



OGGETTO: Accordo Quadro relativo ad interventi urgenti e non programmabili di manutenzione straordinaria relativi ad impermeabilizzazione terrazzi, risanamento poggiali e cornicioni degli edifici di proprietà del Comune di Genova ed in gestione ad A.R.T.E. siti nel quartiere di Via Agostino Novella, civici pari partendo dal civ. n. 42, con finanziamento a valere sullo stanziamento di cui alla Determinazione Dirigenziale del Comune di Genova N. 1798 del 21/03/2025

- ▣ Nomina del Responsabile del Progetto, del Responsabile per la fase di affidamento e del Direttore dei Lavori.
- ▣ Approvazione degli elaborati d'appalto e indizione di gara.
- ▣ Approvazione Q.T.E. 1 "a base di appalto"

Codice Commessa: 540.1.U.Y25.MS.T.ER

Codice finanziario: 69FINTER

CUP: C32D25000020004

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) e per i settori Servizi e Forniture (Livello SF1), per il biennio Luglio 2023 – Giugno 2025, e che pertanto è abilitata all'espletamento ed all'aggiudicazione delle relative procedure di gara senza limiti di

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



importo

Premesso inoltre:

- 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 molti dei suddetti edifici sono caseggiati edificati nella seconda metà del secolo scorso caratterizzati da strutture miste in muratura e cemento armato;
- Che con il passare degli anni le tipiche problematiche legate agli immobili di tale periodo e la vetustà dei materiali posati, han fatto sì che la maggior parte dei caseggiati sopra citati oggi versino in scarse condizioni manutentive tanto da richiedere, nel corso degli anni, numerosi interventi da parte dell'Assuntore del Servizio di Manutenzione e Pronto Intervento per conto A.R.T.E.;
- Che le principali criticità riguardano:
 - fenomeni di infiltrazioni di acqua piovana provenienti dai canali di gronda, poggiori ecc..;
 - infiltrazioni di acqua piovana da giunti di dilatazione e manifestazione di diffusi fenomeni di condensa all'interno di alloggi causati dall'ammaloramento dell'intonaco dei prospetti;
 - distacchi dell'intonaco dei frontalini di poggiori, balconi, poggiorlate ecc..;

Premesso altresì

- Che con deliberazione della Giunta Comunale n. 13 del 14/02/2025 (Allegato 1) è 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 08/08/2018, per l'anno 2025 quantificato in € 1.000.000,00;
- Che la suddetta deliberazione di Giunta Comunale comprendeva, tra gli altri, un lotto di *"Interventi di risanamento poggiori, cornicioni e impermeabilizzazione"* mettendo a disposizione l'importo di € 326.348,00;

- Che con Determinazione Dirigenziale n. 1798 del 21/03/2025 (Allegato 2) avente ad oggetto: *“Approvazione del programma di interventi urgenti di manutenzione straordinaria nell'ambito del patrimonio abitativo di ERP del Comune gestito dall'ARTE - anno 2025, sulla base della convenzione tra il Comune di Genova ed ARTE per la gestione del patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica approvata con deliberazione della Giunta Comunale n. 146 del 18.07.2018. Impegno dell'importo di spesa di Euro 1.000.000,00”* è stato approvato anche il programma relativo a *“Interventi urgenti, non programmabili, di impermeabilizzazione terrazzi, risanamento poggioni e cornicioni degli edifici di proprietà comunale siti in via Agostino Novella, civici pari partendo dal 42”* per l'importo complessivo di € 326.348,00, di cui al seguente QTE:

AQ balconi, terrazzi e cornicioni, Via Novella civici pari di cui alla DGC n. 13/2025	
Voci di QTE	Q.T.E. 0 “di programma”
Lavori	272.501,67
Iva 10%	27.250,17
Spese tecniche 8%	21.800,13
Iva 22% su spese tecniche	4.796,03
Totale finanziamento	326.348,00

- che nella sopra citata DGC 13 del 14/02/2025 il Comune di Genova subordinava l'affidamento dei lavori alla formale contrazione di mutuo o alla devoluzione di mutui già contratti;
- che il Comune di Genova ha effettivamente contratto il mutuo necessario a finanziare i suddetti lavori, come indicato nella Determina Dirigenziale n. 1798 del 21/03/2025.

Considerato:

- che con Pd n. 35 del 08/05/2025 è stato affidato l'incarico di Progettista e Coordinatore per la Sicurezza in fase di progettazione al Geom. Mauro Chinigò;

- che, lo stesso, ha predisposto il Capitolato Speciale d'Appalto (Allegato 3) e il Piano di Sicurezza e Coordinamento (Allegato 4) per gli interventi che, di volta in volta, si renderanno necessari, in sintesi consistenti nelle seguenti macro categorie di lavoro:
 - Esecuzione di ponteggio a servizio cornicione;
 - Rifacimento impermeabilizzazione e della pavimentazione dei terrazzi posti al piano primo rialzato;
 - Rimozione delle porzioni di intonaco in fase di distacco e il successivo ripristino per ristabilire la complanarità della superficie;
 - Risanamento del c.a. dei ciellini dei poggiali;
 - Rifacimento, compreso impermeabilizzazione, delle pavimentazioni poggiali e dei sopracitati terrazzi;
 - Trattamento, compreso eventuali sostituzioni dei tratti marciescenti, delle ringhiere;
- Che l'importo complessivo da appaltare ammonta ad € 272.501,67, di cui € 197.084,72 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 € 75.416,95 per oneri di attuazione dei piani di Sicurezza non soggetti a ribasso;
- Che il Q.T.E. 1 "a base di appalto", redatto altresì su modello regionale (Allegato 5) assume quindi la sotto riportata configurazione:

AQ balconi, terrazzi e cornicioni, Via Novella civici pari QTE n. 1 "a base di Appalto"	
Voci di QTE	- DGC n. 13/2025 - D.D. n. 1798 del 21/03/2025
Lavori a soggetti a ribasso	197.084,72
Oneri per la Sicurezza	75.416,95
Totale Lavori	272.501,67

I.V.A. 10%	27.250,17
spese tecniche 8%	21.800,13
I.V.A. 22% su spese tecniche	4.796,03
TOTALE	326.348,00

- che ai sensi dell'Art.15 del D.lgs 36/2023 occorre nominare un Responsabile Unico del Progetto per l'Accordo Quadro di cui trattasi e che per tale ruolo è stato individuato l'Ing. Christian Corradi, Dirigente della Struttura Tecnica dell'Azienda;
- Che per la realizzazione delle opere occorre individuare un Direttore dei Lavori e che per tale ruolo è stato individuato il Geom. Mauro Chinigò, dipendente della Struttura Tecnica;
- Che per l'Accordo Quadro di cui trattasi risulta opportuno nominare un Responsabile del Procedimento per la fase di Affidamento dei lavori, ai sensi dell'Art.15, comma 4, del D.lgs 36/2023, e che per tale ruolo è stato individuato l'Ing. Giordano Bertelà, Responsabile dell'Ufficio Appalti e Contratti;

Ritenuto:

- di espletare l'affidamento dei lavori mediante "Procedura Negoziata" senza previa pubblicazione di bando di gara, ai sensi dell'art. 50, comma 1, lettera "c", del D.Lgs. n. 36/2023 seguendo il criterio del prezzo più basso con esclusione automatica delle offerte anomale, ai sensi dell'art. 54, c.1 del predetto D.lgs., secondo il metodo "A" mediante ribasso sull'importo dei lavori posto a base di gara per un totale a base di gara per € 272.501,67 (comprensivi di costi della Manodopera non soggetti a ribasso) di cui € 75.416,95 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso;

Visto:

- la Deliberazione della Giunta Comunale n. 13 del 14/02/2025 (Allegato 1)
- la Determinazione Dirigenziale del Comune di Genova n. 1798 del 21/03/2025 (Allegato 2)



- L'elenco delle imprese da invitare alla procedura di gara (Allegato 6);
- Le dichiarazioni di assenza di conflitto di interessi da parte del Responsabile Unico del Progetto e del Direttore dei Lavori incaricati (All.7 e 8);

Su proposta della Struttura Tecnica

DECRETA

Richiamate integralmente le premesse,

- di approvare il Capitolato Speciale d'Appalto (Allegato 3) e il Piano Sicurezza e Coordinamento (Allegato 4) predisposto dalla Struttura Tecnica, per i lavori di manutenzione straordinaria relativi di impermeabilizzazione terrazzi, risanamento poggiali e cornicioni degli edifici di proprietà del Comune di Genova ed in gestione ad ARTE siti a Genova in Via Agostino Novella, civici pari partendo dal civ. n. 42;
- di approvare l'importo complessivo delle opere da appaltare in forma di "Accordo Quadro", pari ad € 272.501,67, di cui € 197.084,72 per lavori soggetti al ribasso d'asta (comprensivi di costi della Manodopera non soggetti a ribasso) ed € 75.416,95 per oneri di attuazione dei piani di Sicurezza non soggetti a ribasso;
- di approvare il Q.T.E. 1 "a base di appalto" riportato in premessa e sull'allegato modello regionale (Allegato 5);
- di espletare l'affidamento dei lavori mediante "Procedura Negoziata" senza previa pubblicazione di bando di gara, previa consultazione di almeno 5 operatori economici, ai sensi dell'art. 50, comma 1, lettera "c", del D.Lgs. n. 36/2023 seguendo il criterio del prezzo più basso con esclusione automatica delle offerte anomale, ai sensi dell'art. 54, c.1 del predetto D.lgs., secondo il metodo "A" mediante ribasso sull'importo dei lavori posto a base di gara per un totale a base di gara per € 272.501,67 (comprensivi di costi della Manodopera non soggetti a ribasso) di cui € 75.416,95 per oneri della

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



sicurezza non soggetti a ribasso;

- di invitare le imprese di cui all'elenco allegato (Allegato 6);
- di nominare Ufficiale Rogante della gara d'appalto l'Avv. Valentina Cifarelli, funzionario dell'Area Professionale Legale dell'Azienda;
- di nominare, ai sensi dell'art. 15, c.4, del D.lgs 36/2023, Responsabile del Procedimento per la fase di affidamento dei lavori, l'ing. Giordano Bertelà responsabile dell'Ufficio Appalti e Contratti dell'Azienda e di nominare collaboratore per le relative pubblicazioni, mediante la Piattaforma Sintel, il Dott. Matteo Sudermania, funzionario del medesimo ufficio;
- 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 di nominare 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 nonché Responsabile ad interim dell'Ufficio Progettazione e Costruzione;
- di nominare quale Direttore dei Lavori il Geom. Mauro Chinigò, funzionario dell'Ufficio Progettazione ed Esecuzione;
- di dare atto che l'intervento in oggetto sarà fatturato dall'impresa esecutrice direttamente al Comune di Genova mediante fatturazione elettronica e che lo stesso sconta la modalità dello "split payment" nel versamento dell'IVA: pertanto, ai sensi della legge 23/12/14 n. 190, art. 1, comma 629, l'onere del versamento dell'imposta risulta a carico dell'Amministrazione comunale;
- di imputare il costo di € 272.501,67 (imponibile lavori) al conto 520604 "Interventi in conto terzi" del preventivo 2025.
- di dare mandato all'Ufficio Appalti e Contratti di procedere, ai sensi dell'art. 50, comma 2bis, alla pubblicazione sul sito aziendale dell'avvio di una consultazione tramite procedura Negoziata senza Bando, ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. c.



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 alle Imprese invitate 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
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





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

