

**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 DA LEUKOS CONSORZIO STABILE MISTO – AMBITO 5 NOVELLA/CALAMANDREI.

- ADOZIONE DEL TERZO ADEGUAMENTO DEL PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE 2021/2023 E DEL TERZO ADEGUAMENTO DEL PROGRAMMA BIENNALE DEGLI ACQUISTI DI FORNITURE E SERVIZI 2021-2022;  
- APPROVAZIONE ELABORATI D'APPALTO E INDIZIONE GARA D'APPALTO MEDIANTE PROCEDURA APERTA.

Codici Commessa: 473.5.U.Y21.MS.T.ER  
Codice finanziario: 11SUPERBONUS  
CUP: C39J21035090003  
CIG pubblicità bando: ZDC3339BCD

**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. 339 del 22/09/2021 è stata dichiarata, ai sensi dell'art. 183, commi 15 e 16, del D.Lgs. 50/2016, la fattibilità tecnico-economica della proposta riguardante gli edifici di cui all'Allegato 1 (Ambito 5 – NOVELLA/CALAMANDREI)

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



presentata dal consorzio Leukos - Consorzio Stabile Misto sulla base della documentazione alla stessa allegata composta dai seguenti documenti (Allegato 2):

- 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 del Codice (nella misura del 10% dell'investimento);
  - 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 Struttura Tecnica – Ufficio Appalti e Gestione PPP ha provveduto alla redazione del bando e del disciplinare di gara (Allegati 3 e 4);
  - Che la Struttura Tecnica ha, altresì, redatto il DUVRI ai sensi dell'art. 26 del D. Lgs. 81/2008 (Allegato 5);
  - Che pertanto a base di gara sarà posta la seguente documentazione:
    1. Proposta del promotore ai sensi dell'art. 183, commi 15 e 16, del D.Lgs. 50/2016, che è stata oggetto di dichiarazione di fattibilità, con i contenuti ivi previsti, comprensivo dei documenti sopra elencati;
    2. Disegni e documentazione patrimoniale;
    3. DUVRI;

4. Bando di gara;
5. Disciplinare di gara;

- Che come comunicato nel documento "11 Dichiarazione di riservatezza.pdf" contenuto nella proposta pervenuta in data 04/08/2021, Prot. n. 16618, viene dato nulla osta per l'accesso ai documenti progettuali;
- Che il gruppo proponente, individuato quale promotore, ai sensi dell'art. 183, commi 15 e 16, del D.Lgs. 50/2016, potrà esercitare il diritto di prelazione qualora non risultasse aggiudicatario;

#### **Preso atto**

- Che la proposta è stata inserita nella programmazione triennale delle opere pubbliche 2021/2023, nonché nella programmazione biennale per la parte di servizi 2021-2022 (Allegati 6 e 7) come da mandato disposto dal citato Decreto n. 339 del 22/09/2021;
- Che, sulla base del progetto di fattibilità posto a base di gara, il valore complessivo del Partenariato è stimato in € 27.679.623,91, determinato ai sensi dell'art. 167 del Codice, di cui € 770.012,15 (IVA esclusa) costituisce l'importo per i canoni per la durata di anni cinque;
- che l'importo dell'investimento risulta pari ad € 26.909.611,755 (IVA e oneri previdenziali esclusi), così composto:
  - per interventi di efficientamento € 22.106.856,38 (oneri fiscali esclusi) di cui oneri della sicurezza € 88.000,00;
  - per servizi di ingegneria € 4.802.755,38 (oneri fiscali e previdenziali esclusi) di cui € 2.022.139,66 per progettazione;

- Che il contratto di Partenariato avrà durata così articolata:
  - Fase 1 - per l'esecuzione degli interventi di riqualificazione energetica: dalla data di sottoscrizione del Contratto fino alla realizzazione degli interventi di riqualificazione energetica previsti dall'offerta tecnica del promotore;
  - Fase 2 - per l'esecuzione dei servizi manutentivi e gestionali: dalla data del collaudo dell'opera e comunque non prima di 6 mesi dalla data di ultimazione dei lavori avrà una durata di anni 5 (cinque) decorrenti dalla data di consegna degli edifici, secondo quanto specificato nella Convenzione.
- Che il canone annuo posto a base di gara è pari ad € 154.002,43 di cui € 31.724,84/anno per la manutenzione ordinaria ed € 122.277,59/anno per i servizi gestionali oltre;
- Che ARTE si è riservata, infine, la possibilità di richiedere all'esecutore interventi di manutenzioni straordinarie Extra-Canone, prevedendo un plafond pari a 25.000,00 €/anno senza che sussista a carico dell'Azienda alcun obbligo ad erogare tale somma che non dovrà essere considerata ai fini della redazione del Piano Economico Finanziario;

**Considerato, altresì:**

- Che il Comune di Genova ha conferito mandato ad intervenire ai sensi dell'art. 119, comma 9, lettera c), del DL 34/2020, in qualità di project manager per gli edifici di proprietà comunale con DGC-2021-176;
- Che, nelle more della definizione dell'importo delle spese tecniche per lo svolgimento del ruolo di *project manager* e delle attività inerenti l'esame delle proposte e l'espletamento della gara di cui all'art. 183, commi 15 e 16 del D. Lgs. 50/2016, ARTE procederà all'avvio delle attività di cui sopra;

- Che, tuttavia, l'aggiudicazione della gara ed il perfezionamento del contratto sarà subordinata all'approvazione dell'atto con il quale il Comune di Genova stanzierà le risorse necessarie alle suddette spese tecniche;
- Che tra le unità immobiliari oggetto della proposta di riqualificazione ve ne sono, inoltre, alcune di proprietà privata;
- Che, a tal conto, in data 21/07/2021 è stata convocata l'assemblea dei proprietari di Via Calamandrei 73-95 per illustrare la proposta pervenuta e fornire la necessaria informativa circa l'intenzione dell'azienda di avviare la gara ad evidenza pubblica per l'aggiudicazione del contratto di partenariato, il cui verbale è riportato in Allegato 8;
- Che l'aggiudicazione della gara, per quanto riguarda gli edifici in cui sono presenti immobili di proprietà privata, sarà ulteriormente subordinata all'approvazione assembleare della proposta risultata aggiudicataria;
- Che tali clausole sono contenute nel disciplinare unitamente a quella per cui la Stazione appaltante si riserva, in ogni caso, di interrompere o non aggiudicare la procedura o di revocare l'aggiudicazione, senza che i partecipanti e/o l'aggiudicatario possano accampare pretese per compensi, indennizzi, risarcimenti o altre forme di ristoro.

**Ritenuto** opportuno nominare quale R.U.P. del partenariato pubblico-privato l'Ing. Giovanni Paolo Spanu, Dirigente della Struttura Tecnica dell'Azienda;

**Ritenuto** opportuno espletare l'affidamento del contratto di partenariato mediante procedura aperta ai sensi dell'articolo 60, del D.Lgs. n° 50/2016, mediante il criterio dell'offerta

economicamente più vantaggiosa di cui all'art. 95, comma 2, dello stesso Decreto Legislativo;

**Ritenuto** altresì opportuno adottare, preventivamente all'espletamento della procedura di cui sopra, un "Terzo Adeguamento" della programmazione triennale delle opere pubbliche 2021/2023 e della programmazione biennale degli acquisti di forniture e servizi 2021-2022, prevedendone anche la relativa approvazione definitiva e automatica in assenza di osservazioni decorsi sessanta giorni dalla data del presente provvedimento;

#### 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, del D.L. 76/2020, convertito in Legge n. 120 del 11/09/2020 (cd. Decreto Semplificazioni) e la possibilità di derogare alle norme del D.Lgs. n. 50/2016, in considerazione della contingenza, dell'importanza e della specialità dell'operazione e dell'interesse pubblico perseguito;
- il proprio precedente Decreto con il quale, tra le altre cose, si adotta il Secondo Adeguamento della programmazione triennale delle opere pubbliche 2021/2023 e della programmazione biennale degli acquisti di forniture e servizi 2021-2022 (n. 307 del 09/09/2021).

#### Su proposta della Struttura Tecnica

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



## DECRETA

- di nominare R.U.P. del partenariato pubblico-privato l'ing. Giovanni Paolo Spanu, Dirigente della Struttura Tecnica dell'Azienda;
- di adottare il Terzo Adeguamento del Programma Triennale delle Opere Pubbliche 2021/2023 aggiornato con il progetto la cui fattibilità tecnico-economica è stata dichiarata con Decreto n. n. 339 del 22/09/2021, con investimenti mediante finanza di progetto per € 30.411.278,04 di quadro economico (IVA compresa) a carico del contraente, Programma le cui schede sono state redatte conformemente all'art. 21 del D. Lgs. 50/2016 e ss. mm. e ii. nonché al DM MIT 14/2018 e sono allegate al presente provvedimento di cui ne costituiscono parte integrante e sostanziale (Allegato 6);
- di adottare il Terzo Adeguamento del Programma Biennale degli Acquisti di Forniture e Servizi 2021-2022 aggiornato con il complesso dei servizi di gestione facenti parte della suddetta proposta per 187.882,96 €/anno (IVA compresa), pari all'ammontare del canone da corrispondere nel quinquennio successivo alla fine lavori, salvo successivi aggiornamenti in riduzione per effetto del ribasso di gara, Programma le cui schede sono state redatte conformemente all'art. 21 del D. Lgs. 50/2016 e ss. mm. e ii. nonché al DM MIT 14/2018 e sono allegate al presente provvedimento di cui ne costituiscono parte integrante e sostanziale (Allegato 7);
- di considerare approvati a tutti gli effetti il Terzo Adeguamento del Programma Triennale OO. PP. 2021-22-23 e il Terzo Adeguamento del Programma Biennale degli Acquisti FF. SS. 2021-2022, adottati con i precedenti punti, decorsi sessanta giorni dalla data del presente provvedimento senza che siano state presentate osservazioni;
- Che l'individuazione, da parte del Dirigente della Struttura Tecnica, dei Responsabili

Unici del Procedimento, così come riportata nel solo Elenco Annuale 2021 (del Programma Triennale OO PP), così come adeguato con il presente provvedimento (Scheda E dell'Allegato 1 del DM MIT 14/2018), costituisce, ai sensi dell'art. 31, comma 1, del D. Lgs. 50/2016, a tutti gli effetti, nomina degli stessi;

- di approvare, ai sensi dell'art. 183, commi 15 e 16, del D.Lgs. 50/2016, la documentazione di gara costituita dal progetto (al punto 1) presentato dal consorzio Leukos - Consorzio Stabile Misto, la cui fattibilità tecnico-economica è stata dichiarata con Decreto n. 339 del 22/09/2021 e dai documenti ai punti 2, 3, 4, 5:

1. Proposta del promotore ai sensi dell'art. 183, c. 15 e 16, del D.Lgs. 50/2016, che è stata oggetto di dichiarazione di fattibilità, con i contenuti ivi previsti, comprensivo dei documenti elencati al primo punto dei "considerato";
2. Disegni e documentazione patrimoniale;
3. DUVRI;
4. Bando di gara;
5. Disciplinare di gara;

- di prendere atto che, come comunicato nel documento "11 Dichiarazione di riservatezza.pdf" contenuto nella proposta pervenuta in data 04/08/2021, Prot. n. 16618, viene dato nulla osta per l'accesso ai documenti progettuali;

- di indire la gara mediante procedura aperta, per un importo a base di gara pari ad € 27.679.623,91, ai sensi dell'articolo 60 del D.Lgs. n° 50/2016 mediante il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa di cui all'art. 95, comma 2, dello stesso Decreto Legislativo;

- di nominare Ufficiale Rogante l'Avv. Valentina Cifarelli dell'Area Professionale



Legale;

- di nominare Responsabile della Verifica dei requisiti delle Imprese per la Procedura di aggiudicazione con il sistema AVCPass l'Arch. Viviana Traverso, Responsabile dell'Ufficio Appalti e Gestione del Partenariato Pubblico e Privato dell'Azienda e di nominare Collaboratore alla verifica di cui sopra il dott. Matteo Sudermania, entrambi dipendenti dell'Ufficio;
- di dare atto che l'inserimento nel contratto di partenariato degli edifici nei quali sono presenti proprietari privati è subordinata all'approvazione del progetto di fattibilità risultato aggiudicatario da parte dell'assemblea dei proprietari;
- di subordinare la formalizzazione del contratto al perfezionamento degli atti di cui alla DGC-2021-176;
- di rinviare l'imputazione dei costi relativi all'attività di gestione delle opere realizzate per l'intera durata del partenariato all'avvenuta aggiudicazione della gara a seguito della quale saranno definiti gli importi del contratto, dando atto in questa sede che il loro inquadramento contabile è il seguente:
  - canoni di manutenzione ordinaria: costi coperti dalle economie che il programma in questione genererà sull'attività di global service manutentivo;
  - canoni di gestione: costi a carico degli assegnatari ai sensi del comma 5bis dell'art. 13 della L.R. n. 10/2004, secondo il quale, negli interventi di riqualificazione energetica degli edifici, il soggetto gestore può finanziare gli stessi utilizzando anche una parte del risparmio ottenuto sulle spese a carico dell'utenza.

Il presente decreto, vista la vacanza dell'Amministratore Unico, viene sottoscritto, ai sensi dell'art. 17 comma 1 dello Statuto Aziendale, dal dott. Paolo Gallo, Dirigente della Struttura

Amministrazione e Gestione.

**L'Amministratore Unico f.f.**

**Dott. Paolo Gallo**

**Il Dirigente della Struttura Tecnica**

**Ing. Giovanni Paolo Spanu**

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

V.to: Il Responsabile Ufficio Appalti e Gestione del  
Partenariato Pubblico Privato

Visto Rup: Spanu Giovanni

Visto: p.gallo

Visto: gp.francescangeli

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

