50/2016, che è stata oggetto di dichiarazione di fattibilità, con i contenuti ivi previsti, comprensivo dei documenti elencati al primo punto dei "considerato";
 2. Disegni e documentazione patrimoniale;
 3. DUVRI;
 4. Bando di gara;
 5. Disciplinare di gara;
- di prendere atto che quanto di seguito elencato non potrà essere messo in visione a base di gara:
 - Piano economico finanziario asseverato (PEF);
 - Fideiussioni assicurative;
 - Dichiarazioni rilasciate in fase di presentazione proposta;



- Diagnosi energetiche eseguite e sintesi dei risultati;
- Computi metrici estimativi e stime dei costi dettagliate;
- di indire la gara mediante Procedura Aperta, per un importo a base di gara pari ad € 75.355.180,57, ai sensi dell'articolo 60, del D.Lgs. 50/2016, mediante il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa di cui all'art. 95, comma 2, dello stesso Decreto Legislativo;
- di nominare Ufficiale Rogante l'Avv. Valentina Cifarelli dell'Area Professionale Legale;
- di nominare Responsabile della Verifica dei requisiti delle Imprese per la Procedura di aggiudicazione con il sistema AVCPass l'Arch. Viviana Traverso, Responsabile dell'Ufficio Appalti e Gestione del Partenariato Pubblico-Privato dell'Azienda e di nominare Collaboratore alla verifica di cui sopra il Dott. Matteo Sudermania, entrambi dipendenti dell'Ufficio;
- di rinviare l'imputazione dei costi relativi all'attività di gestione delle opere realizzate per l'intera durata del partenariato all'avvenuta aggiudicazione della gara a seguito della quale saranno definiti gli importi del contratto, dando atto in questa sede che il loro inquadramento contabile è il seguente:
 - canoni di manutenzione ordinaria: costi coperti dalle economie che il programma in questione genererà sull'attività di global service manutentivo;
 - canoni di gestione: costi a carico degli assegnatari ai sensi del comma 5bis



dell'art. 13 della L.R. n. 10/2004, secondo il quale, negli interventi di riqualificazione energetica degli edifici, il soggetto gestore può finanziare gli stessi utilizzando anche una parte del risparmio ottenuto sulle spese a carico dell'utenza;

MANDA

- i Referenti della Programmazione Triennale delle Opere Pubbliche (Arch. Francescangeli) e della Programmazione Biennale degli Acquisti di Forniture e Servizi (Ing. Spanu) all'espletamento delle procedure di pubblicazione degli stessi Programmi, conseguenti alla loro adozione e approvazione, avvenuta con il presente decreto, ai sensi dell'art. 21 comma 7 e dell'art. 29 del D.Lgs. 50/2016.

L'Amministratore Unico

Dott. Paolo Gallo

**Il Dirigente Struttura Tecnica
Ad interim Struttura Amministrazione e Gestione
Ing. Giovanni Paolo Spanu**

V.to: Il Responsabile dell'Ufficio Programmazione
Economica
per il controllo di regolarità contabile
Andrea Mancini

V.to: Il Responsabile Ufficio Appalti e Gestione del

A.R.T.E. AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA
DELLA PROVINCIA DI GENOVA
Via Bernardo Castello 3
16121 GENOVA
Tel. 010/53901 – Fax 010/5390317
pec protocollo@pec.arte.ge.it
e-mail info@arte.ge.it
sito web www.arte.ge.it

C. F. 00488430109
Ufficio del Registro delle Imprese
di Genova – R.E.A. 360473

Member of CISQ Federation





Partenariato Pubblico Privato
Viviana Traverso

Visto Rup: Spanu Giovanni
Visto: gp.francescangeli

A.R.T.E. AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA
DELLA PROVINCIA DI GENOVA
Via Bernardo Castello 3
16121 GENOVA
Tel. 010/53901 – Fax 010/5390317
pec protocollo@pec.arte.ge.it
e-mail info@arte.ge.it
sito web www.arte.ge.it

C. F. 00488430109
Ufficio del Registro delle Imprese
di Genova – R.E.A. 360473

Member of CISQ Federation

