

OGGETTO: Servizi integrati di efficientamento energetico di edifici di proprietà aziendale, 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, con diritto di prelazione del proponente.
LOTTO A2.1

Approvazione Verbale di gara.

- Codice Commessa: 546.3.U.Y25.MS.P.ER
- Codice finanziario: 31CONTR_EFFIC_ENER

- CIG: B9CA94A01F
- 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.515 del 23/12/2025 l'Amministratore Unico ha approvato il Progetto di Fattibilità Tecnico-economica ed ha autorizzato l'esperimento della concessione relativa ai servizi in oggetto, relativi al Lotto A2.1 mediante Procedura Aperta ai sensi dell'art. 71, del D.Lgs. 36/2023, con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'art. 108, commi 1 e 2 lettera e), del medesimo Decreto Legislativo, sull'importo a base di gara pari ad € 19.591.671,07 (importo dell'investimento), IVA esclusa, di cui € 16.992.632,74 per lavori, € 1.823.543,58 per oneri di sicurezza non soggetti a ribasso, € 4.720.628,38 per i costi relativi alla manodopera non soggetti a ribasso ed € 370.496,33 per il canone relativo ai 8 anni di gestione.

- che le sedute pubbliche della Procedura Aperta si sono svolte nelle date 12/01/2026, 21/01/2026 e 22/01/2026 presso la sede dell'Azienda Regionale Territoriale per l'Edilizia della Provincia di Genova, sita in Via B. Castello civ. 3;
- che ha presentato offerta il solo promotore, Alpha General Contractor Srl;
- che è stato redatto il Verbale delle sedute pubbliche, comprensivo delle sedute riservate della Commissione di Gara, riportato in allegato A, e che, a seguito del ribasso offerto sul canone, pari allo 0%, l'importo contrattuale del canone è pari ad € 370.496,33 comprensivo dei costi della sicurezza in fase di gestione non soggetti a ribasso d'asta;
- che nel Disciplinare di gara era stata richiesta, al concorrente, un'offerta sui lavori di manutenzione Straordinaria extra canone, ponendo una soglia di sbarramento pari al 18,50%, al di sotto della quale sarebbe stato attribuito punteggio nullo rispetto ai 10 punti massimi previsti.
- Che il proponente Alpha General Contractor Srl ha offerto un ribasso extra canone inferiore alla soglia posta a base di gara;
- Che la durata prevista del Partenariato, come previsto dal Bando di Gara, è pari ad anni 9;
- che è stata fatta la verifica dei requisiti dell'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 94 del D. Lgs. 36/2023, a stipulare con le pubbliche amministrazioni e che la stessa ha avuto esito positivo, con la sola eccezione del nulla osta antimafia relativo a Asmaa Gacem, del quale non si è avuto riscontro da parte della Prefettura di competenza.
- che per tale motivo Asmaa Gacem, su richiesta dell'Ufficio Appalti e Contratti, ha trasmesso apposita autocertificazione antimafia ai sensi dell'art.89 del D.Lgs 159/2011 (Allegato C - nota prot. interno n.1928 del 29/01/2026);

Evidenziato:

- che non risulta necessario verificare il PEF in quanto già verificato in sede di approvazione del PFTE ;
- che, nelle more della stipula della Convenzione, il proponente potrà comunque procedere alla richiesta del finanziamento relativa alla Misura M7 (fondi PNRR);
- che l'accesso ai fondi relativi al "Conto Termico 3.0" sarà possibile solo ad avvenuta stipula della Convenzione;

- che, al fine di tutelare l'Azienda, nella bozza di Convenzione è stata inserita la "clausola risolutiva espressa" con la quale, in assenza dell'ottenimento congiunto dei fondi relativi alla "Misura M7" e di quelli relativi al "Conto Termico" è prevista la risoluzione contrattuale;

Considerato che:

- Nell'ambito della misura M7 Federcasa di concerto con il GSE ha organizzato un servizio specialistico di supporto alle stazioni appaltanti, in accordo con ANCI e Conferenza delle Regioni e delle Province Autonome;
- Con mail del 3.10.2025, inviata dal RUP al suddetto organismo di supporto, era stata chiesta una valutazione in merito alla necessità di richiesta del parere al DIPE ex art. 18bis del D.L. 36/2022 per progetti da eseguirsi mediante partenariato pubblico-privato, alla suddetta mail non è stato fornito alcun riscontro;
- Per la misura M7 sono stati forniti dal GSE e dalla stessa Federcasa strumenti di supporto alle Stazioni Appaltanti, tra cui lo schema di convenzione, nonché la documentazione fornita da ENEA per contratti di tipo EPC;
- A tal conto, era stato richiesto agli operatori economici partecipanti la predisposizione delle rispettive proposte di partenariato utilizzando tali modelli, ritenendo che ciò costituisse garanzia in merito alla corretta impostazione del contratto EPC e dell'allocazione del rischio operativo;
- Con mail del 29.01.2026 il servizio di supporto di Federcasa ha comunicato che, a seguito degli approfondimenti eseguiti, ha riscontrato la necessità della richiesta del suddetto parere al DIPE;
- Con lettera ns Prot.2461 del 04/02/2026 è stato richiesto, pertanto, il parere ex art. 18 bis del D.L. 36/2022 al DIPE;
- L'aggiudicazione risulta, pertanto, condizionata alle determinazioni della Stazione Appaltante conseguenti alla ricezione del parere, data la natura non vincolante dello stesso;

Visti:

- il Verbale di apertura delle offerte (Allegato A);
- la dichiarazione di assenza conflitto di interessi dei componenti la

- commissione di Gara (Allegato B);
 - l'autocertificazione sostitutiva antimafia dei seguenti soggetti (Allegato C):
 - Asmaa Gacem

su proposta della Struttura Affari Generali – Ufficio Appalti e Contratti

DECRETA

- di approvare il Verbale di Procedura Aperta (Allegato A) e conseguentemente di aggiudicare i *“Servizi integrati di efficientamento energetico di edifici di proprietà aziendale, 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”* , a Alpha General Contractor che ha ottenuto un punteggio complessivo pari a 51,75/100 punti, ha offerto il ribasso del 0% sull'importo del canone e il ribasso pari allo 0% sui lavori di manutenzione straordinaria che si rendessero necessari (lavori extra canone) inferiore alla soglia richiesta nel Disciplinare di Gara;
- di dare atto che l'aggiudicazione risulta definitiva e condizionata alle determinazioni della Stazione Appaltante conseguenti al ricevimento del parere ex art. 18 bis del D.L. 36/2022 del DIPE;
- di dare atto che, nelle more delle determinazioni della Stazione Appaltante conseguenti al ricevimento del parere del DIPE, il RUP non potrà autorizzare l'avvio della fase di progettazione esecutiva;

MANDA

alla Struttura Affari Generali – Ufficio Appalti e Contratti con l'incarico di procedere con le seguenti attività:

- comunicazione dell'esito all'aggiudicatario entro cinque giorni naturali e consecutivi dalla data del presente Decreto, ai sensi dell'art. 90 del D. Lgs. 36/2023;

- pubblicità dell'esito ai sensi dell'art. 111 del D. Lgs. 36/2023;
- predisposizione della Convenzione secondo lo schema depositato nelle Procedure di qualità aziendali con inserimento della clausola risolutiva espressa antimafia.

Il Dirigente Struttura Affari Generali
Ing. Giovanni Paolo Spanu

L'Amministratore Unico
Dott. Paolo Gallo

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

Visto Rup: Spanu Giovanni