



**OGGETTO:** Accordo Quadro annuale relativo ad interventi urgenti e non programmabili per la messa a norma e la manutenzione per la prevenzione incendi degli edifici di ERP di proprietà del Comune di Genova ed in gestione ad ARTE Genova.

Approvazione degli elaborati d'appalto e indizione di gara del lotto 2 mediante Procedura Negoziata senza bando, ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. c), del D.Lgs.36/2023.

Approvazione Q.T.E. 1 "a base di appalto" del lotto 2.

Codice Commessa: 527.2.U.Y25.MS.T.ER

Codice finanziario: 69FINTER

CUP: C38J25000130004

**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 l'Azienda ha ottenuto la Qualificazione, ai sensi degli Artt. 62,63 e dell'All.II4 del D.lgs 36/2023, per il settore Lavori (livello L1), per il biennio Luglio 2025 – Giugno 2027, e che pertanto è abilitata all'espletamento ed all'aggiudicazione delle relative procedure di gara senza limiti di importo;

### Premesso inoltre:

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





- che A.R.T.E. ha in gestione un vasto patrimonio di proprietà del Comune di Genova, costituito in prevalenza da immobili destinati ad uso residenziale e relative pertinenze;
- che alcuni edifici rientrano tra le attività soggette alla prevenzione incendi;
- che con deliberazione della Giunta Comunale n. 266 del 24/11/2016 era stato approvato il programma per l'anno 2016 di interventi urgenti di manutenzione straordinaria nell'ambito del Patrimonio abitativo ERP del Comune di Genova gestito da A.R.T.E., per un importo complessivo pari ad € 2.997.505,88;
- che la suddetta deliberazione di Giunta Comunale n. 266 del 24/11/2016 comprendeva, tra gli altri, un primo lotto di interventi “per la messa a norma degli edifici di ERP sotto il profilo della normativa antincendio” per l'importo di € 475.279,20;
- che l'Azienda, pertanto, con Decreto AU n. 31173 del 03/07/2018, approvava l'indizione della gara di appalto per i suddetti lavori; essi venivano affidati all'Impresa R.S. Service srl (D. 31324 del 9/10/2018) e conclusi in data 17/09/2020;
- che con Decreto n. 32330 del 5/8/2020 venivano approvati il QTE 2 “dopo l'appalto”, le variazioni contrattuali ed il QTE 3;

**Premesso altresì:**

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



- che con Deliberazione della Giunta Comunale n. 58 del 19/03/2020 era stato approvato il programma di opere urgenti di manutenzione straordinaria nell'ambito del patrimonio abitativo di ERP del Comune gestito dall'ARTE, in forza della Convenzione stipulata in data 8/08/2018, per l'anno 2020 quantificato in € 2.577.686,00;
- che la suddetta deliberazione di Giunta Comunale comprendeva, tra gli altri, il secondo lotto di interventi "per la messa a norma degli edifici di ERP sotto il profilo della normativa antincendio" per l'importo di € 400.000,00;
- che con D.D. 2020-179.0.0.-114 del 3/4/2020 il Comune di Genova approvava l'esecuzione del programma per l'anno 2020 di interventi urgenti di manutenzione straordinaria nell'ambito del Patrimonio abitativo ERP del Comune da parte di A.R.T.E per l'importo complessivo di Euro 2.577.686,00, secondo i quadri economici riportati nella deliberazione di Giunta Comunale n. 58 del 19.03.2020;
- che l'Azienda, pertanto, con Decreto AU n. 32423 del 14/10/2020 approvava l'indizione della gara di appalto per i suddetti lavori; essi venivano affidati all'Impresa Elettro 2000 Tlc srl (D. 32524 del 18/12/2020) e conclusi in data 16/03/2023;
- che con Decreto n. 139 del 22/4/2024 veniva approvato il Q.T.E. 4 "a presa d'atto dell'emissione del C.R.E. e chiusura conti" dell'intervento di cui al punto precedente, determinando l'economia di programma di € 102.446,55 sulla D.D. n. 2020-179.0.0.-114 del 3/4/2020;

#### **Premesso infine:**

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



- che per proseguire l'attività di messa a norma e la manutenzione degli edifici ai fini della prevenzione incendi, con nota prot. n. 23974 del 23/11/2023 (Allegato 1), questa Azienda ha elencato al Comune di Genova gli interventi ancora da attuare, considerando ancora necessario un importo complessivo di € 1.069.250,00;
- che con Determinazione Dirigenziale n. 2023-179.0.0.-463 del 27 novembre 2023 (Allegato 2) avente ad oggetto: "Interventi urgenti per la messa a norma e la manutenzione ai fini della prevenzione incendi degli immobili di proprietà del Comune di Genova, da eseguire da parte di A.R.T.E. in forza di convenzione in data 8-08-2018" è stata finanziata una terza tranches di lavori per l'importo complessivo di € 750.000,00 come da seguente Quadro economico:

Lavori	€ 613.747,95
I.V.A. 10%	€ 61.374,80
Spese tecniche 10%	€ 61.374,80
I.V.A. 22% su spese tecniche	€ 13.502,45
<b>TOTALE</b>	<b>€ 750.000,00</b>



- che questa Azienda ha predisposto un piano per il proseguimento della messa a norma e la manutenzione per la prevenzione incendi degli edifici di proprietà del Comune di Genova ed in gestione all'A.R.T.E. stessa;
- che, allo scopo di ridurre i tempi di esecuzione dei lavori e consentire una maggiore efficienza ed organizzazione logistica agli esecutori, si è ritenuta necessaria la suddivisione della commessa in due distinti lotti di affidamento;
- che quest'Azienda ha pertanto deciso di intraprendere l'esecuzione di un primo lotto di interventi avente un importo complessivo di lavori da appaltare pari ad € 350.000,00 secondo il QTE 1 "a base di appalto" approvato con D. 323 del 19/8/2024 per l'importo di complessivi € 427.700,00;
- che l'Azienda, con il sopra menzionato Decreto AU n. 323 del 19/08/2024 approvava l'indizione della gara di appalto per i suddetti lavori, i quali, con Decreto AU n. 398 del 15/10/2024 di approvazione del Verbale di gara, venivano affidati all'Impresa Pernorio Termotecnica srl;
- che i costi per i suddetti lavori non sono ancora stati sostenuti in quanto in corso di esecuzione;

#### **Considerato:**

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





- che quest'Azienda ha deciso di intraprendere anche l'esecuzione di un secondo lotto di interventi la cui copertura finanziaria è data dal finanziamento sopracitato di cui alla D.D. n. 2023-179.0.0.-463 del 27 novembre 2023 - al netto degli importi già impegnati per la realizzazione del primo lotto di interventi di cui al Decreto AU n. 323/2024 - e dalle economie di programma di cui al Decreto dell'Amministratore Unico n. 139 del 22/04/2024;
- che, nel dettaglio, la copertura finanziaria relativa al "lotto 2" oggetto del presente atto, ammontante a complessivi € 424.746,55 risulta come di seguito specificato:
  - per € 322.300,00 a carico della Determinazione Dirigenziale n. 2023-179.0.0.-463 del 27/11/2023 (Allegato 2) che stanziava complessivamente € 750.000,00, tenuto conto del fabbisogno finanziario già assorbito dal "lotto 1" di cui al QTE 1 "a base di appalto" approvato con D. 323/2024 di € 427.700,00,
  - per € 102.446,55 a carico della Determinazione Dirigenziale n. 2020-179.0.0.-114 del 3/4/2020 (Allegato 3) risultanti dall'economia di programma determinata con il decreto AU n. 139 del 22/04/2024 sull'appalto affidato a Elettro 2000 Tlc srl;

**Dato atto:**

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



- che la Struttura Tecnica ha pertanto predisposto il Piano di Sicurezza e Coordinamento ed il Capitolato Speciale d'Appalto per gli interventi che di volta in volta si renderanno necessari, consistenti in sintesi nelle seguenti macro categorie di lavoro:

- Opere edili di ripristino e finitura, demolizioni, smontaggi, sgomberi e trasporto alla PP.DD.;
- Formazione di impianti tecnologici per la protezione attiva e formazione di misure per la protezione passiva antincendio (impianti elettrici, idrici e gas);
- Opere serramentistiche.

- Che l'importo complessivo dei lavori a base di gara ammonta ad € 347.583,10, di cui € 333.679,78 per lavori soggetti al ribasso d'asta (comprensivi di costi della manodopera, individuati dall'Amministrazione ai sensi dell'art. 41, comma 13, del D.Lgs. 36/2023 e scorporati ai sensi del successivo comma 14, non soggetti a ribasso) ed € 13.903,32 per oneri di attuazione dei piani di sicurezza non soggetti a ribasso;

- Che il Q.T.E. 1 degli interventi assume quindi la sottoriportata configurazione:

lavori	347.583,10 €
IVA sui lavori 10%	34.758,31 €
spese tecniche 10%	34.758,31 €
IVA su spese tecniche 22%	7.646,83 €
<b>totale intervento</b>	<b>424.746,55 €</b>

- Che il QTE 1 "a base di appalto" viene a sua volta ripartito tra le due Determinazioni Dirigenziali comunali di finanziamento:

QTE 1	DD 2023-179.0.0.- 463 del 27/11/2023	DD n. 2020-179.0.0.- 114 del 3/4/2020	GLOBALE
lavori	€ 263.747,95	€ 83.835,15	€ 347.583,10
IVA sui lavori 10%	€ 26.374,80	€ 8.383,51	€ 34.758,31
spese tecniche 10%	€ 26.374,80	€ 8.383,51	€ 34.758,31
IVA su spese tecniche 22%	€ 5.802,45	€ 1.844,38	€ 7.646,83
<b>TOTALE</b>	<b>€ 322.300,00</b>	<b>€ 102.446,55</b>	<b>€ 424.746,55</b>



**Ritenuto:**

- per la specificità dei lavori di ricorrere alla forma dell' "Accordo Quadro, concluso con un unico operatore economico";
- di espletare l'affidamento dell'Accordo Quadro di lavori del lotto 2 mediante Procedura Negoziata senza bando, previa consultazione di almeno cinque operatori economici, ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. c), del D.Lgs.36/2023, seguendo il criterio del prezzo più basso con esclusione automatica delle offerte anomale, ai sensi dell'art. 54, comma 1, del predetto Decreto Legislativo, secondo il metodo "A", per un importo a base di appalto pari a € 347.583,10 di cui € 333.679,78 per lavori a misura soggetti a ribasso d'asta (comprensivi dei costi della manodopera comunque non soggetti a ribasso d'asta) ed € 13.903,32 quali oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso;
- di invitare le imprese di cui all'elenco allegato (Allegato 5) redatto dall'Ufficio Appalti e Contratti secondo criteri di rotazione, trasparenza e parità di trattamento sulla base dell'elenco imprese di riferimento dell'Azienda;

**Dato atto inoltre che:**

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





- con Decreto AU n. 239 del 02/07/2024 veniva approvato l'Accordo quadro biennale relativo all'affidamento dell'incarico professionale di consulenza impiantistica, su immobili di proprietà ARTE e su immobili di proprietà del Comune di Genova, allo Studio C.G. srl, con sede a Genova, nella persona dell'Ing. Claudio Gianì;
- l'onorario complessivo ammonta ad € 40.000,00, oltre oneri, per complessivi € 50.752,00 di cui una quota, pari al 50%, è stata destinata al patrimonio comunale e corrisponde ad € 20.000,00 di onorario, oltre oneri, per complessivi € 25.376,00;
- la spesa è stata posta a carico della voce "Spese Tecniche" del QTE complessivo di € 750.000,00 relativo al programma di interventi urgenti per la messa a norma e la manutenzione ai fini della prevenzione incendi degli immobili comunali finanziato con D.D. N. 2023-179.0.0.-463 del 27/11/2023, con relativa imputazione del costo, pari ad € 24.140,48 (imponibile oltre Iva prorata al 73%), al conto 520604 "Interventi in conto terzi" del Preventivo 2024;

#### **Visti:**

- l'elenco delle imprese da invitare alla procedura di gara (Allegato 5), conforme al principio di rotazione di cui all'Art. 49 del D.lgs 36/2023;
- le dichiarazioni rese dal Dirigente della Struttura Tecnica e RUP dell'intervento e dal Direttore dei Lavori relativamente all'assenza di conflitto di interessi nei confronti delle imprese invitate (Allegati 6 e 7);

#### **Su proposta della Struttura Tecnica**

### **D E C R E T A**

Richiamate integralmente le premesse,

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



- di approvare il Piano di Sicurezza e Coordinamento ed il Capitolato Speciale d'Appalto (Allegati 4a e 4b) predisposti dalla Struttura Tecnica per gli interventi che di volta in volta si renderanno necessari, per la messa a norma e la manutenzione della prevenzione incendi degli edifici di ERP di proprietà del Comune di Genova ed in gestione ad A.R.T.E. Genova, consistenti in sintesi in:
  1. Opere edili di ripristino e finitura, demolizioni, smontaggi, sgomberi e trasporto alla PP.DD.;
  2. Formazione di impianti tecnologici per la protezione attiva e formazione di misure per la protezione passiva antincendio (impianti elettrici, idrici e gas);
  3. Opere serramentistiche.
- di approvare il Q.T.E. 1 dell'Accordo Quadro del lotto 2 riportato in premessa e sull'allegato modello regionale (Allegato 8) dell'importo complessivo di € 424.746,55 nonché la ripartizione per D.D. comunale di finanziamento (allegati su modello regionale 9 e 10);
- di espletare l'affidamento dei lavori in oggetto , mediante Procedura Negoziata senza bando, previa consultazione di almeno cinque operatori economici, ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. c), del D.Lgs.36/2023, seguendo il criterio del prezzo più basso con esclusione automatica delle offerte anomale, ai sensi dell'art. 54, comma 1, del predetto Decreto Legislativo, secondo il metodo "A" per un importo a base di gara pari ad € 347.583,10, di cui € 333.679,78 per lavori a misura soggetti a ribasso d'asta (comprensivi dei costi della manodopera comunque non soggetti a ribasso d'asta) ed € 13.903,32 quali oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso;
- di invitare le imprese di cui all'elenco allegato (Allegato 5) redatto dall'Ufficio Appalti e Contratti secondo criteri di rotazione, trasparenza e parità di trattamento sulla base dell'elenco di imprese di riferimento dell'Azienda;
- di nominare Ufficiale Rogante della gara d'appalto l'Avv. Alessandra Mangini, Funzionaria dell'Area Legale dell'Azienda;
- di nominare Responsabile della Verifica dei requisiti delle Imprese per la procedura di aggiudicazione con il sistema AVC Pass l'Ing. Giordano Bertelà, responsabile dell'Ufficio Appalti e Contratti dell'Azienda e collaboratore per la verifica dei requisiti di cui sopra, il Dott. Matteo Sudermania, dipendente dell'ufficio;



- di nominare quale Responsabile Unico del Progetto l'Ing. Christian Corradi, Dirigente della Struttura Tecnica;
- di nominare quale Direttore dei Lavori l'Ing. Francesca Pedrana, funzionario dell'Ufficio Progettazione e Costruzione;
- di dare atto che l'Accordo Quadro del "lotto 2", ammontante a complessivi € 424.746,55, è finanziato dal Comune di Genova in parte, con D.D. n. 2023-179.0.0.-463 del 27/11/2023, con cui lo stesso ha stanziato l'importo di € 750.000,00 a valere su risorse dell'Avanzo Vincolato applicato al Bilancio 2023, ed in parte con le economie di programma di cui al Decreto dell'Amministratore Unico n. 139 del 22/04/2024 come di seguito specificato:
  - per € 322.300,00 a carico della Determinazione Dirigenziale n. 2023-179.0.0.-463 del 27/11/2023 (Allegato 2) che stanziava complessivamente € 750.000,00, tenuto conto del fabbisogno finanziario già assorbito dal "lotto 1" di cui al QTE 1 "a base di appalto" approvato con D. 323/2024 di € 427.700,00,
  - per € 102.446,55 a carico della Determinazione Dirigenziale n. 2020-179.0.0.-114 del 3/4/2020 (Allegato 3) risultanti dall'economia di programma determinata con il decreto AU n. 139 del 22/04/2024 sull'appalto affidato a Elettro 2000 Tlc srl;
- di dare atto che il Comune, provvederà mediante pagamento ad ARTE delle spese relative all'esecuzione degli interventi, dietro presentazione di nota di addebito fuori campo IVA con dichiarazione circa la regolarità dei lavori eseguiti e attestazione circa la regolarità contributiva dell'impresa esecutrice, con l'emissione di atto di liquidazione elettronico;
- di imputare il costo dell'intervento di € 347.583,10 (imponibile lavori) al conto 520604 "interventi c/terzi" del preventivo 2025;
- di dare atto che l'incarico professionale affidato con Decreto AU n. 239/2024 allo Studio C.G. srl, con sede a Genova, nella persona dell'Ing. Claudio Gianì, che per la parte di competenza comunale ammonta a complessivi € 25.376,00 (oneri compresi), risulta parzialmente a carico della voce "Spese Tecniche" del presente intervento.



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 al professionista e alle imprese in elenco, di cui alla presente procedura, 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

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

