

**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 COSTITUENDA A.T.I. GI ONE S.P.A. (MANDATARIA) E DROMOS APPALTI S.P.A. (MANDANTE) – AMBITO 2 VAL BISAGNO.

- ADOZIONE DEL PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE 2022-2024 E DEL PROGRAMMA BIENNALE DEGLI ACQUISTI DI FORNITURE E SERVIZI 2022-2023;

- APPROVAZIONE ELABORATI D'APPALTO E INDIZIONE GARA D'APPALTO MEDIANTE PROCEDURA APERTA.

Codici Commessa: 473.2.A.Y22.MS.P.ER (immobili di proprietà ARTE)  
473.2.B.Y22.MS.T.ER (immobili di proprietà Comune di Genova in gestione ARTE)

Codice finanziario: 11SUPERBONUS

CUP: C49J21046940003

CIG pubblicità bando: Z2E350002E

**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**

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](mailto:protocollo@pec.arte.ge.it)  
e-mail [info@arte.ge.it](mailto:info@arte.ge.it)  
sito web [www.arte.ge.it](http://www.arte.ge.it)

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



## Premesso:

- Che con Decreto n. 462 del 23/12/2021 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 2 – VAL BISAGNO) presentata dalla costituenda A.T.I. GI ONE S.p.A. (mandataria) e Dromos Appalti S.p.A. (mandante), 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);
- 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 Dich parti prop riservate.pdf" contenuto nella proposta pervenuta in data 17/12/2021, prot. n. 25572, il proponente dichiara coperti da riservatezza con divieto di divulgazione i seguenti documenti:
    - o Executive Summary;
    - o Presentazione del Proponente;
    - o Relazione illustrativa al PEF;
    - o PEF in formato editabile;
    - o Asseverazione al PEF;
    - o Schede Tecniche;
    - o Computi metrici estimativi;
    - o Schede di sintesi degli interventi;
    - o Valutazione preventiva della sostenibilità ambientale e della compatibilità paesaggistica;
    - o Prime indicazioni e disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza;
    - o Stima sommaria dei costi;
    - o Relazioni di Diagnosi Energetica Preliminare;
    - o Riepilogo degli importi;
  - Che l'Azienda non può tuttavia accogliere la richiesta del proponente di ritenere

coperto da riservatezza il documento “Riepilogo degli importi”, il quale dovrà pertanto essere necessariamente messo in visione a base di gara;

- Che il gruppo 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. 462 del 23/12/2021;
- Che, sulla base del progetto di fattibilità posto a base di gara, il valore complessivo del Partenariato è stimato in € 61.118.268,14, determinato ai sensi dell’art. 167 del Codice, di cui € 487.771,49 (IVA esclusa) costituisce l’importo per i canoni per la durata di anni sei;
- Che l’importo dell’investimento risulta pari ad € 60.630.496,65 (IVA esclusa), così composto:
  - per interventi di efficientamento € 49.231.651,33 (oneri fiscali esclusi) di cui oneri della sicurezza € 1.514.936,40;
  - per servizi di ingegneria € 11.398.845,32 (oneri fiscali esclusi) di cui € 2.425.219,87 per progettazione;

INVESTIMENTO	ARTE	Comune di Genova	TOTALE
Lavori e oneri accessori	34.579.867,39	14.651.783,94	€ 49.231.651,33
Servizi di ingegneria	8.006.213,82	3.392.631,50	€ 11.398.845,32
<b>Totale</b>	<b>42.586.081,21</b>	<b>18.044.415,44</b>	<b>€ 60.630.496,65</b>

- 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 € 81.295,25 di cui € 22.650,27/anno per la manutenzione ordinaria ed € 58.644,98/anno per i servizi gestionali oltre IVA suddiviso come segue:

CANONE	ARTE	Comune di Genova	TOTALE
Manutenzione ordinaria	15.691,49	6.958,78	€ 22.650,27
Servizi gestionali	44.740,56	13.904,42	€ 58.644,98
<b>Totale</b>	<b>60.432,05</b>	<b>20.863,20</b>	<b>€ 81.295,25</b>

- Che ARTE si è riservata, infine, la possibilità di richiedere all'esecutore interventi di manutenzioni straordinarie Extra-Canone, prevedendo un plafond pari a 40.000,00 €/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 Genova con DGC-2021-176 ha conferito mandato ad ARTE, in qualità di soggetto gestore del patrimonio comunale di ERP in dipendenza della Convenzione approvata con DGC-2018-146, a dare attuazione al programma di efficientamento

energetico dei propri immobili che usufruirà dei benefici fiscali ai sensi dell'art. 119, comma 9, lettera c), del DL 34/2020;

- Che per lo svolgimento del ruolo di project manager e 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, la DGC-2021-254 ha stabilito di riconoscere ad ARTE per l'intero programma di efficientamento l'importo di € 2.204.580,12 oltre IVA al 22%;

**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, mediante 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, la programmazione triennale delle opere pubbliche 2022/2024 e della 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;

## 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;

## 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;
- di adottare il Programma Triennale delle Opere Pubbliche 2022/2024 che comprende il progetto oggetto del presente decreto, la cui fattibilità tecnico-economica è stata dichiarata con Decreto n. 462 del 23/12/2021, con investimenti mediante finanza di progetto per € 68.617.671,41 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 Programma Biennale degli Acquisti di Forniture e Servizi 2022-2023 che comprende la quota dei servizi di gestione facenti parte della suddetta proposta per € 99.180,20 €/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 Programma Triennale OO. PP. 2022-24 e il 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 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 costituenda A.T.I. GI ONE S.p.A. (mandataria) e Dromos Appalti S.p.A. (mandante), la cui fattibilità tecnico-economica è stata dichiarata con Decreto n. 462 del 23/12/2021 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:



- o Executive Summary;
  - o Presentazione del Proponente;
  - o Relazione illustrativa al PEF;
  - o PEF in formato editabile;
  - o Asseverazione al PEF;
  - o Schede Tecniche;
  - o Computi metrici estimativi;
  - o Schede di sintesi degli interventi;
  - o Valutazione preventiva della sostenibilità ambientale e della compatibilità paesaggistica;
  - o Prime indicazioni e disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza;
  - o Stima sommaria dei costi;
  - o Relazioni di Diagnosi Energetica Preliminare;
- di indire la gara mediante procedura aperta, per un importo a base di gara pari ad € 61.118.268,14, ai sensi dell'articolo 60 del D.Lgs. n° 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 e 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 e della programmazione biennale degli acquisti di forniture e servizi 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. n° 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  
Partenariato Pubblico Privato

Viviana Traverso

Visto Rup: Spanu Giovanni

Visto: gp.francescangeli