

OGGETTO: Procedura aperta per l'affidamento di servizi integrati di efficientamento energetico di edifici di proprietà del Comune di Genova, comprensivi di progettazione, realizzazione, conduzione, gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria, degli interventi di riqualificazione energetica ed edilizia nonché messa in sicurezza, adeguamento normativo degli impianti a servizio degli immobili, ivi inclusa la conduzione, gestione e manutenzione degli impianti esistenti mediante finanza di progetto ai sensi degli artt. 193 e ss. del d.lgs. 36/2023

LOTTO 1

PROPOSTA DI PPP PRESENTATA DALLA SOCIETÀ ECO2ZONE SRL.

□ APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICO-ECONOMICA EX ART. 193, D.LGS. 36/2023 E SUO INSERIMENTO NELLA PROGRAMMAZIONE TRIENNALE DEI LAVORI PUBBLICI E DEGLI ACQUISTI DI BENI E SERVIZI 2025-2026-2027 (ART. 37 D. LGS. 31 MARZO 2023 N. 36 E ALLEGATO I.5), CON ADOZIONE E APPROVAZIONE DEL PRIMO ADEGUAMENTO.

□ INDIZIONE GARA MEDIANTE PROCEDURA APERTA.

- Codice Commessa: 547.1.U.Y26.MS.T.ER
- Codice finanziario: 31CONTR_EFFIC_ENER
- CUP: (assegnazione da parte GSE dopo aggiudicazione)

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 n. 276 del 18/07/2025 è stato approvato l' "Avviso pubblico esplorativo

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
e-mail info@arte.ge.it
sito web www.arte.ge.it

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



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”;

- Per la partecipazione degli operatori economici sono stati individuati n. 3 lotti di intervento;
- Alla scadenza dei termini avvenuta il 30/09/2025 è pervenuta un'unica proposta per il lotto in argomento da parte della ESCo ECO2ZONE SRL;
- Con nota 20766 del 1.10.2025 è stato comunicato dall'Azienda al Comune di Genova la presentazione delle proposte in attesa delle determinazioni dell'Amministrazione Comunale;
- Con nota della C.A. n. 23989 del 10.11.2025 è stato rappresentato che la stessa ritiene opportuno dare corso alle procedure necessarie per la verifica delle proposte;
- Con D.G.C. 223 del 27.11.2025 il Comune di Genova ha aderito al programma di riqualificazione energetica mediante le risorse di cui all'art. 1 commi dal 513 al 519 della legge 30 dicembre 2024, n. 207– PNRR MISURA 7 - I.17 dando mandato ad ARTE Genova, in qualità di gestore del patrimonio comunale di edilizia residenziale pubblica, di assumere il ruolo di Project manager per dare attuazione al programma demandando a successivo provvedimento la presa d'atto dei progetti di fattibilità tecnico economica definitivi e il mandato ad ARTE per l'avvio della procedura di gara;
- Con tale delibera era stato dato, altresì, mandato alla Direzione Politiche Energetiche per la partecipazione al gruppo di lavoro per la valutazione delle proposte;
- Al fine di procedere alla verifica dei progetti, con nota n. 26668 del 11/12/2025 è stata richiesta l'integrazione degli elaborati previsti all'art. 6 dell'allegato I.7 del Codice per la redazione del PFTE, in quanto per le procedure di Project Financing è consentita la redazione di Progetti di Fattibilità in forma semplificata ai sensi dell'art. 6bis del medesimo allegato;

- Con Decreto n. 12 del 16/01/2026 è stato nominato il gruppo di lavoro per la valutazione delle proposte di partenariato composto dai seguenti soggetti ritenuti idonei ed in possesso delle necessarie competenze professionali:
- l'Ing. Giovanni Paolo Spanu, Coordinatore delle Attività Tecnico Patrimoniali dell'Azienda e, ad interim, Dirigente della Struttura Gestione;
- Il Dott. Giovanni Chiappe, Dirigente della Direzione Politiche della Casa del Comune di Genova;
- Il Geom. Francesco Ciserchia, Funzionario della Direzione Politiche della Casa del Comune di Genova con l'eventuale sostituzione, in caso di assenza, da parte dell'Arch. Cristina La Fauci;
- L'ing. Massimiliano Varrucciu, Dirigente del Settore Politiche Energetiche del Comune di Genova che ha confermato la disponibilità a prendere parte al gruppo di lavoro;
- Il Dott. Giuseppe Merello, membro esterno esperto;
- L'Avv. Valentina Cifarelli, funzionario dell'Area Professionale Legale, con la funzione di Segretario;
- Con nota dell'Operatore Economico n. 5270 del 10/03/2026 sono pervenute le integrazioni richieste;
- Con Decreto n. 106 del 24/03/2026 è stata nominata la commissione per la verifica del progetto che ha emesso il rapporto finale in data 07/04/2026;
- A seguito dell'esame da parte della suddetta commissione sono state richieste, con nota n. 6972 del 30/03/2026 ulteriori integrazioni e chiarimenti;
- Con le note dell'Operatore Economico n. 7220 del 02/04/2026 e 7479 del 03/04/2026 sono pervenute le ulteriori integrazioni richieste;
- In data 07/04/2026 il gruppo di lavoro nominato con Decreto n. 12 del 16/01/2026 ha dato atto della conclusione della procedura di esame della proposta ai sensi del comma 6 dell'art. 193 del Codice;
- Con DD n. 2106 del 8/04/2026 il Comune di Genova ha dato mandato urgente ad ARTE per l'avvio della procedura di gara, rimandando ad un successivo provvedimento

l'approvazione di un apposito addendum alla Convenzione del 08.08.2018 prot. n. NP/1811283 in essere tra il Comune di Genova ed A.R.T.E. Genova per disciplinare l'attuazione del Partenariato;

Considerato che:

- in data 8/04/2026 il RUP ha validato il progetto proposto alla conclusione del procedimento di verifica;
- ai sensi del comma 7 dell'art. 193 del D. Lgs. 36/23 detto progetto può essere approvato e inserito tra gli strumenti di programmazione aziendale;
- sulla base dello schema di convenzione presentato, vengono trasferiti in capo all'operatore economico, il rischio operativo relativo alle fasi di costruzione e di gestione e, in particolare, l'operatore economico assume i rischi derivanti dal mancato raggiungimento della prestazione energetica;
- sulla base della Convenzione stipulata con il Comune di Genova lo stesso assume direttamente su di sé gli oneri, rischi e responsabilità che la Matrice dei Rischi alloca all'Ente Concedente;
- inoltre in base alla "clausola risolutiva espressa" inserita nello schema di convenzione, in caso di mancato ottenimento dei contributi di cui alla Misura M7 e del Conto Termico 3.0, nulla sarà dovuto all'Operatore Economico a titolo di rimborso e/o di indennizzo e si procederà alla risoluzione del contratto;
- in virtù della sentenza del 05 febbraio 2026 Causa 810/24 della Corte di giustizia della U.E. non potrà essere riconosciuto il diritto di prelazione in capo al promotore mantenendo, tuttavia, l'onere in capo all'aggiudicatario, diverso dal proponente, del pagamento dell'importo delle spese sostenute da quest'ultimo per la predisposizione della proposta.

Considerato altresì che:

- con lettera n. 6045 del 18/03/2026 è stato richiesto il parere ex art. 18bis del D.L.

36/2022 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;

- non essendo a tutt'oggi pervenuto il suddetto parere e risultando improrogabile l'avvio della procedura di gara, data la scadenza al 31 maggio 2026 della possibilità di accedere al finanziamento, si ritiene opportuno procedere all'avvio delle procedure di gara nelle more dello stesso;
- a tal conto la Stazione Appaltante si riserva, in caso di parere negativo del DIPE, di sospendere la presente procedura di gara e valutare l'eventuale annullamento d'ufficio in autotutela;
- l'aggiudicazione risulta, pertanto, condizionata alle determinazioni della Stazione Appaltante conseguenti alla ricezione del parere, data la natura non vincolante dello stesso;

Preso atto che:

- la Struttura Affari Generali e Coordinamento Attività Tecnico Patrimoniali ha provveduto alla redazione del bando, del disciplinare di gara e del DUVRI (Allegati 2, 3 e 4);
- pertanto a base di gara sarà posta la seguente documentazione:
 1. Proposta del promotore ai sensi dell'art. 193 del D. Lgs. 36/2023, che è stata oggetto di dichiarazione di fattibilità, con i contenuti ivi previsti, comprensivo dei seguenti documenti:
 - Elaborati Progettuali;
 - Schema di convenzione;
 - Specifica di Gestione;
 - Matrice dei rischi;
 - Sintesi del PEF

1. Bando di gara;
2. Disciplinare di gara;
3. DUVRI;

Preso atto altresì che:

- la proposta è stata inserita nell'aggiornamento della programmazione triennale dei lavori pubblici e degli acquisti di beni e servizi 2026-2027-2028 (Primo Adeguamento);
- il R.U.P. dell'intervento è l'Ing. Giovanni Paolo Spanu, Dirigente della Struttura Affari Generali e Coordinamento Attività Tecnico-Patrimoniali;
- sulla base del progetto di fattibilità posto a base di gara, l'importo della concessione risulta pari a € 20.861.133,00;
- Il valore dell'investimento è stimato in € 17.861.815,00 (al netto degli accessori dovuti per legge: I.V.A., Inarcassa ecc.), di cui per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso € 1.786.181,50 e per costi della manodopera € 7.405.740,90;
- che la concessione avrà durata complessiva di anni 12 di cui i primi 2 per i lavori di riqualificazione energetica e i successivi per le attività gestionali;
- che il canone annuo posto a base di gara è pari a Euro 250.000,00/anno oltre IVA suddiviso come segue:

	Importo annuale di riferimento	Importo totale di concessione*
QUOTA MANUTENZIONE	37.500,00	449.897,70
QUOTA EFFICIENTAMENTO ENERGETICO	198.790,00	2.384.937,70
QUOTA CONDUZIONE	13.710,00	164.482,60
TOTALE CORRISPETTIVO	250.000,00	2.999.318,00

* importi al lordo della rivalutazione come determinati nel PEF.

- che, poiché l'oggetto principale del contratto di Partenariato Pubblico Privato è costituito dai servizi relativi alla prestazione energetica di cui all'art. 200 del Codice il contratto è da considerarsi, ai sensi dell'art. 180 del Codice, a prevalenza Servizi;
- che ARTE, nel disciplinare di gara, si è riservata la facoltà 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 segnalando, tuttavia, che l'Azienda non avrà alcun obbligo di spesa del suddetto importo, che pertanto, non sarà da considerarsi ai fini dell'elaborazione del Piano Economico Finanziario;

Ritenuto:

- opportuno, espletare l'affidamento dei *“Servizi integrati di efficientamento energetico di edifici di proprietà del Comune di Genova, comprensivi di progettazione, realizzazione, conduzione, gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria, degli interventi di riqualificazione energetica ed edilizia nonché messa in sicurezza, adeguamento normativo degli impianti a servizio degli immobili, ivi inclusa la conduzione, gestione e manutenzione degli impianti esistenti mediante finanza di progetto ai sensi degli artt. 193 e ss. del d.lgs. 36/2023 - LOTTO 1”* mediante Procedura Aperta, ai sensi dell'art. 71, del D.Lgs. n. 36/2023 da aggiudicarsi 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;
- ai sensi dell'art. 71, comma 3, del Codice il termine minimo per la ricezione delle

offerte sarà fissato in 15 gg a decorrere dalla data di pubblicazione del bando di gara, in considerazione delle ragioni di urgenza finalizzate al rispetto della data di scadenza per l'accesso alla misura Misura PNRR M.7 – I.17 per l'efficientamento dell'Edilizia Residenziale Pubblica;

Ritenuto altresì:

- opportuno nominare quale Responsabile del Procedimento della 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);
- l'art. 1, commi dal 513 al 519 della Legge 30 dicembre 2024, n. 207, che detta 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;
- il Decreto interministeriale 22/05/2025: *“Disposizioni attuative della Misura destinata ad incentivare investimenti privati e migliorare l'accesso ai finanziamenti per le ristrutturazioni energetiche dell'edilizia residenziale pubblica che determinano un miglioramento minimo dell'efficienza energetica non inferiore al 30%”*;
- le Regole operative M7 del 31/07/2025 del GSE;
- il DM 7/08/2025 *“Incentivazione di interventi di piccole dimensioni per l'incremento dell'efficienza energetica e per la produzione di energia termica da fonti rinnovabili”* (Conto Termico 3.0);
- la validazione del PFTE da porre a base di gara.

Su proposta della Struttura Affari Generali e Coordinamento Attività Tecnico Patrimoniali

DECRETA

- di dare atto che RUP dell'intervento è l'ing. Giovanni Paolo Spanu, Dirigente della Affari Generali e Coordinamento Attività Tecnico Patrimoniali dell'Azienda;
- di dare atto che il gruppo di lavoro nominato con Decreto n. 12 del 16/01/2026 ha terminato l'esame della proposta ai sensi dei commi 5 e 6 dell'art. 193 del Codice con esito positivo;
- di approvare, ai sensi dell'art. 193, c. 7, del D. Lgs. 36/2036 la proposta di Partenariato Pubblico Privato presentata dalla società ECO2ZONE SRL per il Lotto 1 (Allegato 1), composta come segue:
 - Elaborati Progettuali;
 - Schema di convenzione;
 - Specifica di Gestione;
 - Matrice dei rischi;
 - Sintesi del PEF
- adottare, e quindi considerare approvato se nei sessanta giorni successivi all'approvazione del presente decreto non dovessero pervenire osservazioni, il Primo Adeguamento del Programma Triennale degli Acquisti di Beni e Servizi 2026-2027-2028, aggiornato con il complesso dei servizi di gestione facenti parte della suddetta proposta, approvata con il presente decreto (Allegato 5);
- di approvare, ai sensi dell'art. 193, c. 8, del D. Lgs. 36/2023, la documentazione di gara comprensiva, oltre che della suddetta proposta, della seguente documentazione (Allegati 2, 3, 4):

1) Bando di gara;

2) Disciplinare di gara;

3) DUVRI;

- di espletare l'affidamento della concessione relativa ai *“Servizi integrati di efficientamento energetico di edifici di proprietà del Comune di Genova, comprensivi di progettazione, realizzazione, conduzione, gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria, degli interventi di riqualificazione energetica ed edilizia nonché messa in sicurezza, adeguamento normativo degli impianti a servizio degli immobili, ivi inclusa la conduzione, gestione e manutenzione degli impianti esistenti mediante finanza di progetto ai sensi degli artt. 193 e ss. del d.lgs. 36/2023 - LOTTO 1”* 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;
- di dare atto che per ragioni di urgenza, ai sensi dell'art. 71, comma 3, del Codice il termine minimo per la ricezione delle offerte sarà fissato in 15 gg a decorrere dalla data di pubblicazione del bando di 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 del Partenariato, 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'imputazione dei canoni di gestione sopra citati all'avvenuta assegnazione del Partenariato.

DICHIARA

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 Direttore dei Lavori, dichiaro che in riferimento alle Imprese di cui alla presente procedura 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 Struttura Affari Generali

Coordinamento Attività Tecnico Patrimoniali

Ing. Giovanni Paolo Spanu

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

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
e-mail info@arte.ge.it
sito web www.arte.ge.it

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

