



**ESTRATTO DAL VERBALE DELLA SEDUTA DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE
 DELL'AZIENDA IN DATA 26 LUGLIO 2022**

Il giorno 26 luglio 2022 alle ore 15.00 in Verona, via Enrico Noris 1, presso la Sede Aziendale di Palazzo dei Diamanti, a seguito di convocazione indetta dal Presidente con nota prot. n. 0017305 del 21 luglio 2022, si riunisce il Consiglio di Amministrazione dell'Azienda Gestione Edifici Comunali (A.G.E.C.).

Presiede in teleconferenza (motivato) l'Avv. MAURIZIO ASCIONE CICCARELLI, Presidente.

- O M I S S I S -

OGGETTO: Intervento di partenariato pubblico privato per la gestione, con rischio operativo a carico del concessionario, di un sistema integrato di servizi energetici e manutentivi e di servizi alla persona da svolgersi presso edifici E.R.P, previo efficientamento energetico e riqualificazione edilizia dei medesimi edifici presentata, ai sensi dell'art. 183, comma 15, D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 e s.m.i. dalle società A.G.S. S.p.a., con sede legale in Pero (MI), Strada Statale del Sempione 170, C.F. e P.IVA 01692340035 e Pessina Gestioni S.r.l., con sede legale in con sede legale in Milano, via Montecuccoli, 20, C.F. 08872850964 – PPP 2 – Dichiarazione di fattibilità delle Proposta –.
 (Punto n. 3 dell'O.d.g.)

Sono presenti i seguenti Consiglieri:

- Avv. MAURIZIO ASCIONE CICCARELLI (Presidente) (teleconferenza)
- Dott. LUIGI CONTOLINI (Vice Presidente) (teleconferenza)
- Avv. ELENA PANATO (teleconferenza)
- Avv. ANITA VIVIANI (teleconferenza)

Sono assenti i seguenti Consiglieri:

- Cav. Uff. FABIO DEBORTOLI

Sono presenti:

- Dott. ALESSANDRO CARLOTTI (Presidente del Collegio dei Revisori dei Conti)
- Dott. DAVIDE VERGA (Componente del Collegio dei Revisori dei Conti)
- Ing. MARCO PERETTI (Direttore Generale)
- Dott. TOMASO LOVATO (Segretario del Consiglio di Amministrazione)
- Ing. PIETRO PADOVANI (Responsabile Sezione Lavori Impianti)

• Area/Sezione Proponente:	Direzione Generale
• Area/Sezione Richiedente:	Direzione Generale
• OGGETTO:	INTERVENTO DI PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO PER LA GESTIONE, CON RISCHIO OPERATIVO A CARICO DEL CONCESSIONARIO, DI UN SISTEMA INTEGRATO DI SERVIZI ENERGETICI E MANUTENTIVI E DI SERVIZI ALLA PERSONA DA SVOLGERSI PRESSO EDIFICI E.R.P, PREVIO EFFICIENTAMENTO

ENERGETICO E RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA DEI MEDESIMI EDIFICI PRESENTATA, AI SENSI DELL'ART. 183, COMMA 15, D.LGS. 18 APRILE 2016, N. 50 E S.M.I. DALLE SOCIETÀ A.G.S. S.P.A., CON SEDE LEGALE IN PERO (MI), STRADA STATALE DEL SEMPIONE 170, C.F. E P.IVA 01692340035 E PESSINA GESTIONI S.R.L., CON SEDE LEGALE IN CON SEDE LEGALE IN MILANO, VIA MONTECUCCOLI, 20, C.F. 08872850964 - PPP 2 - DICHIARAZIONE DI FATTIBILITÀ DELLE PROPOSTA -.

- (Punto n. 3 dell'O.d.g.)
- Allegati:

AGEC 02.EE_Elenco elaborati.rev.02

AGEC 02.PRES_Presentazione della Proposta

01 - DOCUMENTI AMMINISTRATIVI

1. AGEC 02 AMM 001 DGUE AGS
2. AGEC 02 AMM 002 Visura camerale AGS
3. AGEC 02 AMM 003 DGUE Pessina Gestioni
4. AGEC 02 AMM 004 Visura camerale Pessina Gestioni
5. AGEC 02 AMM 005 Impegno costituzione RTI
6. AGEC 02 AMM 006 Cauzione provvisoria
7. AGEC 02 AMM 007 Certificazione ISO AGS
8. AGEC 02 AMM 008 Certificazione ISO Pessina Gestioni
9. AGEC 02 AMM 009 Impegno cauzione 2,5%

02 - DOCUMENTI GIURIDICI

10. AGEC 02 LEG 001 Bozza di convenzione.rev.01
11. AGEC 02 LEG 002 Matrice Rischi
12. AGEC 02 LEG 003 Elenco documenti di contratto
13. AGEC 02 LEG 004 Elenco edifici e fabbricati
14. AGEC 02 LEG 005 Linee Guida redazione Piano degli Interventi preliminari
15. AGEC 02 LEG 006 Disciplinare incentivi
16. AGEC 02 LEG 007 Cronoprogramma.rev.01

03 - DOCUMENTI ECONOMICO FINANZIARI

17. AGEC 02 EF 001 PEF.rev.01
18. AGEC 02 EF 002 Relazione al Piano Economico Finanziario.rev.01
19. AGEC 02 EF 003 Relazione configurazione incentivi
20. AGEC 02 EF 004 Asseverazione PEF.rev.01
21. AGEC 02 EF 005 Quadro economico lavori.rev.02
22. AGEC 02 EF 006 Quadro economico gestione
23. AGEC 02 EF 007 Metodologia calcolo compensi

04 - DOCUMENTI DI GESTIONE



24. AGEC 02 GES 001 Disciplinare di Gestione.rev.04
25. AGEC 02 GES 002 Linee Guida Piano di Manutenzione
26. AGEC 02 GES 003 Building Automation.rev.01
27. AGEC 02 GES 004 Regolamento AGEC Condominiale
28. AGEC 02 GES 005 Fascicolo d'opera

05 - DOCUMENTI PROGETTUALI

29. AGEC 02 PROG 001 Relazione generale.rev.01
30. AGEC 02 PROG 002 Capitolato Informativo BIM
31. AGEC 02 PROG 003 Consumi energetici
32. AGEC 02 PROG 004 Capitolato tecnico prestazionale

VIA STELIO FENZO 4C

33. AGEC 02.FNZ4.ARC.001_Relazione tecnica illustrativa
34. AGEC02.FNZ4.ARC.002A_Stato di fatto - Piante
35. AGEC02.FNZ4.ARC.002B_Stato di progetto - Piante
36. AGEC02.FNZ4.ARC.003A_Stato di fatto - Sezioni
37. AGEC02.FNZ4.ARC.003B_Stato di progetto - Sezioni
38. AGEC02.FNZ4.ARC.004A_Stato di fatto - Prospetti
39. AGEC02.FNZ4.ARC.004B_Stato di progetto - Prospetti
40. AGEC02.FNZ4.ARC.005_Stato di progetto - Dettagli stratigrafia
41. AGEC02.FNZ4.ARC.006A_Stato di fatto - Esploso assonometrico
42. AGEC02.FNZ4.ARC.006B_Stato di progetto - Esploso assonometrico
43. AGEC02.FNZ4.ARC.007_Stato di progetto - Vista prospettica
44. AGEC02.FNZ4.ELE.001_Relazione tecnica impianto elettrico
45. AGEC02.FNZ4.ELE.002_Schema impianto elettrico
46. AGEC02.FNZ4.ELE.003_Relazione tecnica impianto fotovoltaico
47. AGEC02.FNZ4.ELE.004_Schema impianto fotovoltaico
48. AGEC02.FNZ4.MEC.001_Relazione tecnica impianto meccanico
49. AGEC02.FNZ4.MEC.002_Schema impianto meccanico
50. AGEC02.FNZ4.MEC.003_Relazione tecnica energetica
51. AGEC02.FNZ4.PSC.001_Prime indicazioni e misure stesura del PSC
52. AGEC02.FNZ4.PSC.002_Planimetria fasi intervento

VIA GERARDO 5

53. AGEC02.GRD5.ARC.001_Relazione tecnica illustrativa.rev.01
54. AGEC02.GRD5.ARC.002A_Stato di fatto - Piante
55. AGEC02.GRD5.ARC.002B_Stato di progetto - Piante
56. AGEC02.GRD5.ARC.003A_Stato di fatto - Sezioni
57. AGEC02.GRD5.ARC.003B_Stato di progetto - Sezioni
58. AGEC02.GRD5.ARC.004A_Stato di fatto - Prospetti
59. AGEC02.GRD5.ARC.004B_Stato di progetto - Prospetti
60. AGEC02.GRD5.ARC.005_Stato di progetto - Dettagli stratigrafia
61. AGEC02.GRD5.ARC.006A_Stato di fatto - Esploso assonometrico



- 62. AGEC02.GRD5.ARC.006B_Stato di progetto - Esploso assonometrico
- 63. AGEC02.GRD5.ARC.007_Stato di progetto - Vista prospettica
- 64. AGEC02.GRD5.ELE.001_Relazione tecnica impianto elettrico
- 65. AGEC02.GRD5.ELE.002_Schema impianto elettrico
- 66. AGEC02.GRD5.ELE.003_Relazione tecnica impianto fotovoltaico
- 67. AGEC02.GRD5.ELE.004_Schema impianto fotovoltaico
- 68. AGEC02.GRD5.MEC.001_Relazione tecnica impianto meccanico
- 69. AGEC02.GRD5.MEC.002_Schema impianto meccanico
- 70. AGEC02.GRD5.MEC.003_Relazione tecnica energetica
- 71. AGEC02.GRD5.PSC.001_Prime indicazioni e misure stesura del PSC
- 72. AGEC02.GRD5.PSC.002_Planimetria fasi intervento

VIA LANIFICIO 54-56-58

- 73. AGEC02.LNF545658.ARC.001_Relazione tecnica illustrativa
- 74. AGEC02.LNF545658.ARC.002A_Stato di fatto - Piante
- 75. AGEC02.LNF545658.ARC.002B_Stato di progetto - Piante
- 76. AGEC02.LNF545658.ARC.003A_Stato di fatto - Sezioni
- 77. AGEC02.LNF545658.ARC.003B_Stato di progetto - Sezioni
- 78. AGEC02.LNF545658.ARC.004A_Stato di fatto - Prospetti
- 79. AGEC02.LNF545658.ARC.004B_Stato di progetto - Prospetti
- 80. AGEC02.LNF545658.ARC.005_Stato di progetto - Dettagli stratigrafia
- 81. AGEC02.LNF545658.ARC.006A_Stato di fatto - Esploso assonometrico
- 82. AGEC02.LNF545658.ARC.006B_Stato di progetto - Esploso assonometrico
- 83. AGEC02.LNF545658.ARC.007_Stato di progetto - Vista prospettica
- 84. AGEC02.LNF545658.ELE.001_Relazione tecnica impianto elettrico
- 85. AGEC02.LNF545658.ELE.002_Schema impianto elettrico
- 86. AGEC02.LNF545658.ELE.003_Relazione tecnica impianto fotovoltaico
- 87. AGEC02.LNF545658.ELE.004_Schema impianto fotovoltaico
- 88. AGEC02.LNF545658.MEC.001_Relazione tecnica impianto meccanico
- 89. AGEC02.LNF545658.MEC.002_Schema impianto meccanico
- 90. AGEC02.LNF545658.MEC.003_Relazione tecnica energetica
- 91. AGEC02.LNF545658.PSC.001_Prime indicazioni e misure stesura del PSC
- 92. AGEC02.LNF545658.PSC.002_Planimetria fasi intervento

VIA MONTE CUCCO 6-8

- 93. AGEC02.MNT68.ARC.001_Relazione tecnica illustrativa
- 94. AGEC02.MNT68.ARC.002A_Stato di fatto - Piante
- 95. AGEC02.MNT68.ARC.002B_Stato di progetto - Piante
- 96. AGEC02.MNT68.ARC.003A_Stato di fatto - Sezioni
- 97. AGEC02.MNT68.ARC.003B_Stato di progetto - Sezioni
- 98. AGEC02.MNT68.ARC.004A_Stato di fatto - Prospetti
- 99. AGEC02.MNT68.ARC.004B_Stato di progetto - Prospetti
- 100. AGEC02.MNT68.ARC.005_Stato di progetto - Dettagli stratigrafia
- 101. AGEC02.MNT68.ARC.006A_Stato di fatto - Esploso assonometrico



- 102. AGECo2.MNT68.ARC.006B_Stato di progetto – Esploso assonometrico
- 103. AGECo2.MNT68.ARC.007_Stato di progetto – Vista prospettica
- 104. AGECo2.MNT68.ELE.001_Relazione tecnica impianto elettrico
- 105. AGECo2.MNT68.ELE.002_Schema impianto elettrico
- 106. AGECo2.MNT68.ELE.003_Relazione tecnica impianto fotovoltaico
- 107. AGECo2.MNT68.ELE.004_Schema impianto fotovoltaico
- 108. AGECo2.MNT68.MEC.001_Relazione tecnica impianto meccanico
- 109. AGECo2.MNT68.MEC.002_Schema impianto meccanico
- 110. AGECo2.MNT68.MEC.003_Relazione tecnica energetica
- 111. AGECo2.MNT68.PSC.001_Prime indicazioni e misure stesura del PSC
- 112. AGECo2.MNT68.PSC.002_Planimetria fasi intervento

VIA TURANDOT 5A-5B

- 113. AGECo2.TRD5AB.ARC.001_Relazione tecnica illustrativa.rev.01
- 114. AGECo2.TRD5AB.ARC.002A_Stato di fatto – Piante
- 115. AGECo2.TRD5AB.ARC.002B_Stato di progetto – Piante
- 116. AGECo2.TRD5AB.ARC.003A_Stato di fatto – Sezioni
- 117. AGECo2.TRD5AB.ARC.003B_Stato di progetto – Sezioni
- 118. AGECo2.TRD5AB.ARC.004A_Stato di fatto – Prospetti
- 119. AGECo2.TRD5AB.ARC.004B_Stato di progetto – Prospetti
- 120. AGECo2.TRD5AB.ARC.005_Stato di progetto – Dettagli stratigrafia
- 121. AGECo2.TRD5AB.ARC.006A_Stato di fatto – Esploso assonometrico
- 122. AGECo2.TRD5AB.ARC.006B_Stato di progetto – Esploso assonometrico
- 123. AGECo2.TRD5AB.ARC.007_Stato di progetto – Vista prospettica
- 124. AGECo2.TRD5AB.MEC.003_Relazione tecnica energetica
- 125. AGECo2.TRD5AB.PSC.001_Prime indicazioni e misure stesura del PSC
- 126. AGECo2.TRD5AB.PSC.002_Planimetria fasi intervento

VIA TURANDOT 5C-5D

- 127. AGECo2.TRD5CD.ARC.001_Relazione tecnica illustrativa.rev.01
- 128. AGECo2.TRD5CD.ARC.002A_Stato di fatto – Piante
- 129. AGECo2.TRD5CD.ARC.002B_Stato di progetto – Piante
- 130. AGECo2.TRD5CD.ARC.003A_Stato di fatto – Sezioni
- 131. AGECo2.TRD5CD.ARC.003B_Stato di progetto – Sezioni
- 132. AGECo2.TRD5CD.ARC.004A_Stato di fatto – Prospetti
- 133. AGECo2.TRD5CD.ARC.004B_Stato di progetto – Prospetti
- 134. AGECo2.TRD5CD.ARC.005_Stato di progetto – Dettagli stratigrafia
- 135. AGECo2.TRD5CD.ARC.006A_Stato di fatto – Esploso assonometrico
- 136. AGECo2.TRD5CD.ARC.006B_Stato di progetto – Esploso assonometrico
- 137. AGECo2.TRD5CD.ARC.007_Stato di progetto – Vista prospettica
- 138. AGECo2.TRD5CD.ELE.001_Relazione tecnica impianto elettrico
- 139. AGECo2.TRD5CD.MEC.003_Relazione tecnica energetica
- 140. AGECo2.TRD5CD.PSC.001_Prime indicazioni e misure stesura del PSC
- 141. AGECo2.TRD5CD.PSC.002_Planimetria fasi intervento



VIA DEL TRICOLORE 8A-8B

- 142. AGECo2.TRL8.ARC.001_Relazione tecnica illustrativa
- 143. AGECo2.TRL8.ARC.002A_Stato di fatto – Piante
- 144. AGECo2.TRL8.ARC.002B_Stato di progetto – Piante
- 145. AGECo2.TRL8.ARC.003A_Stato di fatto – Sezioni
- 146. AGECo2.TRL8.ARC.003B_Stato di progetto – Sezioni
- 147. AGECo2.TRL8.ARC.004A_Stato di fatto – Prospetti
- 148. AGECo2.TRL8.ARC.004B_Stato di progetto – Prospetti
- 149. AGECo2.TRL8.ARC.005_Stato di progetto – Dettagli stratigrafia
- 150. AGECo2.TRL8.ARC.006A_Stato di fatto – Esploso assonometrico
- 151. AGECo2.TRL8.ARC.006B_Stato di progetto – Esploso assonometrico
- 152. AGECo2.TRL8.ARC.007_Stato di progetto – Vista prospettica
- 153. AGECo2.TRL8.ELE.001_Relazione tecnica impianto elettrico
- 154. AGECo2.TRL8.ELE.002_Schema impianto elettrico
- 155. AGECo2.TRL8.ELE.003_Relazione tecnica impianto fotovoltaico
- 156. AGECo2.TRL8.ELE.004_Schema impianto fotovoltaico
- 157. AGECo2.TRL8.MEC.001_Relazione tecnica impianto meccanico
- 158. AGECo2.TRL8.MEC.002_Schema impianto meccanico
- 159. AGECo2.TRL8.MEC.003_Relazione tecnica energetica
- 160. AGECo2.TRL8.PSC.001_Prime indicazioni e misure stesura del PSC
- 161. AGECo2.TRL8.PSC.002_Planimetria fasi intervento

VIA DEL TRICOLORE 10A-10B

- 162. AGECo2.TRL10.ARC.001_Relazione tecnica illustrativa
- 163. AGECo2.TRL10.ARC.002A_Stato di fatto – Piante
- 164. AGECo2.TRL10.ARC.002B_Stato di progetto – Piante
- 165. AGECo2.TRL10.ARC.003A_Stato di fatto – Sezioni
- 166. AGECo2.TRL10.ARC.003B_Stato di progetto – Sezioni
- 167. AGECo2.TRL10.ARC.004A_Stato di fatto – Prospetti
- 168. AGECo2.TRL10.ARC.004B_Stato di progetto – Prospetti
- 169. AGECo2.TRL10.ARC.005_Stato di progetto – Dettagli stratigrafia
- 170. AGECo2.TRL10.ARC.006A_Stato di fatto – Esploso assonometrico
- 171. AGECo2.TRL10.ARC.006B_Stato di progetto – Esploso assonometrico
- 172. AGECo2.TRL10.ARC.007_Stato di progetto – Vista prospettica
- 173. AGECo2.TRL10.ELE.001_Relazione tecnica impianto elettrico
- 174. AGECo2.TRL10.ELE.002_Schema impianto elettrico
- 175. AGECo2.TRL10.ELE.003_Relazione tecnica impianto fotovoltaico
- 176. AGECo2.TRL10.ELE.004_Schema impianto fotovoltaico
- 177. AGECo2.TRL10.MEC.001_Relazione tecnica impianto meccanico
- 178. AGECo2.TRL10.MEC.002_Schema impianto meccanico
- 179. AGECo2.TRL10.MEC.003_Relazione tecnica energetica
- 180. AGECo2.TRL10.PSC.001_Prime indicazioni e misure stesura del PSC
- 181. AGECo2.TRL10.PSC.002_Planimetria fasi intervento



VIA VENTURA 4

182. AGEC02.VNT4.ARC.001_Relazione tecnica illustrativa
183. AGEC02.VNT4.ARC.002A_Stato di fatto – Piante
184. AGEC02.VNT4.ARC.002B_Stato di progetto – Piante
185. AGEC02.VNT4.ARC.003A_Stato di fatto – Sezioni
186. AGEC02.VNT4.ARC.003B_Stato di progetto – Sezioni
187. AGEC02.VNT4.ARC.004A_Stato di fatto – Prospetti
188. AGEC02.VNT4.ARC.004B_Stato di progetto – Prospetti
189. AGEC02.VNT4.ARC.005_Stato di progetto – Dettagli stratigrafia
190. AGEC02.VNT4.ARC.006A_Stato di fatto – Esploso assonometrico
191. AGEC02.VNT4.ARC.006B_Stato di progetto – Esploso assonometrico
192. AGEC02.VNT4.ARC.007_Stato di progetto – Vista prospettica
193. AGEC02.VNT4.ELE.001_Relazione tecnica impianto elettrico
194. AGEC02.VNT4.ELE.002_Schema impianto elettrico
195. AGEC02.VNT4.ELE.003_Relazione tecnica impianto fotovoltaico
196. AGEC02.VNT4.ELE.004_Schema impianto fotovoltaico
197. AGEC02.VNT4.MEC.001_Relazione tecnica impianto meccanico
198. AGEC02.VNT4.MEC.002_Schema impianto meccanico
199. AGEC02.VNT4.MEC.003_Relazione tecnica energetica
200. AGEC02.VNT4.PSC.001_Prime indicazioni e misure stesura del PSC
201. AGEC02.VNT4.PSC.002_Planimetria fasi intervento

RELAZIONI PROFESSIONISTI

202. Relazione di accompagnamento **giuridico/economico-finanziaria** alla delibera di dichiarazione di pubblico interesse della Proposta avanzata dall'operatore economico AGS SpA e Pessina Srl – prot. n. 16767/2022 del 13/07/2022 -.
203. Relazione di accompagnamento **tecnica** alla delibera di dichiarazione di pubblico interesse della Proposta avanzata dall'operatore economico AGS SpA e Pessina Srl – prot. n. 16649/2022 del 12/07/2022 -.

Illustra il Responsabile Sezione Lavori Impianti, Ing. PIETRO PADOVANI.

- OMISSIS -

Entra in teleconferenza (motivato) il Consigliere, Cav. Uff. FABIO DEBORTOLI.

- OMISSIS -

Il Consiglio di Amministrazione,

premesse che:

- a) AGECE, azienda speciale, ente strumentale del Comune di Verona (art. 114 Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali - D.lgs. n. 267 del 18.08.2000), gestisce, tra gli altri servizi, il



- patrimonio immobiliare in parte dell'ente locale, composto anche da immobili di edilizia residenziale pubblica (ERP);
- b) Il DL 19.05.2020, convertito con modificazioni con la Legge 17.07.2020 n. 77, ha introdotto alcuni benefici fiscali per interventi di riqualificazione che migliorano l'efficienza energetica degli immobili tra i quali il c/d "Superbonus 110%";
- c) AGECE potrà beneficiare del Superbonus 110%, relativamente ai fabbricati posseduti o gestiti per conto del Comune adibiti ad edilizia residenziale pubblica e limitatamente agli interventi di riqualificazione energetica e sisma-bonus, in presenza dei requisiti previsti dall'art. 119 del DL n. 34/2020 (Decreto Rilancio);
- d) L'art.121 del DL 34/2020 ha previsto, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, le opzioni della cessione del credito o dello sconto in fattura;
- e) In data 15/12/2020 gli uffici insieme alla Direzione avevano edotto il CdA con un'informativa sugli incentivi per la riqualificazione del Patrimonio Edilizio ed il Superbonus 110%, corredata da apposita relazione che evidenziava in particolare la concreta possibilità di poter sfruttare il meccanismo del PPP nelle sue varie forme per la riqualificazione di immobili ERP in gestione ad AGECE. Il CdA, nella medesima seduta ne prendeva atto, rilevando l'importanza dell'argomento e sottolineandone la priorità dello stesso sulle attività aziendali, raccomandandone l'utilizzo sul più ampio numero di immobili in gestione o di proprietà;
- f) AGECE, nel corso dell'anno 2021, è stata contattata da alcuni Operatori Economici privati interessati a proporre la riqualificazione energetica e l'efficientamento termico su un cospicuo numero di edifici ERP, mediante il ricorso alle forme del PPP (partenariato pubblico privato), di cui agli art. 180 e ss del D.Lgs 50/2016 e all'utilizzo degli incentivi fiscali dell'ecobonus 110% (art. 119 co. 9 lett. d) DL 19.05.2020 n. 34);
- g) Ai sensi dell'articolo 183 [Finanza di Progetto], co. 15 e 16 del Dlgs 50/2016, *<<gli operatori economici possono presentare alle amministrazioni aggiudicatrici proposte relative alla realizzazione in concessione di lavori pubblici o di lavori di pubblica utilità ... anche se presenti negli strumenti di programmazione approvati dall'amministrazione aggiudicatrice sulla base della normativa vigente. ... La Proposta di cui al comma 15, primo periodo, può riguardare, in alternativa alla concessione, tutti i contratti di partenariato pubblico privato>>*;
- h) La collaborazione tra pubblico e privato permette di realizzare piccole e grandi opere utili alla collettività - in termini di sicurezza, comfort, riduzione di emissioni, risparmi economici, efficienza energetica ed automazione - attraverso il finanziamento del partner privato il quale, oltre alle risorse finanziarie mette a disposizione del soggetto pubblico le proprie competenze, *know how* e tecnologie più all'avanguardia sul mercato;
- i) Il contratto di partenariato pubblico privato (contratto PPP) è un contratto a titolo oneroso con il quale una o più stazioni appaltanti conferiscono a uno o più operatori economici per un periodo determinato, in funzione della durata dell'ammortamento dell'investimento e delle modalità di finanziamento fissate, un complesso di attività consistenti nella realizzazione, trasformazione, manutenzione e gestione operativa di un'opera in cambio della sua disponibilità, o del suo sfruttamento economico, o della fornitura di un servizio connesso all'utilizzo dell'opera stessa, con assunzione di rischio secondo modalità individuate nel contratto, da parte dell'operatore;
- j) In particolare il Consiglio di Stato ha chiarito che *<<il partenariato pubblico privato costituisce un fenomeno economico - finanziario che trova disciplina giuridica nel relativo contratto di partenariato, qualificabile come contratto atipico, in cui le parti fissano nel modo ritenuto più idoneo ed adeguato l'assetto dei rispettivi interessi in funzione del conseguimento dell'interesse pubblico individuato*



- esclusivamente dalla parte pubblica» (CdS parere 28/04/2020, n. 823); il partenariato pubblico-privato si delinea come un *genus* contrattuale riferibile a più modelli specifici, tra cui “rientrano la finanza di progetto, la concessione di costruzione e gestione, la concessione di servizi, la locazione finanziaria di opere pubbliche, il contratto di disponibilità e qualunque altra procedura di realizzazione in partenariato di opere e servizi che presentano le caratteristiche di cui all’art. 180 del D.Lgs. 50/2016;
- k) la peculiarità di questo modello è il trasferimento dei principali rischi connessi all’investimento oggetto del PPP dalla P.A. al soggetto privato:
- il rischio di Costruzione: ad esempio ritardo nei tempi di consegna, mancato rispetto degli standard di progetto, aumento dei costi;
 - il rischio di disponibilità: ad esempio mantenimento durante tutta la durata contrattuale degli standard qualitativi ottenuti mediante gli interventi di riqualificazione (KPI);
 - il rischio di domanda: legato ai diversi volumi di domanda del servizio di manutenzione remunerato tramite il corrispettivo dei servizi;
- l) La complessità delle operazioni di PPP richiede un’attenta e sinergica valutazione degli aspetti giuridici, economici, finanziari e tecnici e, quindi, un apporto di professionalità multidisciplinari per poter seguire tutto il complesso iter del procedimento, dalla fase di analisi preliminare della Proposta, alla fase di gara, sino alla gestione del contratto;
- m) Successivamente all’interesse manifestato da alcuni operatori economici è stato, pertanto, costituito un gruppo di lavoro interno ad AGECE con competenza tecniche, giuridiche ed economico/finanziarie, affiancato da uno studio di professionisti (società Appaltiamo srl, di Bologna – prot. N.0013793/2021 del 31/05/2021 e Ing. Guglielmo Sorio – Prot N.0005521/2022 del 07/03/2022), esperti conoscitori di tali procedure;
- n) Il supporto professionale si è reso necessario stante la carenza tra il personale di AGECE di professionalità con esperienza pregressa in materia e la necessità di procedere celermente in particolare visto l’orizzonte temporale per beneficiare delle detrazioni fiscali;
- o) In data 30/07/2021 (prot. n. N.0018888/2021 del 30/07/2021), successivamente a richieste di accesso agli atti e allo svolgimento di svariati sopralluoghi, è pervenuta ad AGECE una Proposta di PPP da parte dell’operatore economico costituendo RTI Advanced Global Solution A.G.S. spa e Pessina Gestioni srl;
- p) Con delibera n. 143 del 07/12/2021, il Cda di AGECE ha dichiarato l’interesse pubblico alla realizzazione dell’intervento di sopra e la fattibilità ai sensi dell’art. 183 comma 15 del D.Lgs 50/2016, autorizzando l’espletamento della relativa procedura di gara;
- q) Con determina a contrarre n. 63 del 27/12/2021, AGECE ha autorizzato l’indizione della procedura di gara che è stata aggiudicata al Proponente, unico partecipante alla procedura. La Convenzione è stata quindi stipulata in data 24/06/2022 tra AGECE e la Società di Progetto appositamente costituita, come da previsione normativa;
- r) In data 01/02/2022 – prot. AGECE 2401/2022 – perveniva dal medesimo Proponente di cui sopra ulteriore Proposta di PPP per la realizzazione di lavori di efficientamento energetico riguardante altri edifici ERP in gestione ad AGECE, meglio indicati e descritti nei documenti inviati;
- s) La Proposta ricalcava in buona parte la precedente Proposta sopra richiamata, andata a buon fine nel 2021; il costituendo RTI, nella nuova Proposta, ha ripreso in grande parte le proposte di modifica avanzate da AGECE in particolare in merito alla natura contrattuale da imprimere all’intervento;
- t) L’articolo 183, comma 15, del D.Lgs dispone che «...l’amministrazione aggiudicatrice valuta, entro il termine perentorio di tre mesi, la fattibilità della Proposta. A tal fine l’amministrazione aggiudicatrice può invitare il



proponente ad apportare al progetto di fattibilità le modifiche necessarie per la sua approvazione. Se il proponente non apporta le modifiche richieste, la Proposta non può essere valutata positivamente”;

- u) Accertata la completezza della documentazione presentata rispetto a quanto stabilito dall'art. 183 del Dlgs 50/2016, il gruppo di lavoro di AGECE, unitamente al sopra citato supporto di professionisti, ha quindi proceduto alla valutazione della Proposta all'esito della quale è emersa la necessità di avanzare una richiesta di integrazione, funzionale a rendere la Proposta completa e perfettamente allineata alle esigenze di AGECE.
 Detta richiesta è stata formalizzata in data 07/04/2022 - prot.n. 0008776/2022, ai sensi dell'art. 183, comma 15 del Dlgs 50/2016;
- v) Successivamente, in data 05/05/2022 - prot.n.0011229/2022 -, in riscontro alla richiesta di AGECE il Proponente ha dapprima riscontato parzialmente la richiesta di modifiche e successivamente il riscontro è stato definitivo in data 24/06/2022- prot. n. 15425/2022 e in data 08/07/2022 - prot. n. 16483/2022;
- w) La Proposta è stata quindi verificata e il gruppo di lavoro di AGECE unitamente al team di professionisti - come da relazioni allegate (All. 202 e 203) - è giunto alla conclusione che la Proposta:
1. rientra nell'ambito di uno dei contratti facenti parte della famiglia del “partenariato pubblico privato” e nello specifico è volta alla stipula di un contratto atipico con caratteristiche assimilabili al contratto di rendimento energetico o di prestazione energetica (EPC);
 2. il PEF della Proposta è in equilibrio sia da un punto di vista economico, sia finanziario;
 3. la struttura contrattuale, sia in termini relativi alla gestione della energia che in termini di tipologia dei lavori preliminari derivanti anche dalla applicazione delle forme di incentivazione, vede chiara ed esplicita la misurabilità del risparmio energetico da una parte e un deciso miglioramento delle classi energetiche dei fabbricati. Ne consegue un evidente interesse pubblico per quanto attiene sia la spesa corrente con i citati consumi ridotti significativamente rispetto alla spesa storica, che per quanto attiene il conseguente valore in conto capitale derivante dalla messa in conformità degli edifici. Il connubio, pertanto, che ne deriva dalla applicazione di un contratto EPC vede incrementato il proprio valore aggiunto dalla azione del promotore che si rende garante degli obiettivi per i quali si attinge al finanziamento pubblico delle opere;
 4. la Proposta è risultata completa di quanto richiesto al comma 15 dell'art. 183 del D.Lgs. 50/2016 ovvero:
 progetto di fattibilità composto da:
 - 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;
 - Relazione al PEF;
 - Relazione configurazione degli incentivi;
 - Quadro economico dei lavori;
 - Quadro economico gestione;
 - Caratteristiche del servizio e gestione:
 - Disciplinare di Gestione;
 - Linee Guida Piano Manutenzione;
 - Building Automation;
 - Disciplinare incentivi;
 - Elenco Edifici e Fabbricati;



- Linee Guida per la redazione del Piano degli interventi preliminari;
 - Cronoprogramma;
 - Documenti progettuali per ogni fabbricato relazione illustrativa - stato di fatto - stato di progetto - relazioni tecniche impianti/meccaniche;
 - Relazione generale e Capitolato informativo;
 - Autodichiarazioni relative al possesso dei requisiti di cui all'art. 183 comma 17 Codice;
 - Cauzione di cui all'articolo 93 Codice;
 - 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;
5. La Proposta è, inoltre, coerente con gli obiettivi aziendali di migliorare parte del patrimonio immobiliare ERP riducendo l'impegno finanziario a carico dell'Ente. Sulla base dello schema di convenzione presentato, vengono trasferiti 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 (10 anni); 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 e soddisfacente dell'operazione realizzata, con esclusione di ogni rischio in capo ad AGECE;

preso atto che:

- è necessario inserire la Proposta nella programmazione triennale dei lavori, nonché nella programmazione biennale per la parte di servizi;
- con l'approvazione della Proposta di fattibilità presentata dal costituendo RTI Advanced Global Solution A.G.S. spa e Pessina Gestioni srl, lo stesso viene altresì individuato quale Promotore e, pertanto, con il successivo espletamento di gara ad evidenza pubblica lo stesso promotore, ai sensi dell'art. 183, c. 15, del D.Lgs 50/2016, potrà esercitare il diritto di prelazione qualora non risultasse aggiudicatario;
- il progetto di fattibilità approvato verrà posto a base di gara che sarà espletata mediante procedura aperta e con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi dell'art. 183 comma 15 del Dlgs 50/2016;
- il valore dell'investimento per gli interventi di riqualificazione è stimato in circa € 17.400.000 (iva esclusa);
- il valore complessivo dei canoni durante il periodo di gestione (10 anni) è stimato in circa € 1.500.000 (IVA esclusa);
- su richiesta di AGECE, durante il periodo di gestione, potranno essere effettuate manutenzioni straordinarie extracanoniche;
- per i lavori di riqualificazione rientranti nelle tipologie ammesse al beneficio fiscale del Superbonus 110%, AGECE si avvarrà dell'opzione offerta dal c.d. "sconto in fattura" e non dovrà sostenere l'uscita finanziaria relativa all'investimento;

visti

- l'art. 8, comma 2, lettera s) dello Statuto Aziendale;
- il D.Lgs. 50/2016 e s.m.i e ed in particolare gli articoli da 179 a 191 che regolano specificatamente la materia;
- le relazioni del team di professionisti, come da apposite dichiarazioni allegate (v. All. 202 e 203);



con il voto consultivo favorevole del Direttore Generale e a voti unanimi

D E L I B E R A

1. la fattibilità della proposta e approva, ai sensi dell'art. 183, commi 15 e 16, del D.Lgs. 50/2016, la documentazione della Proposta ed il progetto di fattibilità tecnico-economica presentati dal costituendo RTI Advanced Global Solution A.G.S. spa e Pessina Gestioni srl con documentazione prot.n. 2401/2022 – prot. n. 11229/2022 – prot. n. 15425/2022 – prot. n. 16483/2022, composti dei seguenti elaborati allegati alla presente delibera:
 - 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;
 - Relazione al PEF;
 - Relazione configurazione degli incentivi;
 - Quadro economico dei lavori;
 - Quadro economico gestione;
 - Caratteristiche del servizio e gestione:
 - Disciplinare di Gestione;
 - Linee Guida Piano Manutenzione;
 - Building Automation;
 - Disciplinare incentivi;
 - Elenco Edifici e Fabbricati;
 - Linee Guida per la redazione del Piano degli interventi preliminari;
 - Cronoprogramma;
 - Documenti progettuali per ogni fabbricato relazione illustrativa - stato di fatto - stato di progetto – relazioni tecniche impianti/meccaniche;
 - Relazione generale e Capitolato informativo;
 - Autodichiarazioni relative al possesso dei requisiti di cui all'art. 183 comma 17 Codice;
 - Cauzione di cui all'articolo 93 Codice;
 - 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.
2. di dare atto che, per effetto del precedente punto, è attribuita al proponente costituendo, RTI Advanced Global Solution A.G.S. spa e Pessina Gestioni srl, 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;
3. di inserire il predetto progetto di fattibilità tecnico-economica nel Programma Triennale dei Lavori Pubblici e del programma Biennale Servizi e Forniture di AGECE;
4. di autorizzare l'esperienza della gara mediante procedura aperta a sensi dell'art. 60 del D.Lgs. 50/2016 utilizzando il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, ai sensi dell'art. 183 comma 15 del D.Lgs. 50/2016;
5. di incaricare il RUP della procedura, ing. Pietro Padovani – nominato con lettera prot. n. 16245/2022 del 06/07/2022, di effettuare prima dell'avvio della procedura di gara eventuali lievi modifiche, comunque non sostanziali, alla documentazione qualora se ne ravvisasse la necessità.



La presente delibera, il cui testo viene letto ed approvato seduta stante, è dichiarata immediatamente esecutiva.

Alla presente **DELIBERA** viene attribuito il seguente numero: **80/2022**.

PER L'ESECUZIONE	PER CONOSCENZA
<ul style="list-style-type: none"> • all'Area Patrimonio 	<ul style="list-style-type: none"> • alla Direzione Generale • all'Area Patrimonio/Sezione Lavori Impianti • all'Area Patrimonio/Sezione Progetti • all'Area Patrimonio/Sezione Casa • all'Area Patrimonio/Sezione Patrimonio • all'Area Patrimonio/Sezione Autogestioni /Condomini • all'Area Amministrazione Finanza Contabilità • all'Area Amministrazione Finanza Contabilità/Servizio Ragioneria e Bilancio • all'Area Amministrazione Finanza Contabilità/Servizio Controllo di Gestione • all'Area Gare Appalti Acquisti • all'Area Gare Appalti Acquisti / Sezione Gare Appalti e Acquisti

- OMISSIS -

