

OGGETTO: - Approvazione del Progetto di fattibilità e della documentazione da porre a base di gara per la procedura ad evidenza pubblica di Partenariato Pubblico Privato (PPP) nell'ambito dei Servizi di Conduzione e Manutenzione degli Impianti Termici, fornitura dei vettori energetici, ed attività concernente l'efficientamento energetico di n. 23 immobili di proprietà od in gestione ad Arte Genova - Indizione di gara mediante Procedura Aperta.

CUP: non necessario
CIG appalto : 82151235F5
CIG pubblicità: ZAD2C145F2

L'AMMINISTRATORE UNICO

PREMESSO:

- che al Settore Regionale "Programmi urbani complessi ed edilizia" del Dipartimento Territorio della Regione Liguria fa capo il progetto EnerSHIFT - Social Housing Innovative Financing Tender for Energy - finanziato dalla Commissione Europea nell'ambito del programma Horizon2020, che ha come obiettivo la riqualificazione energetica di 44 edifici residenziali pubblici appartenenti al patrimonio delle A.R.T.E. liguri, attraverso un meccanismo di autofinanziamento basato sull'utilizzo delle ESCo (Energy Service Company);
- che l'Asse 4 "Energia" del POR FESR Liguria 2014 – 2020, nell'ambito dell'Obiettivo Specifico 4.1, prevede l'Azione 4.1.1 finalizzata alla promozione dell'eco-efficienza e riduzione di consumi di energia primaria negli edifici e strutture pubbliche;
- che la Regione Liguria con deliberazione n. 1220 del 20.12.2016 ha, inoltre, deciso di destinare parte delle risorse del POR FESR LIGURIA 2014-2020 quale misura aggiuntiva al programma sopra indicato per finanziare interventi diversi e complementari a quelli individuati dal progetto stesso, con un conseguente vantaggio in termini economici a favore degli inquilini, appartenenti a classi sociali disagiate, che beneficeranno del risparmio conseguito;
- che tale dotazione finanziaria deve intendersi per il 70% a carico dei fondi FESR e per il restante 30% a carico dei soggetti attuatori degli

interventi;

- che con decreto Dirigenziale n. 2262 del 10 maggio 2018, la Regione Liguria ha ammesso a finanziamento i seguenti interventi relativi a Via Martiri del Turchino civv. 80-82-84 (proprietà Arte Genova) per un costo ammissibile di 1 milione di euro e Via Cechov civ. 2 - Via Brocchi civ. 59 (proprietà Comune di Genova) per un costo ammissibile di 1 milione di euro.
- che n. 23 immobili di proprietà e in gestione ad Arte Genova non sono rientrati nell'ambito del progetto europeo EnerSHIFT (allegato n. 1), di cui ai punti precedenti.

PREMESSO inoltre che:

- che in data 12/09/2019 prot. 10169 è stata inviata una missiva (allegato n. 2) alla Regione Liguria - settore Affari Generali in cui si comunicava, nelle more di definizione e sottoscrizione della nuova Convenzione tra la SUAR ligure e Arte Genova, che questa Azienda stava predisponendo, in esito alla presentazione di una proposta da parte di un operatore privato, una gara di appalto utilizzando lo strumento del Partenariato Pubblico Privato (PPP) nell'ambito dei servizi di conduzione e manutenzione degli impianti termici;
- che in data 16/10/2019 prot. 12353 (allegato n. 2bis) veniva concesso il Nulla Osta da parte di Regione Liguria a fini dell'indizione di gara per la procedura ad evidenza pubblica del presente Decreto.

CONSIDERATO che:

- sono pervenute due proposte di Partenariato Pubblico Privato per i servizi di conduzione, manutenzione, terzo responsabile, con fornitura dei vettori energetici, da porre a base di gara per le C.T. di proprietà ed in gestione ad Arte Genova non ricomprese nella concessione di servizi del Programma Enershift: la prima dal costituendo raggruppamento temporaneo di Imprese con capogruppo Engie Servizi S.p.A., e mandanti Iren Rinnovabili S.p.A. e CMCI S.c.a r.l., la seconda da parte della società Siram S.p.A;
- con Decreto n. 31537 del 21/02/19, è stata nominata una commissione interna volta all'esame delle proposte di PPP pervenute all'Azienda al fine di scegliere la proposta da porre a base di gara della successiva procedura ad evidenza pubblica;

- in occasione dell'esame preliminare dei documenti presentati dai due offerenti, è emerso che la proposta del raggruppamento temporaneo di Imprese con capogruppo Engie Servizi S.p.A. risultava carente sia dell'asseverazione del Piano Economico Finanziario che della cauzione del 2% dell'importo di progetto, come richiesto dalla normativa in vigore e, pertanto, con nota di prot. n. 2219 del 1° aprile 2019 si è provveduto ad informare il summenzionato raggruppamento di imprese che la proposta da esso presentata non era accoglibile;
- il lavoro della suddetta commissione è terminato e, alla luce dei Verbali delle sedute riservate svolte dalla Commissione medesima, è stato ritenuto potenzialmente fattibile il progetto presentato dalla società Siram S.p.A., a cui ha fatto seguito comunicazione trasmessa alla stessa con prot. n. 2415 dell'8/4/2019 (allegato n. 3);
- nella stessa nota Prot. 2415/2019 si richiedeva a Siram S.p.A. di apportare delle modifiche alla Convenzione presentata con la proposta di Partenariato Pubblico privato (PPP);
- in data 18/04/2019 è pervenuta da parte di Siram S.p.a, la risposta alla summenzionata nota n. 2415/2019 nella quale le sopradette modifiche risultavano accolte da Siram S.p.A. la quale produceva, in sostituzione alla precedente, una nuova proposta di Convenzione coerente con le richieste formulate da questa Azienda (allegato n. 4).

CONSIDERATO inoltre che:

- con Decreto dell'Amministratore Unico n. 31697 del 23/5/19, è stato nominato RUP l'arch. Marco Cuomo in sostituzione dell'Ing. Giovanni Paolo Spanu precedentemente nominato RUP dal Decreto n. 31537 del 21/02/2019;
- il RUP nominato, Arch. Marco Cuomo, ha verificato la documentazione oggetto di proposta di Partenariato Pubblico Privato (PPP) e, in data 17/07/2019, come da comunicazione prot. 6132 del 03/07/2019 (allegato n. 5), ha ritenuto necessario convocare la proponente Siram S.p.A. al fine di richiedere chiarimenti ed integrazioni, ritenuti meritevoli di approfondimento e suggeriti dalla stessa Commissione interna dell'Azienda, per rendere la proposta progettuale allineata a quanto indicato dal D.lgs. 50/16 e s.m.i. e consentire di essere posta a base di gara.

DATO ATTO che:

- sono seguiti ulteriori incontri in cui sono state meglio esplicitate le esigenze di Arte Genova, che presupponevano un'implementazione della proposta di Partenariato Pubblico e Privato (PPP) attraverso soluzioni tecniche aggiuntive e secondo le modalità indicate dal D.lgs 50/16 e s.m.i.;
- in data 17/09/2019 prot. 10455 (allegato n. 6) si è richiesta alla proponente Siram S.p.A. la documentazione necessaria per integrare il progetto di fattibilità da porre a base di gara per la procedura ad evidenza pubblica;
- in data 09/10/2019 prot. 11896 (allegato n. 7) è stata depositata da parte di Siram S.p.A. la documentazione richiesta presso questa Azienda;
- la sopradde data documentazione, gli elaborati, le schede, previa verifica del RUP, sono risultati da una prima analisi formalmente corrispondenti a quanto richiesto da Arte Genova;
- il Piano Economico e Finanziario (PEF) allegato al progetto di fattibilità aggiornato prevede che l'Azienda corrisponda all'appaltatore, per l'intera durata dell'appalto prevista in anni 15, un ammontare annuo di € 676.087,00 (oltre IVA), di cui 2.500,00 € di oneri di sicurezza e interferenziali, diviso in rate mensili, composto dalle seguenti quote:
 1. un corrispettivo a copertura delle spese di riqualificazione delle C.T. ("quota investimento") dell'importo fisso di € 146.749,00 oltre IVA;
 2. un corrispettivo a copertura delle spese di vettore termico ("quota servizio energia") e manutenzione ordinaria di importo pari ad € 529.338,00 (media tra la quota anno 1 e quota anno 15) oltre IVA;per complessivi € 10.141.305 (al netto dei coefficienti di indicizzazione), nell'arco dei 15 anni contrattuali;
- l'investimento per la realizzazione della riqualificazione degli impianti ammonta complessivamente ad € 1.614.635,00 (IVA esclusa), di cui:
 - 1) lavori di efficientamento pari a € 1.424.060 (oneri fiscali esclusi);
 - 2) oneri della sicurezza pari a € 28.481;
 - 3) investimento per spese tecniche (progettazione, direzione lavori, coordinamento sicurezza e collaudo) pari a € 113.925 (oneri fiscali esclusi);
 - 4) investimento per oneri accessori (spese di predisposizione proposta e

fideiussioni per la realizzazione degli interventi) pari a € 48.169 (oneri fiscali esclusi).

- il valore della concessione dichiarato dal soggetto proponente, ai sensi dell'art. 167, comma 1, D.Lgs. n. 50/2016, ammonta a € 11.213.554,00;
- le sopra riportate voci di costo, oggetto di aggiornamento, saranno poste a base di gara per la procedura ad evidenza pubblica al fine d'individuare l'offerta economicamente più vantaggiosa;
- il RUP, vista la documentazione, rilevando la complessità della proposta di Partenariato Pubblico Privato (PPP), che prevede un intervento tecnico-impiantistico per l'efficientamento energetico di n. 23 CT, un servizio per la quota energia, oltre alla manutenzione, ha ritenuto opportuno fare una verifica tecnico-economica-finanziaria del progetto di fattibilità, ai fini dell'approvazione dello stesso, da parte di un professionista specializzato nella settore della gestione calore e degli impianti termici;
- l'ing. Alfredo Gandini - che corrispondeva al profilo di tecnico sopra richiamato, ovvero era in possesso delle competenze e conoscenze tecniche necessarie per eseguire tale verifica tecnico-economica-finanziaria - con Decreto n. 32035 del 23.12.2019 è stato incaricato della verifica in questione.

5

PRESO ATTO del giudizio favorevole espresso in data 10 gennaio 2020 prot. n. 401 dall'ing. Alfredo Gandini nella relazione di verifica tecnico-economica-finanziaria relativamente alla proposta di Partenariato Pubblico Privato (PPP) (allegato n. 8);

PRESO ATTO altresì:

- che con note dal n. 14700 al n. 14703, n. 14705 e n. 14706, dal n. 14708 al n. 14713, in data 18 novembre 2019 sono state informate le Amministrazioni Condominiali in regime di autogestione della proposta di Partenariato Pubblico e Privato (PPP) nell'ambito dei Servizi di Conduzione e Manutenzione degli Impianti Termici, fornitura dei vettori energetici, ed attività concernente l'efficientamento energetico;
- che in data 18 dicembre 2019 presso gli uffici di Arte Genova si è tenuto un incontro con le Amministrazioni Condominiali preventivamente convocate, alla presenza dell'ing. Andrea Lupo per conto di Siram e dei funzionari di Arte Genova. In quella sede si è

presentata la proposta di Partenariato Pubblico e Privato evidenziando le modalità ed i vantaggi del Servizio Energia. Tale proposta è stata accolta favorevolmente all'unanimità da parte dei convenuti (allegato n. 9). Si è deciso, al fine di raccogliere anche il parere dell'amministrazioni non presenti, di fissare nel 27 dicembre 2019 il termine ultimo per far pervenire presso questa Azienda eventuali osservazioni e/o chiarimenti);

- che in data 27 dicembre 2019 nessuna nota dissenziente è pervenuta a questa Azienda da parte delle amministrazioni non presenti al sopradetto incontro;
- che con nota n. 14664 in data 18 novembre 2019 è stata informata l'Amministrazione Comunale relativamente alla proposta di Partenariato Pubblico e Privato (PPP) della proponente Siram S.p.A nell'ambito dei Servizi di calore riguardante gli edifici di proprietà del Comune di Genova di cui Arte Genova ha la gestione;
- che con nota n. 15584 in data 28 novembre 2019 l'Amministrazione Comunale ha chiesto chiarimenti a proposito della proposta sopra richiamata;
- che con note n. 16606 in data 13 dicembre 2019 e n. 17314 in data 24 dicembre 2019, nonché durante l'incontro in data 8 febbraio 2020 presso l'Amministrazione Comunale si è esposto nel dettaglio l'oggetto del Partenariato;
- che le suddette note sono ricomprese nell'allegato n. 10;
- che in esito alle diverse comunicazioni e al suddetto incontro il Comune di Genova non ha manifestato contrarietà alla realizzazione dell'intervento.

6

VISTO:

- Il Bando di Gara, predisposto sulla base di tutte le indicazioni fino a qui espresse e presente in bozza quale allegato n. 11 al presente Decreto.

RITENUTO opportuno:

- approvare la seguente documentazione, allegata quale parte integrante e sostanziale del presente Decreto, da porre a base di gara per la procedura ad evidenza pubblica:

- Il Bando di Gara (allegato n. 11);
 - il Progetto di Fattibilità (allegato n. 12);
 - il Disciplinare di Gara (allegato n. 13);
- procedere alla pubblicazione del bando di gara, seguendo le modalità previste dalla normativa vigente, secondo gli importi del Piano Economico Finanziario della proponente Siram S.p.A. e ponendo unitamente a base di gara il progetto di fattibilità della stessa;
 - procedere successivamente con gli ulteriori adempimenti prescritti dalla normativa di cui all'articolo 183 del D.lgs 50/2016 e s.m.i. per quanto concerne l'iter della procedura approvata con il presente Decreto.

SU PROPOSTA dell'Area Gestione Tecnica del Patrimonio

DECRETA **N. 32127**

per le motivazioni indicate in premessa, che si intendono integralmente richiamate, di:

- approvare il Progetto di Fattibilità ai sensi dell'art. 180 del D. Lgs. 50/2016 ed il Piano Economico e Finanziario (PEF) della proponente Siram S.p.A., proposta integrata a seguito delle richieste formulate dall'azienda, e di porre tale proposta a base della procedura ad evidenza pubblica indetta col presente decreto;
- dare atto che la proposta in questione prevede che questa Azienda corrisponda all'appaltatore, per l'intera durata dell'appalto, prevista in anni 15, un ammontare annuo di € 676.087,00 (oltre IVA), di cui 2.500,00 di oneri di sicurezza, diviso in rate mensili, composto dalle seguenti quote:
 - 1) un corrispettivo a copertura delle spese di riqualificazione delle C.T. ("quota investimento") dell'importo fisso di € 146.749,00 oltre IVA;
 - 2) un corrispettivo a copertura delle spese di vettore termico ("quota servizio energia") e manutenzione ordinaria di importo pari ad € 529.338,00 (media tra la quota anno 1 e quota anno 15) oltre IVA;per complessivi € 10.141.305 (al netto dei coefficienti di

indicizzazione), nell'arco dei 15 anni contrattuali:

- approvare il seguente quadro economico dell'investimento per la realizzazione della riqualificazione degli impianti che ammonta complessivamente ad € 1.614.635,00 (IVA esclusa), di cui:
 1. lavori di efficientamento pari a € 1.424.060 (IVA esclusa);
 2. oneri della sicurezza pari a € 28.481;
 3. investimento per spese tecniche (progettazione, direzione lavori, coordinamento sicurezza e collaudo) pari a € 113.925,00 (IVA esclusa);
 4. investimento per oneri accessori (spese di predisposizione proposta e fidejussioni per la realizzazione degli interventi) pari a € 48.169,00 (IVA esclusa);
- dare atto che il valore della concessione dichiarato dal soggetto proponente, ai sensi dell'art. 167, comma 1, D.Lgs. n. 50/2016, ammonta ad € 11.213.554,00;
- approvare la seguente documentazione, allegata quale parte integrante e sostanziale del presente Decreto, da porre a base di gara per la procedura ad evidenza pubblica:
 - il **Bando di Gara** (allegato n. 11);
 - il **Progetto di Fattibilità** (allegato n. 12);
 - il **Disciplinare di Gara** (allegato n. 13);
- dare mandato all'Ufficio Appalti e Gestione del Partenariato Pubblico e Privato di procedere all'indizione della gara mediante Procedura Aperta ai sensi dell'articolo 60 del D.Lgs. 50/16 s.m.i. e sulla base del Progetto Fattibilità proposto nonché di utilizzare quale criterio di aggiudicazione quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'art. 95, comma 2, del medesimo D.L.gs., secondo le regole di valutazione ed i parametri di merito definiti nel Disciplinare di Gara;
- nominare Ufficiale Rogante della gara d'appalto il Dott. Paolo Gallo, Dirigente della Struttura Amministrazione e Gestione di questa Azienda;
- 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 e Privato dell'Azienda e collaboratore alla verifica di cui sopra il Dott. Matteo Sudermania, dipendente dell'Ufficio;

- dare mandato all'Area Gestione Tecnica del Patrimonio proponente del presente Decreto per tutte le incombenze da esso derivanti;
- pubblicare la suddetta documentazione di gara sul sito aziendale completa di tutte le notizie concernenti i documenti e gli allegati del bando di Partenariato Pubblico Privato (PPP);
- pubblicare il Bando, come d'obbligo, su G.U.C.E., G.U.R.I. e l'estratto del Bando su almeno due dei principali quotidiani a diffusione nazionale e su almeno due quotidiani a diffusione locale;
- dare atto che la spesa complessiva presunta per tali pubblicazioni viene valutata in € 5.000,00 oltre IVA al 22% per un totale di € 6.100,00;
- imputare il relativo costo, pari ad € 5.550,00 (imponibile oltre IVA prorata al 50%), al conto 52070309000 "Spese inserzioni gare d'appalto" del Preventivo 2020.
- rimandare al provvedimento di aggiudicazione l'imputazione dei costi relativi al presente PPP.

Sede, 26 FEB. 2020


L'AMMINISTRATORE UNICO
Ing. Girolamo Cotena

9

V.to IL COORDINATORE DELL'AREA GESTIONE TECNICA DEL PATRIMONIO e RUP
Arch. Marco Cuomo 

V.to IL DIRIGENTE STRUTTURA TECNICA
per gli aspetti contrattuali
Ing. Giovanni Paolo Spanu 

V.to: IL RESPONSABILE UFFICIO APPALTI E GESTIONE
DEL PARTENARIATO PUBBLICO E PRIVATO
Arch. Viviana Traverso 

V.to: IL DIRIGENTE STRUTTURA AMMINISTRAZIONE E GESTIONE
Per il controllo di regolarità contabile
Dott. Paolo Gallo 

