



OGGETTO: Programma Innovativo Nazionale per la “Qualità dell’Abitare_PINQuA”.
Proposta ID500 Comune di Genova, “Caruggi – Ambito del Centro Storico di Genova e aree limitrofe”, Intervento ID2351 – Soggetto attuatore ARTE Genova.

Intervento “D”: Lavori di recupero locali ad uso espositivo siti in Via Ravecca 30-32r e in Via Giustiniani 12 (altre forme di gestione) di proprietà di A.R.T.E. Genova”

- Approvazione “1° Atto di Sottomissione” al Contratto n° 275 del 28/12/2023” con l’impresa “AC Allestimenti e Costruzioni s.r.l.” e relativa “Perizia di Variante e Suppletiva n. 1”.
- Approvazione del QTE 3 dell’intervento comprendente la 1^ perizia di variante e suppletiva

CIG: 9989921799

CUP: C37H21000830001

Codici commessa: 469.29.U.Y23.RE.P.AD

Codice finanziario: 15PINQUA

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 stata 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:

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 Decreto n. 240 del 21/07/2023 l'Amministratore Unico ha autorizzato l'esperimento della gara di appalto per l'aggiudicazione dei lavori in oggetto mediante Procedura Negoziata ai sensi dell'art. 50, c. 1, lett. d), del D.Lgs. 36/2023, con il criterio del prezzo più basso, di cui all'art. 50, comma 4, del medesimo D.Lgs. sull'importo a base di offerta pari ad € 509.754,05 di cui € 201.874,49 per manodopera non soggetti a ribasso ed € 12.888,61 quali oneri presunti per l'attuazione del Piano di Sicurezza anch'essi non soggetti a ribasso;
- che con il medesimo decreto è stato approvato il QTE 1 complessivo a base di gara, ammontante a complessivi € 747.537,19;
- che con Decreto A.U. n. 383 del 27/10/2023 è stato approvato il Verbale di procedura negoziata e sono stati affidati i lavori all'impresa AC Allestimenti e Costruzioni s.r.l. che ha offerto un ribasso del 19,136% sull'importo a base di gara;
- che con Contratto d'appalto Rep. n. 275 del 28/12/2023 l'impresa ha assunto l'esecuzione dei lavori di cui in epigrafe per un importo complessivo di € 453.304,66 di cui € 12.888,61 per oneri della sicurezza ed € 201.874,89 per costi della manodopera, non soggetti a ribasso;
- che in data 09/02/2024 sono stati consegnati i lavori in maniera definitiva con apposito verbale, fissando pertanto la data di ultimazione delle opere al 04/05/2025;
- che in data 16/10/2024 si è reso necessario procedere alla sospensione dei lavori per le lavorazioni relative allo stralcio di Via dei Giustiniani 12 a seguito della richiesta di ulteriori indagini da parte della Soprintendenza ed al protrarsi dell'attesa del rilascio del nullaosta da parte dei Vigili del Fuoco;
- che con verbale del 03/02/2025, i lavori venivano ripresi essendo cessate le motivazioni che avevano determinato la sospensione e che in base a quanto sopra riportato la data di ultimazione dei lavori viene posticipata al 22/08/2025;

Premesso altresì:

- che con decreto AU n. 80 del 11/03/25 è stato approvato il seguente Q.T.E. n° 2 "dopo l'appalto" complessivo:

QTE 2 – Intervento D	Cod. Fin. 15PINQUA
Lavori soggetti a ribasso	238.541,16 €
Manodopera non ribassabile (di cui)	201.874,89 €
Oneri per la Sicurezza	12.888,61 €
Totale Lavori	453.304,66 €
Spese Tecniche	135.832,32 €
Imprevisti	50.975,40 €
IVA 10% su totale lavori	45.330,47 €
Totale intervento	685.442,85 €
Somme derivanti dal ribasso a disposizione dell'Amministrazione	62.094,34 €
Totale finanziamento	747.537,19 €

Considerato:

- che nel corso dei lavori si è evidenziata l'esigenza di eseguire nuove lavorazioni in variante rispetto a quelle previste, come meglio dettagliate nel "1° Atto di sottomissione" (Allegato 1), che nello specifico, riguardano principalmente:
 - la necessità di procedere ad un intervento di ricucitura di una lesione del muro soprastante il bagno per evitare il ribaltamento;
 - la rimozione delle false catene posizionate all'interno del locale d'ingresso e chiusura delle bucatore risultanti;
 - la realizzazione di una controparete in cartongesso nel locale del 32r di Via Ravecca;
 - la ricostruzione di n. 3 pedate di uscita al cavedio, compresa la demolizione delle parti non coese e la rimozione del cancello in ferro preesistente;
 - la demolizione e successiva ricostruzione del cassettone pericolante della colonna verticale ospitante lo scarico delle acque nere degli appartamenti soprastanti posta sulla parete a sinistra dell'ingresso (lato bar);
 - il restauro e l'integrazione dei rivestimenti marmorei presenti sul portale d'accesso del civ. 30r di Via Ravecca consistente principalmente nel restauro delle pilastrate del varco d'ingresso, nella risistemazione della pilastrata disassata a seguito di pregressi attriti (lato dx); nel recupero del portale marmoreo parzialmente stuccato,

nella fornitura e posa dei marmi necessari per completare la superficie della spallina a dx dell'ingresso con tre qualità di marmi (Bianco carrara, Bardiglio, Rosso Verona) zoccolo e listello marcapiano (come da indicazione della soprintendenza) e nella pulizia delle lastre in marmo poste sottofinestra sul lato del cavedio;

- la messa in sicurezza del vano retrostante le cassette delle lettere ed i contatori del civico 32r di Via Ravecca;
 - la realizzazione di rinforzo strutturale con profili di acciaio per il sostegno e irrigidimento del voltino del bagno;
- che il Direttore dei Lavori e progettista dell'intervento, arch. Laura Palazzini, ha redatto il "1° Atto di Sottomissione" (Allegato 1) e relativa "Perizia di Variante e Suppletiva n. 1" allegata al menzionato Atto (All. A,B,C,D,E,F,G), che recepisce la suddetta variante ed il relativo verbale di concordamento nuovi prezzi concedendo, per l'esecuzione dei nuovi lavori suppletivi e di variante, un maggior tempo contrattuale pari a 90 giorni naturali consecutivi, rideterminando pertanto al 20/11/2025 la data per l'ultimazione dei lavori;
- che il RUP ha accertato la sussistenza delle condizioni di cui all'art 120 comma 3 e comma 9 del D.Lgs. 36/2023 per l'approvazione della succitata "Perizia di Variante e Suppletiva n. 1" (Allegato 2);
- che l'impresa appaltatrice dei lavori ha sottoscritto i documenti sopra citati, impegnandosi alla realizzazione di tutte le opere contrattuali, secondo i nuovi accordi sulle tempistiche di realizzazione dei lavori e dietro la corresponsione di un importo aggiuntivo sul prezzo d'appalto, al netto del ribasso d'asta, pari ad € 38.820,71 oltre Iva, di cui € 1.127,09 per oneri della sicurezza e 33.948,76 di manodopera, entrambi non soggetti a ribasso d'asta;
- che a seguito delle opere in perizia, l'importo dei lavori, al netto dello sconto contrattuale del 19,136%, risulta pari ad € 492.125,37 di cui € 14.015,70 per oneri della sicurezza ed € 235.823,65 per costi della manodopera non soggetti a ribasso d'asta.

Preso atto:

- che è stato predisposto il QTE n°3 "1^ perizia di variante", complessivo dell'intervento "D" di seguito riportato:

QTE complessivo Intervento D	QTE 3
Lavori soggetti a ribasso	€ 242.286,02
Manodopera non ribassabile	€ 235.823,65
Oneri per la Sicurezza	€ 14.015,70
Totale lavori	€ 492.125,37
Spese Tecniche	€ 145.832,32
Imprevisti	€ 8.272,62
IVA su totale da appaltare 10%	€ 49.212,54
Totale intervento	€ 695.442,85
Somme derivanti dal ribasso a disposizione dell'Amministrazione	€ 52.094,34
Totale finanziamento	€ 747.537,19

- che il raffronto tra il QTE n°2 “dopo l'appalto” e il QTE n°3 “1^ perizia di variante” risulta essere il seguente:

Quadro di raffronto tra QTE 2 e 3 “complessivi”

QTE Intervento D	Q.T.E. 2	Differenza	Q.T.E. 3
Lavori soggetti a ribasso	€ 238.541,16	3.744,86 €	€ 242.286,02
Manodopera non ribassabile	€ 201.874,89	33.948,76 €	€ 235.823,65
Oneri per la Sicurezza	€ 12.888,61	1.127,09 €	€ 14.015,70
Totale lavori	€ 453.304,66	38.820,71 €	€ 492.125,37
Spese Tecniche	€ 135.832,32	10.000,00 €	€ 145.832,32
Imprevisti	€ 50.975,40	-42.702,78 €	€ 8.272,62
IVA su totale da appaltare 10%	€ 45.330,47	3.882,07 €	€ 49.212,54
Totale intervento	€ 685.442,85	10.000,00 €	€ 695.442,85
Somme derivanti dal ribasso a disposizione dell'Amministrazione	€ 62.094,34	- 10.000,00 €	€ 52.094,34
Totale finanziamento	€ 747.537,19	0,00 €	€ 747.537,19

- che si è ritenuto necessario aumentare la dotazione della voce “spese tecniche” attingendo dalle somme derivanti dal ribasso;

- che la suddivisione fra stralci non è più necessaria.

Su proposta della Struttura Tecnica

DECRETA

richiamate integralmente le premesse,

- di approvare il Q.T.E. n°3 “1^ perizia di variante” dell’intervento “D” così come indicato nelle premesse;
- di approvare, ai sensi dell'art. Art. 120, comma 3 e comma 9, del D.lgs. 36/2023, il “1° Atto di Sottomissione” (Allegato 1) e relativa “Perizia di Variante e Suppletiva n. 1” allegata al menzionato Atto (All. A,B,C,D,E,F,G);
- di dare atto che il nuovo importo contrattuale, comprensivo della presente 1^ perizia di variante e suppletiva ammonta ad € 492.125,37 di cui € 14.015,70 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso d’asta;
- di dare atto che per l’esecuzione dei nuovi lavori suppletivi, viene concesso un maggior tempo contrattuale pari a 90 giorni naturali e consecutivi, rideterminando pertanto al 20/11/2025 la data per l’ultimazione dei lavori.

L'Amministratore Unico
Dott. Paolo Gallo

Il Dirigente 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: Chiora Federica

Visto: g.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

