



**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

- DICHIARAZIONE DI FATTIBILITÀ EX CO. 15, ART. 183, D.LGS. 50/2016.
- APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICO-ECONOMICA ART. 23, D.LGS. 50/2016 E SUO INSERIMENTO NELLA PROGRAMMAZIONE TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE E NEL PIANO BIENNALE DEI SERVIZI E DELLE FORNITURE.

**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 stata 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) 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, che costituisce servizio pubblico abitativo;

b) che, al fine di avviare la riqualificazione ed efficientamento energetico su un cospicuo

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





numero di edifici di proprietà e/o gestiti per conto dei comuni destinati a servizio pubblico abitativo ricorrendo ai benefici fiscali introdotti dal DL n. 34 19.05.2020, convertito con modificazioni con la Legge 17.07.2020 n. 77, il c/d “Superbonus 110%”, utilizzando l’istituto dello “sconto in fattura” secondo quanto disposto all’art. 121 del DL 34/2020 come modificato con la L. 77/2020, con Decreto n. 32324 del 5/08/2020 è stato pubblicato un *“Avviso pubblico per il ricevimento da parte di operatori economici di manifestazione d’interesse alla successiva presentazione di proposte operative, da strutturare mediante il ricorso alle forme del P.P.P. (Partenariato Pubblico-Privato)”*;

c) che la procedura in questione va inquadrata nell’ambito della peculiarità dell’operazione prefigurata dall’art. 121 D.L. 34/2020, della specialità dell’operazione medesima e delle risorse rese disponibili, della rilevanza di sua applicazione al patrimonio pubblico abitativo, degli enti competenti del settore, nonché dell’applicabilità alla fattispecie delle deroghe alla disciplina normativa contenuta nel D. Lgs. 50/2016 introdotte dall’art. 2 del D.L. 76/2020, con particolare riguardo alle previsioni del comma 4, dovendosi i pertinenti strumenti ritenere ricompresi tra quelli di recupero e valorizzazione del patrimonio pubblico abitativo esistente;

d) che, inoltre, la procedura è stata impostata sul presupposto dell’estraneità dell’Ente alle risorse rese disponibili per l’operazione, nonché del trasferimento in capo al concessionario di tutti i rischi derivanti dall’operazione di efficientamento energetico e della conseguente rivalutazione del patrimonio abitativo pubblico;

e) che il Responsabile Unico del Procedimento della procedura è l’Ing. Giovanni Paolo

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





Spanu, Dirigente della Struttura Tecnica Aziendale come riportato nell'avviso pubblico approvato con il succitato decreto n. 32324 del 05/08/2020;

f) che, a tal conto, sono state formulate le seguenti linee di indirizzo tenendo conto delle deroghe consentite dall'art. 2, comma 4, D.L. 76/2020:

- 1) le proposte avranno i contenuti descritti agli artt. 180 e segg. ed in particolare all'art. 183, cc. 15 e 16, del D.Lgs. 50/2016 e dovranno contenere un progetto di fattibilità comprendente le caratteristiche prestazionali, le specifiche funzionali, la diagnosi energetica degli edifici oggetto di riqualificazione, la stima economica degli interventi, una bozza di convenzione e il piano economico-finanziario;
- 2) 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 mediante l'applicazione di uno sconto in fattura per un importo pari al 100% dell'investimento effettuato;
- 3) 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;
- 4) i lotti di intervento potranno riguardare più edifici con impianti centralizzati o autonomi anche comprendenti dalle 100 alle 150 unità immobiliari;

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



g) che, entro la data del 07/09/2020 sono pervenute all'Azienda n. 30 manifestazioni di interesse conservate agli atti;

h) che con Decreto n. 32378 del 23/09/2020 è stato altresì pubblicato l'elenco di edifici di proprietà ed in gestione all'Azienda, raggruppati in n. 6 ambiti di intervento e sono state individuate altresì le Linee guida metodologiche per l'eventuale esame comparativo delle proposte;

i) che con decreto n. 60 del 16/02/2021 è stato individuato un ulteriore ambito di intervento denominato ambito 7;

l) che in esito alle interlocuzioni preliminari intervenute motivate dalla specialità dell'operazione, la società ASERP s.r.l. ha presentato proposta di PPP, con nota prot. n. 6552 del 04-04-2022 (Allegato 1), aggiornata in ultimo con nota prot. n. 13575 del 26-07-2022, in coerenza con le indicazioni di cui sub b) e f) per l'Ambito 1 comprendente stabili di proprietà di ARTE e del Comune di Rapallo.

**Considerato, altresì:**

- Che il R.U.P., coadiuvato dall'Ufficio Appalti e Gestione P.P.P. e consultati, per quanto di competenza, l'Ufficio Progettazione e Costruzione della Struttura Tecnica, l'Ufficio Manutenzione Ordinaria e Pronto Intervento, l'Ufficio Patrimonio dell'Area Gestione Tecnica del Patrimonio, ha provveduto a verificare la completezza della documentazione e la fattibilità tecnica dell'operazione;

- Che, per gli aspetti legali, l'Azienda si è avvalsa della consulenza esterna dell'Avv. Luigi Cocchi, esperto in diritto amministrativo;
- Che la verifica del PEF è stata effettuata dallo Studio RVA Ravà Valdata e Associati, nella persona del Dott. Paolo Ravà come da relazione riportata in Allegato 2;
- Che la proposta è risultata completa di quanto richiesto al comma 15 dell'art. 183, del D.Lgs. 50/2016, ovvero:
  - 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;
  - 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 proposta è, inoltre, coerente con gli obiettivi aziendali di migliorare la



situazione manutentiva riducendo l'impegno finanziario a carico dell'Ente, di minimizzare gli esborsi degli inquilini degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica per quanto concerne i costi per l'energia, e quindi, indirettamente, di diminuire in prospettiva i mancati introiti derivanti dalla morosità;

- Che, sulla base dello schema di convenzione presentato, viene trasferito in capo all'operatore economico, oltre che il rischio di costruzione, tutti gli altri rischi connessi all'operazione, ivi compreso quello di disponibilità per il periodo di gestione dell'opera e, in particolare l'operatore economico assume tutti i rischi derivanti dal mancato raggiungimento della prestazione energetica, condizione necessaria per l'ottenimento del beneficio fiscale, nonché della conclusione favorevole e soddisfacente dell'operazione realizzata, con esclusione di ogni rischio in capo ad ARTE;

#### **Premesso inoltre**

- Che l'art. 18 bis DL 36/2022 convertito con modificazioni dalla L. 30 giugno 2022 n. 79 stabilisce che le amministrazioni aggiudicatrici interessate a sviluppare i progetti secondo la formula del partenariato pubblico privato di importo superiore a 10 milioni di euro utilizzando risorse del PNRR sono tenute a richiedere un parere preventivo al Dipartimento per la programmazione e il coordinamento della politica economica (DIPE) della Presidenza del Consiglio dei ministri e al Ministero dell'economia e delle finanze - Dipartimento della Ragioneria generale dello Stato al fine della preliminare valutazione della corretta impostazione di tali progetti, in particolare rispetto all'allocazione dei rischi e alla contabilizzazione;

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



- Che tale parere, emesso nei successivi 45 giorni, non assume valore vincolante per le amministrazioni aggiudicatrici e che esso deve essere acquisito prima della determinazione di fattibilità tecnico economica;

### **Considerato**

- Che la presente procedura di partenariato pubblico-privato è stata avviata con manifestazione di interesse e definizione delle linee guida antecedenti all'entrata in vigore della suddetta norma;
- Che, sulla base di quanto sopra sono già stati aggiudicati n. 5 proposte di Partenariato Pubblico-Privato di impianto del tutto analogo alla presente;
- Che la presente proposta è stata presentata prima della entrata in vigore della norma;
- Che i tempi per l'ottenimento del parere non sono compatibili con l'avvio della gara atteso che ad oggi la scadenza ultima per gli ex IACP per l'ottenimento del beneficio fiscale è al 31 dicembre 2023;
- Che, inoltre, le risorse stanziare per il "Superbonus" non risultano totalmente a valere sul PNRR;

- Che pertanto, per i motivi sopra esposti, non risulta necessario richiedere tale parere, peraltro non vincolante;

#### **Preso atto**

- Che occorre inserire la proposta nella programmazione triennale dei lavori, nonché nella programmazione biennale per la parte di servizi;
- 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 con l'approvazione della proposta di fattibilità presentata dalla società ASERP s.r.l., la stessa viene altresì individuata quale “promotore” e, pertanto, con il successivo eventuale espletamento di gara ad evidenza pubblica mediante il metodo dell'offerta economicamente più vantaggiosa, lo stesso promotore, ai sensi dell'art. 183, c. 15, del D.Lgs. 50/2016, può esercitare il diritto di prelazione qualora non risulti aggiudicatario;
  - Che sulla base di tali assunzioni non si ritengono necessarie analisi più approfondite in relazione all'analisi del valore (Value for Money), in quanto la procedura di partenariato non presenta la necessità di allocare a bilancio le risorse necessarie per la riqualificazione energetica da parte dell'Ente contrariamente ad una procedura di Appalto che presenterebbe sia la necessità di anticipare le risorse sia di considerare i rischi di scostamento finanziario e temporale;

#### 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, D.L. 76/2020, convertito in legge con L. n. 120 del 11/09/2020 e la possibilità di derogare alle norme del D.L. 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 approvare, ai sensi dell'art. 183, commi 15 e 16, del D.Lgs. 50/2016, la documentazione di proposta ed il progetto di fattibilità tecnico-economica presentati dalla Società ASERP s.r.l. composti dei seguenti elaborati:
  - o Bozza di convenzione (Allegato 4);
  - o PEF – Piano Economico Finanziario asseverato (Allegato 5);
  - o Matrice dei rischi (Allegato 6);
  - o Cauzione provvisoria (fidejussione del 10% o ridotta) (Allegato 7);
  - o Impegno a presentare una cauzione nella misura del 2,5% del valore dell'investimento (Allegato 8);
  - o Specifiche di gestione (Allegato 9);
  - o Autocertificazione dei requisiti generali e tecnico-economici (di cui al comma 17, art. 183 del Codice) (Allegato 10)
  - o Progetto di fattibilità (Allegato 11)
  - o Dichiarazione del costo del progetto (Allegato 12);

- di dare atto che, per effetto del precedente punto, è attribuita al proponente - la società ASERP s.r.l. - la qualifica di "promotore" in ordine all'eventuale esercizio del diritto di prelazione condizionato di cui al comma 15, art. 183, del D.Lgs. 50/2016;
- di inserire il predetto progetto di fattibilità tecnico-economica e i documenti costituenti la proposta di PPP nei documenti di programmazione dell'Ente;
- di dare mandato al Referente della programmazione triennale ed annuale dei lavori pubblici, Arch. Gianpaolo Francescangeli, affinché provveda all'inserimento nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche del progetto approvato con investimenti misti mediante sia finanza di progetto per € 84.617.275,73 di quadro economico (IVA compresa) a carico del futuro concessionario per quota lavori, che risorse aziendali per complessivi € 698.116,56 (IVA compresa) per quota servizi (gestione per i sei anni successivi alla fine lavori), per un importo complessivo di € 85.315.392,29 (IVA compresa);
- di dare altresì mandato al Referente della programmazione biennale servizi e forniture, Ing. Giovanni Paolo Spanu, affinché provveda all'inserimento nel Programma Biennale dei Servizi e delle Forniture, ex art. 6, comma 6, del DM MIT 16 gennaio 2018, n. 14, del complesso dei servizi di gestione per 116.352,76 €/anno, pari all'ammontare del canone, salvo successivi aggiornamenti in riduzione per effetto del ribasso di gara, a partire dal semestre successivo alla fine lavori e per i cinque anni successivi;
- di prendere atto che quanto di seguito elencato non potrà essere messo in visione a base di gara:



- o Piano economico finanziario asseverato (PEF);
  - o Fideiussioni assicurative;
  - o Dichiarazioni rilasciate in fase di presentazione proposta;
  - o Diagnosi energetiche eseguite e sintesi dei risultati;
  - o Computi metrici estimativi e stime dei costi dettagliate;
- 
- di dare atto che, con successivo decreto, sarà approvata l'indizione della procedura di evidenza pubblica per l'individuazione dell'aggiudicatario del contratto di partenariato, previa adozione del Programma Triennale dei Lavori Pubblici e del programma Biennale Servizi e Forniture.

**L'Amministratore Unico**

**Dott. Paolo Gallo**

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

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](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

Member of CISQ Federation





Partenariato Pubblico Privato

Viviana Traverso

V.to: Il Responsabile Ufficio Legale

Alessandra Mangini

Visto Rup: Spanu Giovanni

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

