



## DECRETO DELL'AMMINISTRATORE UNICO

Proposta per l'affidamento della concessione in regime di Project Financing ai sensi dell'art. 183, comma 15, D.lgs. n. 50/2016 della progettazione, realizzazione e gestione di interventi di riqualificazione energetica e strutturale di immobili facenti parte del patrimonio di A.R.T.E. La Spezia ricorrendo ai benefici fiscali di cui al D.L. n. 34/2020, convertito in L. 77/2020 presentata dalla Società Iren Smart Solutions S.p.a. - via Nubi di Magellano 30 - 42123 Reggio Emilia.-

CUP: H44F22000620005 - CIG : 9250464C5F

Pareri favorevoli ai sensi dell'art. 15 del vigente Statuto dell'Ente:

- Dott. Paolo Landi in ordine alla regolarità e legittimità amministrativa
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
- Arch. Luca Trapani in ordine alla regolarità e legittimità tecnica
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
- Dott.ssa Barbara Castiglione in ordine alla regolarità e legittimità contabile

L'AMMINISTRATORE UNICO  
(Arch. Marco TOGNETTI)

Premesso che:

- al fine di avviare la riqualificazione ed efficientamento energetico e miglioramento/adeguamento sismico su alcuni edifici di proprietà e/o gestiti per conto dei Comuni destinati a servizio pubblico abitativo ricorrendo ai benefici fiscali introdotti dal DL n. 34 del 19.05.2020, convertito con modificazioni con la Legge 17.07.2020 n. 77, il c/d "Superbonus 110%", utilizzando l'istituto dello "sconto in fattura" secondo quanto disposto all'art. 121 del DL 34/2020 come modificato con la L. 77/2020, con DAU n. 201 del 30.07.2021 si dava mandato affinché si procedesse a tutti gli adempimenti necessari alla ricezione di proposte di PPP, ai sensi dell'art. 183, comma 15, d.lgs. n. 50/2016, finalizzate a dare attuazione agli interventi di cui sopra;
- in data 09.08.2021 si procedeva alla pubblicazione di un Avviso di Manifestazione d'interesse - "Sollecitazione proposte di partenariato pubblico-privato relative agli interventi di efficientamento energetico di alcuni edifici facenti parte del patrimonio di ARTE di La Spezia ricorrendo ai benefici fiscali di cui al D.L. n. 34/2020, convertito in L. n. 77/2020" nel sito di ARTE La Spezia e nel portale di Appalti Liguria ed in data 16.08.2021 in Gazzetta Ufficiale, cod. inserzione n. 2100033055 del 05.08.2021;
- con DAU n. 50 del 11.11.2021 si prorogavano i termini per la partecipazione alla Manifestazione d'interesse con nuova scadenza il 15.01.2022;
- la procedura in questione va inquadrata nell'ambito della peculiarità dell'operazione prefigurata dall'art. 121 D.L. 34/2020 e s.m.i., della specialità dell'operazione medesima e delle risorse rese disponibili, della rilevanza di sua applicazione al patrimonio pubblico abitativo, degli enti competenti del settore, nonché dell'applicabilità alla fattispecie delle deroghe alla disciplina normativa contenuta nel D. Lgs. 50/2016 introdotte dall'art. 2 del D.L. 76/2020, con particolare riguardo alle previsioni del comma 4, dovendosi i pertinenti strumenti ritenere ricompresi tra quelli di recupero e valorizzazione del patrimonio pubblico abitativo esistente;
- inoltre, la procedura è stata impostata sul presupposto dell'estraneità dell'Ente alle risorse rese disponibili per l'operazione, nonché del trasferimento in capo al concessionario di tutti i rischi derivanti dall'operazione di efficientamento energetico e della conseguente rivalutazione del patrimonio abitativo pubblico;
- il Responsabile Unico del Procedimento è l'arch. Luca Trapani, Dirigente dell' area Tecnica Aziendale come riportato nel decreto n. 201 del 30/07/2021;
- sono state formulate le seguenti linee di indirizzo tenendo conto delle deroghe consentite dall'art. 2, comma 4, D.L. 76/2020:
  - le proposte avranno i contenuti descritti agli artt. 180 e segg. ed in particolare all'art. 183, cc. 15 e 16, del D.Lgs. 50/2016 e dovranno contenere un progetto di fattibilità comprendente le caratteristiche prestazionali, le specifiche funzionali, la diagnosi energetica degli edifici oggetto di riqualificazione, la stima economica degli interventi, una bozza di convenzione e il piano economico-finanziario;
  - gli interventi di efficientamento termico sugli edifici interessati dovranno fruire dei benefici fiscali introdotti dall'art. 119 del DL 34/2020 convertito con modificazioni con la Legge 77/2020 ("superbonus" al 110%) e contemplare la disponibilità e la capacità dell'operatore ad accettare, incamerare e gestire la "cessione del credito" d'imposta mediante l'applicazione di uno sconto in fattura per un importo pari al 100% dell'investimento effettuato;
  - gli interventi di investimento saranno orientati alla riqualificazione dell'involucro edilizio comprendendo in primo luogo gli interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate, la sostituzione degli infissi ed, eventualmente, la riqualificazione degli impianti termici secondo quanto richiesto al citato art. 119 del DL 34/2020 ed in particolare garantire il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio e il miglioramento sismico, in particolare tramite demolizione e ricostruzione di alcuni edifici;

- entro la data del 15/01/2022 sono pervenute all'Azienda n. 3 manifestazioni di interesse conservate agli atti;
- la società IREN SMART SOLUTIONS S.p.a. ha presentato proposta di PPP per il lotto A comprendente stabili di proprietà di ARTE di via Bologna 121-123, via Bologna, 125-127 e via Pianazze, 12;

#### Considerato altresì:

- che il R.U.P., coadiuvato dalla commissione costituita con DAU n. 17 del 20/01/2022, ha provveduto a verificare la completezza della documentazione e la fattibilità tecnica dell'operazione;
- che la verifica del PEF è stata effettuata dal Dott. Davide Vescovi, con studio in Viale Italia, 121 in La Spezia come da DAU n. 80 del 21-02-2022 ed il cui parere risulta protocollato con n. 5990 del 25/05/2022;
- che la proposta è risultata completa, a seguito di alcune integrazioni ufficialmente richieste, di quanto previsto al comma 15 dell'art. 183, del D.Lgs. 50/2016;
- che la proposta è, inoltre, coerente con gli obiettivi aziendali di migliorare la situazione manutentiva riducendo l'impegno finanziario a carico dell'Ente, di minimizzare gli esborsi degli inquilini degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica per quanto concerne i costi per l'energia, e quindi, indirettamente, di diminuire in prospettiva i mancati introiti derivanti dalla morosità;
- sulla base dello schema di convenzione presentato, viene trasferito in capo all'operatore economico, oltre che il rischio di costruzione, tutti gli altri rischi connessi all'operazione, ivi compreso quello di disponibilità per il periodo di gestione dell'opera e, in particolare l'operatore economico assume tutti i rischi derivanti dal mancato raggiungimento della prestazione energetica, condizione necessaria per l'ottenimento del beneficio fiscale, nonché della conclusione favorevole dell'operazione realizzata, con esclusione di ogni rischio in capo ad ARTE;

#### Preso atto che:

- come da PEC ricevuta da IREN SMART SOLUTIONS in data 19.05.22, prot. N. 2030/2022, il proponente ha dichiarato riservati i seguenti documenti con conseguente divieto di divulgazione:
  - 220421 \_RISPOSTE AI QUESITI
  - 220421 \_SUDDIVISIONE IMPORTI PER CATEGORIA DI DETRAZIONE
- con la proposta di fattibilità presentata dalla società IREN Smart Solutions, la stessa società viene altresì individuata quale "promotore" e, pertanto, con il successivo eventuale espletamento di gara ad evidenza pubblica mediante il metodo dell'offerta economicamente più vantaggiosa, lo stesso promotore, ai sensi dell'art. 183, c. 15, del D.Lgs. 50/2016, può esercitare il diritto di prelazione qualora non risulti aggiudicatario;
- che 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 le risorse necessarie per la riqualificazione energetica da parte dell'Ente 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;
- visto il verbale n. 6 redatto dalla Commissione giudicatrice del 24/05/2022 che conclude l'iter di valutazione con parere positivo in merito alla proposta di partenariato in oggetto, al fine di porla a base di gara, ai sensi art. 183 comma 15 del Codice Appalti;

#### 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";

## DECRETA

- ai sensi dell'art. 183, commi 15 e 16, del D.Lgs. 50/2016 ed a seguito dell'esito della riunione conclusiva della Commissione giudicatrice, come da verbale n. 6 del 24/05/2022, di approvare la documentazione di proposta ed il progetto di fattibilità tecnico-economica presentati dalla società IREN Smart Solutions con documentazione pervenuta entro il termine previsto ed integrata come da richieste della Stazione appaltante, composti dei seguenti elaborati:

- 01\_Busta A): documentazione amministrativa completa e aggiornata rispetto alla consegna del 15 gennaio 2022
- 01\_Busta B): documentazione tecnica
  - o Bozza di convenzione e relativi allegati:
    - Allegato B - Elenco ed ubicazione degli edifici oggetto degli Interventi
    - Allegato C - Specifiche di Gestione
    - Allegato E - Matrice dei Rischi
    - Allegato F - Definizioni
    - Allegato G - Indicatori di Performance
    - Allegato H - Dichiarazione requisiti soggettivi e regime fiscale
  - o Progetto di fattibilità tecnico economica: non sono stati allegati documenti progettuali perché invariati rispetto alla consegna del 15 gennaio 2022, a cui si rimanda Protocollo n. RR001997-2022-P
- 01\_Busta C): offerta economica
  - o Calcolo sommario della spesa
  - o Quadro tecnico economico
  - o Bozza di Convenzione, Allegato D - PEF asseverato e Relazione Illustrativa
- 02\_Integrazioni Ns PEC RR000232-2022-P del 02\_02\_2022
  - o Cauzione provvisoria
  - o Informativa Privacy
- 03\_Integrazioni Ns PEC RR001570-2022-P del 26\_04\_2022
  - o Risposte ai quesiti
  - o Suddivisione importi per categoria di detrazione
  - o Fattibilità geologicogeotecnica

### Elenco Elaborati LOTTO A

EDIFICIO via Bologna 121-123

1 STATO DI FATTO PLANIMETRIE

2 STATO DI FATTO PROSPETTI

3 PLANIMETRIE PROGETTO

4 PROSPETTI PROGETTO

5 CIV.121-123\_Tavola 01 - Piante con indicazione degli interventi

6 CIV.121-123\_Tavola 02 - Schema impianto ibrido centralizzato

7 CIV.121-123\_Tavola 03 - Distribuzione impianto riscaldamento

8 CIV.121-123\_Tavola 04 - Distribuzione impianto acqua calda e fredda sanitaria

9 CIV.121-123\_Tavola 05 - Scarichi e recupero acque meteoriche

10 CIV.121-123\_Tavola 06 - Distribuzione gas metano

11 CIV.121-123\_Tavola 07 - Schemi impianti elettrici e di terra

12 CIV.121-123\_Tavola 08 - Schemi e componenti impianto fotovoltaico

13 CRONOPROGRAMMA VIA BOLOGNA 121-123

14 Piano di Sicurezza e Coordinamento 121-123

15 RELAZIONE TECNICA VIA BOLOGNA 121-123

EDIFICIO via bologna 125-127

16 STATO DI FATTO PLANIMETRIE

17 STATO DI FATTO PROSPETTI

18 PLANIMETRIE PROGETTO

19 PROSPETTI PROGETTO

20 CIV.125-127\_Tavola 01 - Piante con indicazione degli interventi

21 CIV.125-127\_Tavola 02 - Schema impianto ibrido centralizzato

22 CIV.125-127\_Tavola 03 - Distribuzione impianto riscaldamento

23 CIV. 125-127\_Tavola 04 - Distribuzione impianto acqua calda e fredda sanitaria  
24 CIV. 125-127\_Tavola 05 - Scarichi e recupero acque meteoriche  
25 CIV. 125-127\_Tavola 06 - Distribuzione gas metano  
26 CIV. 125-127\_Tavola 07 - Schemi impianti elettrici e di terra  
27 CIV. 125-127\_Tavola 08 - Schemi e componenti impianto fotovoltaico  
28 CRONOPROGRAMMA VIA BOLOGNA 125-127  
29 Piano di Sicurezza e Coordinamento 125-127  
30 RELAZIONE TECNICA VIA BOLOGNA 125-127  
EDIFICIO via Pianazze 12  
31 PIANAZZE 12\_Tavola 01 - Piante con indicazione degli interventi  
32 PIANAZZE 12\_Tavola 02 - Schema impianto ibrido centralizzato riscaldamento e ACS  
33 PIANAZZE 12\_Tavola 03 - Disposizione nuovi moduli di utenza - Nuova distribuzione ACS e rete di ricircolo  
34 PIANAZZE 12\_Tavola 04 - Schemi e componenti impianto fotovoltaico  
GENERALE  
35 Relazione tecnico-illustrativa impianti.

- dare atto che, per effetto del precedente punto, è attribuita al proponente - società IREN Smart Solutions la qualifica di "promotore" in ordine all'eventuale esercizio del diritto di prelazione condizionato di cui al comma 15, art. 183, del D.Lgs. 50/2016;
- di prendere atto che quanto di seguito elencato non potrà essere messo in visione a base di gara, come da PEC, prot.n. 2030/2022 del 19.05.2022:
  - 22042 I \_RISPOSTE AI QUESITI
  - 22042 I \_SUDDIVISIONE IMPORTI PER CATEGORIA DI DETRAZIONE
- di dare atto che, con successivo decreto, sarà approvata l'indizione della procedura di evidenza pubblica per l'individuazione dell'aggiudicatario del contratto di partenariato, tramite il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

L'AMMINISTRATORE UNICO