



OGGETTO: Avviso pubblico esplorativo per la presentazione di proposte di Project Financing su patrimonio di ERP di proprietà del Comune di Genova, ai sensi dell'art. 193 comma 16 del d.lgs. n. 36/2023, per l'attuazione di interventi di riqualificazione energetica mediante le risorse di cui all'Art. 1 commi dal 513 al 519 della Legge 30 dicembre 2024, n. 207 (bilancio di previsione dello stato per l'anno finanziario 2025 e bilancio pluriennale per il triennio 2025-2027), del Conto Termico e/o di altre eventuali risorse.

Premesso che:

- ARTE GENOVA, Azienda Regionale Territoriale per l'Edilizia della Provincia di Genova, per statuto e per legge regionale ligure (n. 9 del 12.03.1998) è gestore del patrimonio (proprio e di enti terzi) di edilizia residenziale pubblica nella Città Metropolitana di Genova;
- All'art 1 commi dal 513 al 519 della Legge 30 dicembre 2024, n. 207 sono descritte le disposizioni per l'attuazione dell'Investimento 17 - Strumento finanziario per l'efficientamento dell'edilizia pubblica, anche residenziale (ERP), e delle abitazioni di famiglie a basso reddito e vulnerabili della Missione 7-REPowerEU del PNRR;
- In data 22/05/2025 è stato pubblicato il Decreto Interministeriale attuativo della suddetta misura;
- Il Comune di Genova ha chiesto all'Azienda, nella sua qualità di Ente Gestore, di predisporre per le proprietà comunali un avviso di manifestazione di interesse alla presentazione di proposte di Project Financing ai sensi del comma 16 dell'Art. 193 del D. Lgs. 36/2023;
- Con Decreto n. 276 del 18/07/2025, ad oggetto: "Avviso pubblico esplorativo per la presentazione di proposte di Project Financing su patrimonio di ERP di proprietà del Comune di Genova, ai sensi dell'art. 193 comma 16 del d.lgs. n. 36/2023, per l'attuazione di interventi di riqualificazione energetica mediante le risorse di cui all'Art. 1 commi dal 513 al 519 della Legge 30 dicembre 2024, n. 207 (bilancio di previsione dello stato per l'anno finanziario 2025 e bilancio pluriennale per il triennio 2025-2027), del Conto Termico e/o di altre eventuali risorse", ARTE GENOVA ha formulato le seguenti linee di indirizzo funzionali ad illustrare agli operatori economici, in condizioni di massima trasparenza, imparzialità e

concorrenza, le modalità di redazione:

- a) conformità alle norme previste dall'art. 1, commi 513/519 L. 207/2024 e Decreto Interministeriale
- b) le proposte dovranno pervenire da ESCo (Energy Service Company) certificate ai sensi della norma UNI 11352;
- c) le proposte avranno i contenuti descritti all'art. 193 comma 3 del d. lgs. 36/2023:
"Ciascuna proposta contiene un progetto di fattibilità, redatto in coerenza con l'articolo 6-bis dell'allegato 1.7., una bozza di convenzione, il piano economico-finanziario asseverato, e la specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione e l'indicazione dei requisiti del promotore. Il piano economico-finanziario comprende l'importo delle spese sostenute per la predisposizione della proposta, comprensivo anche dei diritti sulle opere dell'ingegno";
- d) Dovrà essere presentata, unitamente ai documenti indicati dalla norma, matrice dei rischi che evidenzia l'allocazione del rischio operativo in capo all'operatore privato;
- e) Dovrà essere garantito il rispetto del principio di non arrecare un danno significativo agli obiettivi ambientali, ai sensi dell'articolo 17 del regolamento (UE) 2020/852 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 18 giugno 2020;
- f) Le misure di sostegno finanziario previste non saranno cumulabili, in relazione ai medesimi costi ammissibili, con altri contributi, crediti di imposta o agevolazioni, comunque denominati, a valere su risorse dell'Unione europea. In caso di cumulo con altre agevolazioni, finanziate con risorse diverse, il cumulo è ammesso a condizione che lo stesso non porti al superamento del costo sostenuto;
- g) Dovrà essere conseguita una riduzione dei consumi pari ad almeno il 30%;
- h) Sono allegati al presente Avviso i seguenti documenti:
 - Elenco dei fabbricati di civica proprietà comprendente la situazione manutentiva;
 - Consumi relativi agli impianti centralizzati;
 - Ulteriori Informazioni Utili.

Ciascun operatore potrà presentare una proposta individuando gli edifici all'interno di

uno stesso lotto, tra quelli indicati, consistente in un programma di investimenti finalizzato al miglioramento dell'efficienza energetica di valore complessivo non inferiore a 10 milioni di Euro e non superiore a 30 milioni di Euro;

- i) L'attuazione degli interventi dovrà essere finanziata esclusivamente dai finanziamenti derivanti dalla misura del PNRR M7 Investimento 17 Repower - regolamento (UE) 2023/435 del 27 febbraio 2023, dagli incentivi previsti dal Conto Termico 3.0 e/o da altre eventuali risorse senza contributi aggiuntivi da parte dell'Ente Concedente;
- j) Per tutti i progetti di investimento che ricorrono a finanziamenti sulla Dotazione CDP o ricorrono ad altre fonti di finanziamento, sarà richiesta la presentazione della valutazione di merito creditizio rilasciata da soggetto autorizzato all'esercizio dell'attività bancaria di cui all'articolo 13 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385;
- k) Nel caso dovessero pervenire più proposte e, qualora le stesse dovessero riguardare i medesimi lotti di intervento, l'Azienda individuerà, in forma comparativa, sulla base della fattibilità delle proposte e della corrispondenza dei progetti e dei relativi piani economici e finanziari ai fabbisogni aziendali, quelle da sottoporre alla procedura di valutazione ai sensi del comma 6 dell'art. 193 del D. Lgs. 36/2023. Tale fase di valutazione sarà connotata da ampia discrezionalità amministrativa, essendo volta al solo perseguimento del pubblico interesse e non costituirà in alcun modo una procedura di gara. A titolo indicativo i fabbisogni aziendali saranno valutati sulla base dei seguenti criteri comparativi:
 - 1) Caratteristiche della ESCo proponente sulla base dei progetti già portati a termine con successo valutati in relazione all'importo ed alla qualità degli interventi;
 - 2) Qualità del progetto di efficientamento valutato in relazione al risparmio energetico annuo oltre al 30% minimo ed alla classificazione NZEB degli edifici post efficientamento, al maggior numero di alloggi oggetto di riqualificazione energetica ed alla maggiore presenza di edifici con la massima criticità manutentiva

evidenziata nell'elenco di edifici allegato [1 (massima criticità) a 3 (minima criticità)]

- 3) Qualità del PFTE proposto sulla base del livello di dettaglio dell'analisi dello stato di fatto degli edifici oggetto d'intervento, del grado di completezza, delle modalità di esecuzione e dell'organicità del progetto, della rispondenza ai C.A.M. e ai criteri DSNH, della sicurezza dei lavoratori, degli abitanti e degli immobili circostanti e della riduzione dei disagi nell'area di intervento;
- 4) PEF (Canone a carico dell'Azienda e durata del partenariato): sarà valutato in relazione alla capacità di indebitamento dell'Ente e sulla disponibilità di risorse sul bilancio pluriennale;
- 5) Nel caso di partecipazione di uno stesso operatore a più lotti di intervento si terrà conto, altresì, dell'obiettivo di apertura del mercato privilegiando, a parità delle altre condizioni, la partecipazione di operatori diversi.

Tutto ciò premesso.

ARTE GENOVA invita ogni operatore economico a ciò interessato a formulare all'Azienda **una proposta di partenariato pubblico privato (PPP) nelle forme di cui all'art. 193 del D.Lgs. n. 36/2023 e ss. mm. e ii**, con diritto di prelazione in favore del "promotore" ovvero del "proponente" con i contenuti e le modalità descritte in premessa.

Si precisa che l'avviso stesso non assume alcuna valenza vincolante per l'Azienda. Pertanto, a fronte della presentazione nei termini delineati dal presente avviso della proposta, l'Azienda assumerà le determinazioni di propria competenza anche finalizzate alla valutazione di pubblico interesse della proposta, riservandosi pertanto la facoltà di non dar seguito alle ulteriori attività senza che ciò determini l'insorgenza di alcun diritto (a qualsiasi titolo anche patrimoniale o risarcitorio) in capo all'operatore economico.

1. Luogo in cui si espleteranno le attività.

Territorio del Comune di Genova. Immobili di edilizia residenziale pubblica di proprietà comunale.

2. Soggetti che possono presentare la proposta.

Possono presentare proposte in risposta al presente Avviso ESCo certificate ai sensi della norma UNI 11352 o altri Operatori Economici in forma associata con ESCo. Ai fini della presentazione della proposta, l'Operatore Economico dovrà essere in possesso dei requisiti di ordine generale, di cui agli artt. 94 e 95 del Codice, per partecipare a procedure di affidamento di contratti pubblici.

Non potranno partecipare le ESCo:

- a) in stato di liquidazione volontaria o sottoposte a procedure concorsuali con finalità liquidatorie;
- b) i cui legali rappresentanti o amministratori siano stati condannati, con sentenza definitiva o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile o sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale, per i reati che costituiscono motivo di esclusione di un operatore economico dalla partecipazione a una procedura di appalto o concessione ai sensi della normativa in materia di contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture vigente alla data di presentazione della domanda;
- c) nei cui confronti sia stata applicata la sanzione interdittiva di cui all'articolo 9, comma 2, lettera d), del decreto legislativo 8 giugno 2001, n. 231 e successive modifiche e integrazioni o altra sanzione che comporti il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- d) che abbiano ricevuto e non rimborsato o depositato in un conto bloccato gli aiuti individuati quali illegali o incompatibili dalla Commissione europea;
- e) che si trovino in altre condizioni previste dalla legge come causa di incapacità a beneficiare di agevolazioni pubbliche o comunque a ciò ostative.

I requisiti necessari per l'affidamento del Partenariato saranno riportati nel dettaglio dal

Disciplinare di Gara, ove indetta, e la configurazione giuridica del Proponente potrà essere modificata e integrata ai sensi dell'art. 193, comma 4, del D.Lgs. 36/2023.

3. Modalità e termine di presentazione della proposta.

I soggetti interessati a rispondere al presente avviso, dovranno richiedere il link per l'accesso alla base dati messa a disposizione dell'azienda, dove saranno altresì inserite le integrazioni documentali richieste, e per concordare gli eventuali sopralluoghi: telefonando al n. 0105390257, mediante richiesta a info@arte.ge.it o via pec a protocollo@pec.arte.ge.it.

Le proposte di partenariato complete degli elaborati previsti dall'art. 193 del D.lgs. 36/2023 dovranno pervenire entro 60 gg. dalla pubblicazione del presente avviso.

Si avvisa che:

- Le proposte dovranno essere complete di tutti gli elementi previsti al comma 3 dell'articolo 193 del Codice dei Contratti: proposte incomplete o parziali saranno rigettate e considerate come “non presentate”;
- Al fine di limitare, in questa prima fase, i costi a carico dei proponenti e in attesa di eventuali negoziazioni e scelta tra le varie proposte è consentito presentare anche un Piano Economico Finanziario non asseverato. L'asseverazione sarà richiesta ad espletamento della successiva fase di scelta del progetto ai sensi dei commi 5, 6 e 7 dell'articolo 193 del Codice dei Contratti.

4. Informazioni di carattere generale

Il presente avviso è unicamente finalizzato a consentire agli operatori economici interessati a presentare proposte di PPP secondo quanto descritto in premessa.

Non è dunque indetta alcuna procedura di gara trattandosi di una mera sollecitazione al mercato, restando inoltre inteso che **il presente avviso – ed i successivi atti – non**

costituiscono offerta commerciale né un'offerta al pubblico (art. 1336 c.c.) o promessa al pubblico (art. 1989 c.c.) e non ha alcun valore sotto il profilo della responsabilità precontrattuale ex art. 1337 del c.c.

ARTE GENOVA potrà conseguentemente ed in ogni momento revocare il presente avviso o interrompere la procedura con lo stesso avviata e la presentazione della proposta non farà sorgere alcun diritto, azione, ragione o aspettativa in favore dei soggetti che abbiano sottoposto la proposta stessa.

Si precisa che ai sensi del D. Lgs. n. 196/2003 e del regolamento UE2016/679 i dati personali raccolti da ARTE GENOVA nell'ambito della presente procedura verranno utilizzati dallo stesso esclusivamente nell'ambito del presente procedimento e nel rispetto della normativa vigente.

Si informa che il Responsabile Unico del Procedimento è l'ing. Giovanni Paolo Spanu
Per ulteriori informazioni e chiarimenti gli interessati potranno contattare il n. 0105390257.
Il presente avviso è consultabile sul sito internet istituzionale dell'Azienda sotto la sezione trasparenza.

L'Amministratore Unico
Dott. Paolo Gallo

A large, stylized handwritten signature in black ink, likely belonging to Dott. Paolo Gallo.

