



INVIATA VIA P.E.C.

Comunicazione: Linee guida per la presentazione di proposte di Partenariato Pubblico-Privato relative agli interventi di efficientamento energetico di edifici del patrimonio di ARTE di Genova e/o gestiti ricorrendo ai benefici fiscali di cui al D.L. n. 34/2020, convertito in L. 77/2020.

Questa Azienda ha pubblicato in data 6/08/2020 avviso finalizzato a sollecitare manifestazioni di interesse proposte per l'attuazione delle operazioni in oggetto da parte di Arte di Genova.

All'esito delle manifestazioni di interesse e dei riscontri pervenuti, Arte ritiene di attendere fino al 30/11/2020 la presentazione da parte degli operatori economici interessati e dotati di idonea qualificazione, di proposta di partenariato a sensi dell'art. 183, comma 15, d.lgs 50/2016 per ciascuno dei 6 ambiti individuati da Arte medesima, riservandosi per gli ambiti per i quali non verranno presentate entro detto termine proposte ex art. 183, comma 15, d.lgs 50/2016 idonee ed ammissibili di prevedere ad avviare le diverse più opportune procedure per l'individuazione dell'operatore economico affidatario del contratto.

A tal fine, a scopi collaborativi e per consentire la presentazione di proposte sostanzialmente comparabili, Arte ritiene di segnalare alcune linee guida desumibili dalle norme vigenti.

Gli interventi di efficientamento termico sugli edifici interessati dovranno fruire dei benefici fiscali introdotti dall'art. 119 del DL 34/2020 convertito con modificazioni con la Legge 77/2020 ("superbonus" al 110%) e contemplare la disponibilità e la capacità dell'operatore ad accettare, incamerare e gestire la "cessione del credito" d'imposta o garantire uno sconto in fattura per un importo pari al 100% dell'investimento effettuato;

Gli interventi di investimento saranno orientati alla riqualificazione dell'involucro edilizio comprendendo in primo luogo gli interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate, la sostituzione degli infissi ed, eventualmente, la riqualificazione degli impianti termici secondo quanto richiesto al citato art. 119 del DL 34/2020 ed in particolare garantire il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio.

Le proposte dovranno tenere conto ed essere rispondenti, oltre alle specifiche discipline di settore, alle seguenti disposizioni: Decreto MISE Asseverazioni, Decreto MISE requisiti tecnici per Superbonus e Sismabonus, Disposizioni attuative degli artt. 119

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 CIESI Federation



e 121 del DL 34/2020 dell'Agenzia delle Entrate, Circ. 8 Agosto 2020 dell'Agenzia delle Entrate

Il proponente dovrà incaricarsi, altresì:

- della gestione di tutti gli adempimenti fiscali connessi alla gestione del credito, ivi compresa l'Asseverazione di tecnico abilitato ai sensi decreto MISE di cui all'art. 119 comma 13 del DL 34/2000;
- delle attività tecniche connesse all'incarico: progettazione, direzione lavori, coordinamento della sicurezza. Restano a carico della committenza l'Alta Sorveglianza ed il Collaudo Tecnico-Amministrativo al termine dei lavori.

Dovranno essere a carico del proponente i rischi seguenti:

- Rischio di costruzione, legato alla specifica realizzazione dei lavori di rinnovamento ed efficientamento proposti col progetto: in particolare la realizzazione degli interventi secondo le specifiche di progetto per il conseguimento delle prestazioni attese ed il rispetto dei tempi di realizzazione in modo da garantire l'accesso all'incentivo (le spese dovranno essere sostenute interamente entro il 30 giugno 2022). Il mancato conseguimento in tutto o in parte dell'incentivo per errori e/o omissioni nel progetto o nella documentazione amministrativa necessaria, carenze o ritardi nell'esecuzione dei lavori sarà pertanto ad esclusivo carico del proponente.
- Rischio di disponibilità, legato specificatamente alla capacità del contraente di eseguire gli interventi e garantire nel tempo il rispetto delle prestazioni attese mediante stipula di polizza decennale postuma.

Dovranno essere, inoltre, a carico del proponente, a titolo indicativo e non esaustivo, i seguenti ulteriori rischi (v. linee guida ANAC n. 9):

- 1) rischio amministrativo, connesso al notevole ritardo o al diniego nel rilascio di autorizzazioni (pareri, permessi, licenze, nulla osta, etc.) da parte di soggetti pubblici e privati competenti, o anche al rilascio dell'autorizzazione con prescrizioni, con conseguenti ritardi nella realizzazione;
- 2) rischio normativo-politico-regolamentare, derivante da modifiche dell'assetto regolatorio e da decisioni politiche programmatiche non prevedibili contrattualmente con conseguente aumento dei costi per l'adeguamento;
- 3) rischio di finanziamento, ossia di mancato reperimento delle risorse di finanziamento a

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.artc.ge.it
e-mail info@artc.ge.it
sito web www.artc.ge.it

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



copertura dei costi e nei tempi prestabiliti dall'articolo 180, comma 7;

4) rischio finanziario, che si concretizza in un aumento dei tassi di interesse e/o di mancato rimborso di una o più rate di finanziamento, con conseguente aumento dei costi o impossibilità di proseguire nell'operazione;

6) rischio delle relazioni di impresa, legato alle relazioni con altri soggetti (parti sociali) che influenzino negativamente costi e tempi della consegna;

7) rischio di valore residuale, ossia il rischio di restituzione alla fine del rapporto contrattuale di un bene di valore inferiore alle attese;

8) rischio di obsolescenza tecnica, legato ad una più rapida obsolescenza tecnica degli impianti, incidente sui costi di manutenzione e/o sugli standard tecnici e funzionali prestabiliti;

9) rischio di interferenze di sopra e sotto servizi, legato alla presenza nei tratti interessati dai lavori di servizi di varia natura (es. acqua, gas, energia elettrica, cavi, fibra ottica, ecc.).

A sensi dell'art. 183, comma 15 d.lgs 80/2016, la proposta dovrà contenere i seguenti documenti:

- 1) un progetto di fattibilità che evidenzi le caratteristiche prestazionali, le specifiche funzionali e la diagnosi energetica degli edifici oggetto di riqualificazione;
- 2) la stima economica degli interventi;
- 3) una bozza di convenzione;
- 4) il piano economico-finanziario asseverato riferito al periodo della costruzione e della detrazione fiscale con evidenza dei flussi cassa e della cessione del credito. Tra gli indici dovranno essere evidenziati VAN e TIR. Il P.E.F. dovrà essere fornito anche su supporto editabile.
- 5) Matrice dei rischi
- 6) l'impegno di una compagnia di assicurazioni a rilasciare la polizza indennitaria decennale di cui all'art. 103 comma 7 del d. lgs. 50/2016 per gli interventi realizzati.

Il progetto di fattibilità di cui al precedente punto (1) dovrà presentare i seguenti contenuti:

- i. Una Relazione tecnica illustrativa relativa agli interventi di riqualificazione energetica composta da non oltre 60 cartelle formato A4 che illustri gli interventi previsti in ordine alla riduzione dei consumi per la climatizzazione invernale e per la produzione di acqua calda sanitaria, le azioni di riqualificazione sull'involucro

edilizio, degli impianti di produzione e/o distribuzione del calore, dei sistemi di regolazione e controllo. In particolare per ogni intervento dovranno essere descritti:

- L'analisi dello stato di fatto delle parti dell'edificio e degli impianti oggetto di intervento;
- La descrizione degli interventi previsti comprese le eventuali opere provvisoriale ed accessorie nonché i relativi cronoprogrammi;
- L'analisi dei costi unitari comprensivi degli oneri per la sicurezza nonché degli oneri aggiuntivi per rilievi, indagini, servizi tecnici ecc.;
- Le valutazioni in ordine alla conformità alle norme ambientali, urbanistiche e di tutela dei beni culturali e paesaggistici;
- La sintesi dei risultati delle diagnosi energetiche eseguite;

ii. Le diagnosi energetiche comprensive di tutti gli interventi previsti contenenti:

- la modellazione degli interventi di riqualificazione energetica comprensivi del costo stimato, dei risparmi (energetico ed economico) e la classe energetica raggiungibile;
- la formulazione del "rapporto finale" o "relazione di diagnosi energetica";

Non saranno, inoltre, prese in considerazione proposte che prevedano finanziamenti aggiuntivi a carico della Committenza ulteriori rispetto al "superbonus".

Non saranno altresì prese in considerazione le proposte di operatori per i quali sussistono:

- le cause di esclusione di cui all'art. 80 del D.Lgs. 50/2016 s.m.i.;
- le cause di divieto, decadenza o di sospensione di cui all'art. 67 del D.Lgs. 159/2011;
- le condizioni di cui all'art. 53, comma 16-ter, del D.Lgs. 165/2001 o che siano incorsi, ai sensi della normativa vigente, in ulteriori divieti a contrarre con la Pubblica Amministrazione.

Si chiede di anticipare l'interesse alla proposizione della proposta mediante invio entro le ore 12,00 del 5/10/2020 dell'allegato modulo di autocertificazione debitamente compilato e sottoscritto in originale o sottoscritto digitalmente e inviato via PEC all'indirizzo protocollo@pec.arte.ge.it.

Nel Modulo di Autocertificazione sono evidenziati, oltre al rispetto delle condizioni

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 CIBQ Federation



sopra riportate, i seguenti requisiti necessari per la presentazione della proposta:

- Categoria SOA adeguata per importi e categorie di intervento;
- Fatturato per attività di progettazione non inferiore al 15% dell'importo dell'intervento nel decennio antecedente la data del presente invito;
- Dichiarazione della capacità dell'operatore di garantire lo sconto in fattura o incamerare la "cessione del credito" nella misura del 100%;
- Individuazione del professionista incaricato dell'Asseverazione e autocertificazione dell'adeguata copertura assicurativa.

Ogni proposta dovrà riguardare uno degli ambiti individuati nell'allegato al presente invito e dovrà comprendere almeno il 60% degli alloggi dell'ambito.

La proposta dovrà essere inserita in un plico sigillato in modo da garantire l'integrità e dunque assicurarne la segretezza del contenuto, recante all'esterno l'indicazione dei dati del concorrente e dovrà pervenire, anche a mano, all'Ufficio Protocollo dell'Azienda, via B. Castello civ. 3 CAP 16121 – Genova, entro le ore 12,00 del 30/11/2020. Sulla busta dovrà essere riportata la seguente dicitura: "Proposta PPP relativa all'ambito".

L'esame delle proposte avverrà secondo quanto previsto all'art. 183 comma 15 del D. Lgs. 50/2016.

In caso di più proposte presentate per uno stesso ambito le stesse saranno valutate sulla base del massimo risparmio energetico per il lotto di intervento.

Nel caso in cui i risparmi energetici valutati in diverse proposte differiscano per meno del 10% sarà valutata positivamente la proposta che minimizzerà la necessità residua di interventi di manutenzione straordinaria per il lotto. A tal fine sono stati evidenziati gli edifici prioritari per necessità manutentive.

La proposta valutata positivamente, eventualmente adeguata ed integrata secondo le indicazioni dell'Azienda, sarà posta a base di gara con diritto di prelazione per il proponente secondo quanto previsto all'art. 183 comma 15 del d. lgs. 50/2016.

Uno stesso operatore economico potrà presentare proposte per più ambiti ma non potrà divenire assegnatario per più di due ambiti.

Gli ambiti saranno esaminati in ordine decrescente in base al numero di alloggi. Qualora per uno stesso ambito siano presenti più proposte saranno escluse quelle di operatori per i quali siano state già valutate positivamente due proposte precedenti.

Si evidenzia che la presentazione della proposta non comporterà alcun obbligo per l'Azienda circa la sua successiva approvazione e l'eventuale approvazione non comporterà, altresì, alcun obbligo circa la prosecuzione del successivo iter per la ricerca dell'aggiudicatario.

I proponenti non potranno, quindi, accampare pretese per compensi, indennizzi, risarcimenti o altre forme di ristoro.

La proposta risulta invece vincolante per il proponente per 180 gg. e, a titolo di garanzia, sarà richiesta la presentazione di apposita fidejussione per un importo pari al 10% dell'investimento stimato per ciascun ambito per poter procedere all'approvazione della stessa.

Decorso il termine del 30/11/2020 ARTE si riserva di procedere in caso di mancanza, inconferenza e/o inadeguatezza di proposte.

Dirigente Struttura Tecnica e RUP
Ing. Giovanni Paolo Spanu



V.to Responsabile Ufficio Appalti e Gestione PPP
Arch. Viviana Traverso

