

OGGETTO: Intervento di miglioramento sismico e riqualificazione energetica dell'edificio di proprietà di ARTE Genova, sito in Via delle Tofane civv. 92-94-96-98 in Genova.

Approvazione del progetto di fattibilità tecnico-economica relativo allo Stralcio 1 e dei relativi QTE 1 "a base di gara" e QTE 2 "di affidamento".

Affidamento diretto dei lavori per lo stralcio 1 all'impresa S.I.C. Edil S.r.l., p. iva n. 02474960792, con sede in via Luigi Canepa civ. 15B r Genova, ai sensi del D.Lgs. 36/2023, art. 50, c. 1, lett. a).

CUP: C35G23000010002

Codice Commessa: 533.1.U.Y24.RE.PER

Codice finanziario: 20FSVILCOES

CIG: BBD10B47BA

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 ARTE è proprietaria dell'edificio di Edilizia Residenziale Pubblica sito ai civv. 92, 94, 96 e 98 di Via delle Tofane in Genova;
- che detto edificio necessita di un integrale intervento manutentivo volto al miglioramento sismico ed alla riqualificazione energetica e che pertanto era stato a suo tempo inserito nell'ambito del programma di efficientamento energetico di edifici del patrimonio ARTE di ERP promosso dall'Azienda con ricorso ai benefici fiscali di cui al D.L. 19.05.2020 n. 34 convertito con modificazioni con legge 17.07.2020 n. 77 e s.m.i. (c.d. Superbonus 110%);
- che a seguito di modifiche normative introdotte negli anni 2022 e 2023, gli interventi di efficientamento energetico e/o miglioramento sismico sugli edifici ERP di proprietà o gestiti da ARTE Genova, sono stati ridotti e pertanto non è stato possibile attuare quello sull'edificio di Via Tofane in questione attraverso tale strumento operativo;

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



- che con D.G.R. n. 910 del 25/09/2023 (**All. 1**) avente ad oggetto “Approvazione dell’accordo per la Coesione FSC 2021/2027 tra la Presidenza del Consiglio dei Ministri e la Regione Liguria”, la Regione Liguria ha approvato la lista di interventi contenuti nell’Allegato 1A dell’accordo, tra i quali è compreso quello relativo al miglioramento sismico e riqualificazione energetica dell’edificio di proprietà di ARTE Genova, sito in Via delle Tofane civv. 92-94-96-98 in Genova, per un importo complessivo di spesa di € 4.000.000,00 a valere su risorse del Fondo Sviluppo e Coesione 2021-2027 (FSC);
- che mediante la pubblicazione della Delibera CIPESS del 23/04/2024 sulla Gazzetta Ufficiale n. 167 del 18/07/2024, si è perfezionato l’iter di assegnazione a Regione Liguria dei fondi FSC 2021-2027 previsti nel succitato accordo.

Premesso inoltre

- che con Decreto n. 492 del 12/12/2024 è stato nominato RUP l’ing. Christian Corradi ed è stato approvato il seguente QTE 0 “di programma”:

QTE 0 “di programma”	
Voci di QTE	Importo
Lavori	2.900.000,00
IVA su lavori (10%)	290.000,00
Spese tecniche	435.000,00
Imprevisti	290.000,00
Allacciamenti	85.000,00
Finanziamento TOT	4.000.000,00

- che nel QTE 0 “di programma” è stata indicata l’Iva intera sui lavori al 10% in attesa di definire l'importo effettivamente rimborsabile corrispondente al pro rata indetraibile e l'importo che, non essendo rimborsabile, potrà essere portato a incremento delle altre voci di spesa: pertanto, in analogia con tale impostazione, anche nel QTE dello Stralcio 1 oggetto del presente provvedimento si è indicata l'intera IVA.

Considerato che:

- per permettere l'esecuzione dei lavori, gli inquilini presenti nel suddetto immobile sono stati trasferiti presso altre strutture ERP e che, al fine di salvaguardare l'immobile da occupazioni abusive, si è proceduto alla chiusura degli accessi su strada così come a quelli dei primi due piani superiori;
- nonostante le precauzioni di cui sopra, l'Ente ha ricevuto numerose segnalazioni di occupazioni abusive dell'immobile in oggetto, reiterate nel corso dei mesi;
- con Decreto AU n. 161 del 24/4/2026 è stato approvato l'atto finale di avvenuto affidamento del "Servizio di vigilanza e pattugliamento" per il periodo 19/12/2025 – 30/04/2026, l'atto finale di affidamento del "Noleggio di un sistema di video-rilevazione comprensivo di allarme sonoro e vigilanza" per il periodo 12/02/2026 – 31/03/2026 (1° contratto) e l'affidamento del "Noleggio di un sistema di video-rilevazione comprensivo di allarme sonoro e vigilanza come implementato", per la durata di 12 mesi (2° contratto);
- che la spesa è stata imputata "provvisoriamente" al conto 55210203000 "Altri oneri di gestione" del Bilancio Preventivo 2026, in attesa di definire la possibilità di inserirla nel QTE dell'intervento finanziato a valere sulle risorse del Fondo Sviluppo e Coesione 2021-2027 (FSC).

Considerato inoltre che:

- per l'avvio della progettazione esecutiva è necessario eseguire ulteriori indagini al fine di ampliare il livello conoscitivo dell'immobile;
- è stato individuato lo "Stralcio 1" dei lavori, finalizzato alla riapertura dei varchi precedente murati, la pulizia delle aree esterne, anche mediante rimozione di tutti i materiali di varia natura presenti, la bonifica ambientale - ove necessario - degli ambienti interni, lo sgombero degli appartamenti;
- il tipo di intervento può essere affidato sulla base del progetto di fattibilità tecnico-economica (PFTE), trattandosi di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria che non prevedono il rinnovo o la sostituzione di parti strutturali o di impianti, ai sensi dell'art. 41, comma 5-bis del D.Lgs. 36/2023 ("Codice dei contratti pubblici", d'ora in avanti soltanto il "Codice");
- con provvedimento dirigenziale n. 37 del 22/05/2026, sono state formalizzate le seguenti nomine:
 - > arch. Aldo Dario Cavallaro: supporto al RUP dell'intero intervento;
 - > ing. Alessio Bartolotta: progettista del Progetto di Fattibilità Tecnico Economica (PFTE), coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione e Direttore dei Lavori dello stralcio 1;
- il RUP, in data 25/05/2026 ha validato il progetto dello "Stralcio 1" che si allega al presente Decreto (**All. 2** e **All. 3**);
- l'importo lavori dello Stralcio 1 ammonta ad **€ 148.279,40**, al lordo del ribasso d'asta, di cui € 143.405,55 per lavori a misura (comprensivi di € 68.608,59 di manodopera) oltre ad € 4.873,85 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso e pertanto il QTE 1 "a base di gara" dello Stralcio 1 ammonta complessivamente a **€ 200,000,00** a valere sul finanziamento FSC Fondo Sviluppo e Coesione 2021-2027 di cui alle premesse, così articolato:

QTE 1 “a base di gara” Stralcio 1	
Voci di QTE	Importo
Lavori a misura	143.405,55 €
Sicurezza (non soggetta a ribasso)	4.873,85 €
TOTALE LAVORI	148.279,40 €
Imprevisti (compresa IVA)	14.650,75 €
Spese tecniche (compresa IVA)	22.241,91 €
IVA su lavori (10%)	14.827,94 €
TOTALE QTE	200.000,00 €

- ai sensi del D.Lgs. 36/2023, art. 50, c. 1, lett. a), i lavori di importo inferiore ad € 150.000,00 possono essere affidati direttamente, attingendo dagli elenchi aziendali di riferimento.

Considerato infine che:

- a fronte delle summenzionate segnalazioni pervenute dai cittadini e dell’elevato rischio per la pubblica incolumità delle persone residenti nelle aree limitrofe, al fine di garantire un intervento tempestivo ed efficace, risultava necessario individuare con urgenza un operatore economico idoneo all’esecuzione dei lavori in possesso dei prescritti requisiti generali e speciali;
- l’impresa S.I.C. Edil S.r.l., p. iva n. 02474960792, con sede in via Luigi Canepa civ. 15B r Genova, risulta in possesso dei suddetti requisiti ed, essendo affidataria, mediante Decreto n. 401 del 20/10/2025, dell’accordo quadro per i “lavori urgenti e non programmabili di manutenzione straordinaria su immobili di Edilizia Residenziale Pubblica di proprietà di ARTE”, è attrezzata e disponibile ad intervenire tempestivamente;
- l’Azienda ha ottenuto la Qualificazione, ai sensi degli artt. 62, 63 e dell’All.II.4 del D.Lgs. 36/2023, per il settore Lavori (livello L1) e, con riserva ai sensi dell’Art. 63, comma 13, del D.Lgs. 36/2023, per i settori Servizi e Forniture (Livello SF1), per il biennio luglio 2025 – giugno 2027, e che pertanto è abilitata all’espletamento e all’aggiudicazione delle relative procedure di gara senza limiti di importo;
- in data 26/05/2026, previo invito del 26/05/2026 attraverso la piattaforma digitale Sintel, la summenzionata impresa S.I.C. Edil S.r.l. ha presentato l’offerta per l’esecuzione dei lavori dello Stralcio 1 (**All. 4**), offrendo il medesimo ribasso del summenzionato accordo quadro di cui al Decreto AU n. 401/2025, ammontante al 22,86%;
- a seguito del ribasso offerto in fase di gara, l’importo contrattuale per l’esecuzione dei summenzionati interventi, relativi allo stralcio 1, ammonta ad € **115.496,89** al netto del ribasso

d'asta, di cui € 110.623,04 per lavori a misura (comprensivi di € 68.608,59 di manodopera) oltre ad € 4.873,85 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso e pertanto il QTE 2 "di affidamento" dello Stralcio 1 ammonta a:

QTE 2 "di affidamento" Stralcio 1	
Voci di QTE	Importo
Lavori a misura	110.623,04 €
Sicurezza (non soggetta a ribasso)	4.873,85 €
TOTALE LAVORI	115.496,89 €
Imprevisti (compresa IVA)	14.650,75 €
Spese tecniche (compresa IVA)	22.241,91 €
IVA su lavori (10%)	11.549,69 €
TOTALE	163.939,24 €
<i>Economie di gara</i>	<i>36.060,76 €</i>
TOTALE QTE	200.000,00 €

- è stata predisposta la bozza di lettera contratto, che viene allegata al presente decreto (**Al. 5**).

Visti:

- il provvedimento dirigenziale n. 37 del 22/05/2026 di nomina dell'arch. Aldo Dario Cavallaro come supporto al RUP dell'intero intervento e dell'ing. Alessio Bartolotta quale incaricato, per il solo Stralcio 1, del Progetto di Fattibilità Tecnico Economica (PFTE), nonché Coordinatore per la Sicurezza in fase di Progettazione (CSP) e Direttore dei Lavori, entrambi dipendenti dell'Azienda;
- il PFTE dello Stralcio 1 (**Al. 2**) e la relativa validazione del RUP (**Al. 3**);
- l'offerta presentata attraverso la piattaforma informativa Sintel da parte dell'impresa S.I.C. Edil S.r.l., p. iva n. 02474960792, con sede in via Luigi Canepa civ. 15B r Genova (**Al. 4**);
- la bozza di lettera contratto (**Al. 5**);

- le dichiarazioni rese dal RUP dell'intervento, ing. Christian Corradi (**All. 6**), dal supporto al RUP, arch. Aldo Dario Cavallaro (**All. 7**) e dal Direttore dei Lavori, ing. Alessio Bartolotta, (**All. 8**), relativamente all'assenza di conflitto di interessi nei confronti delle imprese.

Su proposta della Struttura Tecnica

DECRETA

Richiamate integralmente le premesse

- di approvare il Progetto di Fattibilità Tecnico Economica (PFTE) dello Stralcio 1 (All. 2) relativo alla riapertura dei varchi precedente murati, alla pulizia delle aree esterne, anche mediante rimozione di tutti i materiali di varia natura presenti, alla bonifica ambientale - ove necessario - degli ambienti interni, allo sgombero degli appartamenti, redatto dall'ing. Alessio Bartolotta e validato dal RUP, ing. Christian Corradi (All. 3) nell'ambito del più ampio intervento di miglioramento sismico e riqualificazione energetica dell'edificio di proprietà di ARTE Genova, sito in Via delle Tofane civv. 92-94-96-98 in Genova;
- di approvare il QTE 1 "a base di gara" dello Stralcio 1 riportato nelle premesse;
- di affidare ai sensi del D.Lgs. 36/2023, art. 50, c. 1, lett. a) ed a seguito della richiesta di offerta, svoltasi mediante la piattaforma informatica SINTEL (**All. 4**), l'esecuzione dei lavori relativi allo Stralcio 1 all'impresa S.I.C. Edil S.r.l., p. iva n. 02474960792, con sede in via Luigi Canepa civ. 15B r Genova, per l'importo dei lavori pari a **€ 115.496,89** al netto del ribasso d'asta, di cui € 110.623,04 per lavori a misura (comprensivi di € 68.608,59 di manodopera) oltre ad € 4.873,85 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso;
- di approvare il conseguente QTE 2 "di affidamento" dello Stralcio 1 per un importo complessivo pari a **€ 200.000,00**;
- di approvare la bozza di lettera contratto per l'affidamento dei lavori dello Stralcio 1 (**All. 5**);
- di dare mandato all'Ufficio Appalti e Contratti di svolgere tutti gli adempimenti di competenza inerenti il presente affidamento;
- di porre il QTE 2 "di affidamento" dello "Stralcio 1" a carico del QTE 0 "di programma" dell'intervento di miglioramento sismico e riqualificazione energetica dell'edificio di proprietà di ARTE Genova, sito in Via delle Tofane civv. 92-94-96-98 in Genova, approvato con Decreto AU n. 492 del 12/12/2024 e previsto sul Piano Investimenti del preventivo 2026.

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 all'impresa affidataria del presente contratto 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 della Struttura Tecnica

Ing. Christian Corradi

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

Giordano Bertela

Visto Rup: Corradi Christian

Visto: g.spanu

Aldo Dario Cavallaro