

OGGETTO: Servizi di gestione integrata, adeguamento normativo e ammodernamento degli immobili di proprietà o nella disponibilità di A.R.T.E. GENOVA mediante finanza di progetto ai sensi degli artt. 193 e ss. del d.lgs. 36/2023.

Proposta di PPP presentata dal costituendo RTI composto da CMCI S.C.AR.L. CONSORZIO STABILE e SIRAM S.P.A.:

□ approvazione della proposta e indizione gara mediante procedura aperta.

Codice Commessa: 548.*.Y26.MS.* (per eventuali lavori di manutenzione straordinaria)

Codice Finanziario: 90DADEF (da definire)

CUP: C44F25000340003

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

Premesso che:

- con Decreto dell'Amministratore Unico n. 494 del 05/12/2025 è stata approvata la conclusione della procedura di valutazione del progetto di fattibilità della proposta di Partenariato Pubblico Privato avente ad oggetto i "Servizi di gestione integrata, adeguamento normativo e ammodernamento degli immobili di proprietà o nella disponibilità di A.R.T.E. GENOVA" presentata dal Costituendo RTI composto da CMCI S.C.AR.L. CONSORZIO STABILE e SIRAM S.P.A., in qualità di Promotore, ai sensi del comma 6 dell'art. 193 del D.Lgs. 36/2023 (allegato n. 1);
- nell'ambito della succitata procedura di valutazione, la proposta in

questione è stata giudicata coerente con gli obiettivi aziendali di mantenimento delle condizioni manutentive del patrimonio finalizzato a garantire la sicurezza e idoneità abitativa.

Considerato che:

- con il citato Decreto n. 494 del 05/12/2025 è stato dato atto che, in caso di espletamento della gara, il soggetto promotore, qualora non risultasse aggiudicatario, potrà esercitare entro 15 gg. dalla comunicazione dell'aggiudicazione il diritto di prelazione;
- con sentenza del 05 febbraio 2026 Causa 810/24, la Corte di giustizia della U.E. ha disposto che i commi 4 e 15 dell'[art. 173 del decreto legislativo n. 50 del 2016](#) si pongono in contrasto con l'[art. 3, paragrafo 1, della direttiva 2014/23/UE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 26 febbraio 2014](#), sull'aggiudicazione dei contratti di concessione, in combinato disposto con l'[art. 49 TFUE](#), con gli articoli 30 e 41, nonché con il considerando 68 di tale direttiva, che deve essere interpretato nel senso che esso osta a che uno Stato membro riconosca al promotore di una procedura di finanza di progetto un diritto di prelazione che gli consente, nell'ipotesi in cui il contratto di cui trattasi non gli sia stato inizialmente aggiudicato, di adeguare la sua offerta a quella dell'aggiudicatario inizialmente prescelto e di ottenere così l'aggiudicazione di tale contratto;
- alla luce di tale sentenza risulta, pertanto, necessario annullare tale previsione.
- viene, tuttavia, mantenuto l'onere in capo all'aggiudicatario, diverso dal proponente, del pagamento dell'importo delle spese sostenute da quest'ultimo per la predisposizione della proposta.

Preso atto:

- che con Decreto dell'Amministratore Unico n. 326 del 04/09/2025 la proposta è stata inserita nella programmazione triennale dei lavori pubblici e degli acquisti

di beni e servizi 2025-2026-2027, nel suo Terzo Adeguamento, conformemente all'art. 37 del D. Lgs. 36/2023 e ss. mm. e ii. nonché all'Allegato I.5 allo stesso decreto;

- che con decreto n. 343 del 12/09/2025 è stato nominato il R.U.P. dell'intervento il geom. Enrico Giardini, Responsabile dell'Ufficio Servizi Manutentivi e Pronto Intervento;
- che si ritiene opportuno nominare quale RUP della concessione l'Arch. Viviana Traverso Dirigente della Struttura Patrimonio e Servizi Manutentivi e Direttori dell'Esecuzione del Contratto il Geom. Enrico Giardini per la componente edilizia, l'Ing. Paolo Traversone per la componente impiantistica e il Geom. Sergio Posla per la manutenzione del verde;
- che la proposta prevede una concessione del servizio della durata complessiva di anni 10;
- che, sulla base del progetto di fattibilità posto a base di gara, l'importo della concessione risulta pari a Euro 33.002.301,00 ed è formato dai canoni riportati nel seguente QTE relativo all'intera durata della concessione:

CANONE	IMPORTO
Gestione Commessa - Servizi	2.297.000,00
Piani di Manutenzione Ordinaria	9.503.830,00
Pronto Intervento	15.210.000,00
Totale canone di disponibilità servizi	27.010.830,00
Totale canone di disponibilità interventi	5.991.471,00
Totale complessivo	33.002.301,00

- che la corresponsione del canone di disponibilità interventi è prevista a partire dalla conclusione dei lavori consistenti nell'attività di recupero di alloggi sfitti da effettuarsi nei primi 3 anni di concessione;
- che ARTE si è riservata di richiedere l'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria extra-canone nel corso della durata contrattuale e nei limiti previsti

dall'art. 189 del codice, specificando, tuttavia, che l'Azienda non avrà alcun obbligo di spesa del suddetto importo che, pertanto, non è stato considerato ai fini dell'elaborazione del Piano Economico Finanziario.

Evidenziato che:

- la Struttura Affari Generali e Coordinamento Attività Tecnico Patrimoniali ha provveduto alla redazione del bando (Allegato 2);
- la Struttura Patrimonio e Servizi Manutentivi ha provveduto alla redazione del disciplinare di gara e del DUVRI (Allegati 3 e 4);
- pertanto la documentazione da porre a base di gara è la seguente:

1. Elenco degli immobili di proprietà e/o in gestione ad ARTE Genova interessati dagli interventi oggetto della presente procedura (di seguito "Elenco");
2. la Proposta approvata, costituita dai seguenti documenti:
 - a. Elaborati Progettuali;
 - b. Schema di convenzione;
 - c. Specifica di Gestione;
 - d. Matrice dei rischi;
 - e. PEF
3. il bando di gara;
4. il disciplinare di gara ed i relativi allegati;
5. DUVRI;
6. Patto d'integrità in materia di contratti pubblici, approvato con Decreto n. 341 del 26/09/2023.

Ritenuto:

- opportuno espletare l'affidamento dei *"Servizi di gestione integrata, adeguamento normativo e ammodernamento degli immobili di proprietà o nella disponi-*

bilità di A.R.T.E. Genova mediante finanza di progetto ai sensi degli artt. 193 e ss. del d.lgs. 36/2023” mediante Procedura Aperta, ai sensi dell’art. 71, del D.Lgs. n. 36/2023, aggiudicata sulla base del criterio dell’offerta economicamente più vantaggiosa, individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, ai sensi dell’art.108, c.1 e 2, lett.e) del D.lgs 36/2023;

- opportuno, evidenziato il limitato livello dei tassi di occupazione femminile nel settore dell’edilizia, a seguito del quale il raggiungimento della percentuale del 30 per cento delle nuove assunzioni potrebbe incontrare difficoltà, derogare ai sensi dell’articolo 47, comma 7, decreto legge n. 77/2021, l’obbligo di assicurare da parte del concorrente una quota di assunzioni necessarie all’occupazione femminile;

Ritenuto altresì:

- opportuno nominare quale Responsabile del Procedimento in fase di Affidamento l’ing. Giordano Bertelà, Responsabile dell’Ufficio Appalti e Contratti della Struttura Affari Generali;

Visti

- gli articoli del Codice dei Contratti Pubblici che regolano specificatamente la materia (articoli 174 e seguenti);

Su proposta della Struttura Patrimonio e Servizi Manutentivi

DECRETA

- di nominare quale RUP della concessione l’Arch. Viviana Traverso Dirigente della Struttura Patrimonio e Servizi Manutentivi e Direttori dell’Esecuzione del Contratto il Geom. Enrico Giardini per la componente edilizia, l’Ing. Paolo Traversone per la componente impiantistica e il Geom. Sergio Posla per la

manutenzione del verde;

- di approvare, ai sensi dell'art. 193, c.7, del D. Lgs. 36/2036, la proposta di Partenariato Pubblico Privato presentata dal costituendo RTI composto da CMCI S.C.AR.L. CONSORZIO STABILE e SIRAM S.P.A. per i servizi di gestione integrata, adeguamento normativo e ammodernamento degli immobili di proprietà o nella disponibilità di A.R.T.E. GENOVA (Allegato 1), composta come segue:
 - Elaborati Progettuali;
 - Schema di convenzione;
 - Specifica di Gestione;
 - Matrice dei rischi;
 - PEF
- di porre, ai sensi dell'art. 193, c. 8, del D. Lgs. 36/2023, la proposta in oggetto a base della gara da espletarsi mediante la cosiddetta "Procedura Aperta", ai sensi dell'art. 71, del D. Lgs. n. 36/2023, aggiudicata sulla base del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, ai sensi dell'art. 108, c.1 e 2, lett. e) del D. lgs 36/2023;
- di approvare, ai sensi dell'art. 193, c. 7, del D. Lgs. 36/2023, la seguente documentazione di gara ad integrazione di quella compresa nella suddetta proposta:
 - DUVRI;
 - Bando di gara;
 - Disciplinare di gara;
- di approvare il QTE per complessivi Euro 33.002.301,00 riportato nelle premesse del presente provvedimento;
- di dare atto che il proponente non potrà esercitare il diritto di prelazione in caso non dovesse risultare aggiudicatario della gara;
- di nominare Ufficiale Rogante l'Avv. Alessandra Mangini funzionario dell'Area Professionale Legale dell'Azienda;

- di nominare, ai sensi dell'art. 15 c.4 del D.lgs. 36/2023, Responsabile del Procedimento per la fase di affidamento dei Servizi, l'ing. Giordano Bertelà, responsabile dell'Ufficio Appalti e Contratti dell'Azienda, e di nominare collaboratore per le relative pubblicazioni, mediante la Piattaforma Sintel, il Dott. Matteo Sudermania, funzionario del medesimo ufficio;
- di rinviare l'esatta imputazione a bilancio dei canoni di gestione sopra citati all'avvenuta assegnazione dell'appalto, allorché verranno definiti gli importi definitivi.
- di annullare il dispositivo del Decreto 494 del 5/12/2025 limitatamente alla concessione del diritto di prelazione in favore del proponente dando atto che la procedura di gara non prevedrà tale diritto fatto salvo l'onere in capo all'aggiudicatario, diverso dal proponente, del pagamento dell'importo delle spese sostenute da quest'ultimo per la predisposizione della proposta.

Io sottoscritto Paolo Gallo, nato a Chiavari (GE) il 27/05/1963, C.F. GLLPLA63E27C621K, domiciliato per la carica in Genova, Via Bernardo Castello 3, ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000, consapevole delle sanzioni penali previste per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci (art. 76 D.P.R. 445/2000), in qualità di legale rappresentante di A.R.T.E. Genova e organo deputato alla nomina del RUP e dei Componenti Ufficio Direzione Lavori, dichiaro che in riferimento al soggetto promotore della proposta non mi trovo in una situazione anche potenziale di conflitto di interessi e che provvederò a dichiarare eventuali situazioni di conflitto di interessi sopravvenute nel corso del procedimento, mediante separato atto successivo.

L'AMMINISTRATORE UNICO

Dott. Paolo Gallo

IL DIRIGENTE DELLA STRUTTURA
PATRIMONIO E SERVIZI MANUTENTIVI
(Arch. Viviana Traverso)

V.to: Il Responsabile dell'Ufficio Programmazione
Economica Finanziaria
per il controllo di regolarità contabile
Andrea Mancini

V.to: Il Responsabile Ufficio Appalti e Contratti
Giordano Bertela

Visto Rup: Traverso Viviana

Visto: g.spanu