



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

PROPOSTA DI PPP PRESENTATA DALLA SOCIETÀ ALPHA GENERAL CONTRACTOR S.R.L.

- 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 SESTO ADEGUAMENTO.

- INDIZIONE GARA MEDIANTE PROCEDURA APERTA.

- Codice Commessa: 546.3.U.Y25.MS.P.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.

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





L'AMMINISTRATORE UNICO

Premesso che:

- Con Decreto n. 162 del 16/05/2025 è stato approvato l' "Avviso pubblico esplorativo per la presentazione di proposte di Project Financing, 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, pertanto, n. 5 lotti di intervento così denominati: A1, A2 e A3 (per edifici dotati di impianto autonomo), C1.1 e C2.1 (per edifici dotati di impianto centralizzato);
- alla scadenza dei termini avvenuta il 30/09/2025 sono pervenute proposte dalle seguenti ESCo per il lotto A2:
 - ALBERT ENGINEERING E PROJECT SRL;
 - ALPHA GENERAL CONTRACTOR S.R.L.;
 - ENNOVIA SRL.
- che con Decreto n. 437 del 12/11/2025 è stata approvata la selezione della proposta di ENNOVIA SRL dando mandato al RUP di richiedere ai proponenti non selezionati la rimodulazione delle rispettive proposte sugli edifici del lotto non ricompresi nella suddetta proposta per procedere, in caso di riscontro positivo, ad una ulteriore selezione;
- pertanto, con la nota n. 24386 del 13.11.2025 è stato richiesto agli altri partecipanti



non selezionati, ALBERT ENGINEERING E PROJECT SRL e ALPHA GENERAL CONTRACTOR S.R.L. la disponibilità alla rimodulazione delle rispettive proposte sugli edifici suddetti, inviando il progetto rimodulato entro il 20/11/2025, per procedere, in caso di riscontro positivo, ad una ulteriore selezione;

- entro la scadenza suddetta entrambi i proponenti hanno inviato il progetto rimodulato secondo quanto richiesto;
- con Decreto n. 465 del 24.11.2025 è stata approvata la selezione del progetto di fattibilità per gli edifici non inseriti nella proposta di ENNOVIA SRL, ricompresi in un nuovo lotto denominato A2.1, della società ALPHA GENERAL CONTRACTOR S.R.L. ai sensi del comma 6 dell'art. 193 del D. Lgs. 36/2023 dando atto che il proponente, qualora non dovesse risultare aggiudicatario della procedura di gara, potrà esercitare il diritto di prelazione (Allegato 1);
- con nota n. 25255 del 24.11.2025 è stata richiesta l'integrazione della documentazione con gli ulteriori elaborati richiesti dall'articolo 6 dell'Allegato I.7 del Codice;
- con nota n. 25812 del 01.12.2025 sono pervenute le integrazioni richieste.

Considerato che:

- in data 22.12.2025 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;
- la proposta è coerente con gli obiettivi aziendali di migliorare le prestazioni energetiche del patrimonio nonché di eseguire interventi conservativi sugli edifici con gravi criticità manutentive;

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



- 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;
- 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;
- 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 risorse dell'Ente a copertura dell'investimento iniziale 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;

Considerato altresì 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:

- che la proposta è stata inserita nella programmazione triennale dei lavori pubblici e degli acquisti di beni e servizi 2025-2026-2027, nel suo sesto adeguamento;
 - che il R.U.P. dell'intervento è l'Ing. Giovanni Paolo Spanu, Dirigente della Struttura Affari Generali e Coordinamento Attività Tecnico-Patrimoniali;
 - che, sulla base del progetto di fattibilità posto a base di gara, il valore della concessione risulta pari a € 19.591.671,07;
 - Il valore dell'investimento è stimato in € 19.221.174,74 (al netto degli accessori dovuti per legge: I.V.A., Inarcassa ecc.), di cui per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso € 1.823.543,58 e per costi della manodopera € 4.720.628,38;
 - che la concessione avrà durata complessiva di anni 9 di cui il primo 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 41.664,68/anno oltre IVA suddiviso come segue:

	Importo annuale di riferimento	Importo totale di concessione*
QUOTA MANUTENZIONE	3.064,68	27.252,16
QUOTA EFFICIENTAMENTO ENERGETICO	31.600,00	280.997,82
QUOTA CONDUZIONE	7.000,00	62.246,35
TOTALE CORRISPETTIVO	41.664,68 €	370.496,33 €

* 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 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**" 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

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



- 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 approvare, ai sensi dell'art. 193, c. 7, del D. Lgs. 36/2036 la proposta di Partenariato Pubblico Privato presentata dalla società ALPHA GENERAL CONTRACTOR S.R.L. per il Lotto A2.1 (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 sesto Adeguamento del Programma Triennale degli Acquisti di Beni e Servizi 2025-2026-2027, aggiornato con il complesso dei servizi di gestione facenti parte della suddetta proposta, approvata con il presente decreto, per € 19.591.671,07, pari al valore della concessione, salvo successivi aggiornamenti in riduzione per effetto del ribasso di gara (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):
 - Bando di gara;
 - Disciplinare di gara;
 - DUVRI;
- di dare atto che è in capo al proponente la facoltà di esercitare il diritto di prelazione



in caso non dovesse risultare aggiudicatario della gara;

- di espletare l'affidamento della concessione relativa ai *“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”* 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 dei lavori, 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;

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





- di rinviare l'imputazione dei canoni di gestione sopra citati all'avvenuta assegnazione dell'appalto.

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

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





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
Giovanni Spanu

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

