



**OGGETTO:** Accordo Quadro annuale con un unico operatore relativo all'esecuzione di lavori urgenti non programmabili di sostituzione dei generatori di calore autonomi non più funzionanti (calderine), ubicati in alloggi E.R.P. di proprietà A.R.T.E. e di proprietà del Comune di Genova in gestione A.R.T.E.

- Approvazione del Capitolato Speciale d'Appalto, del QTE 1 complessivo "a base di gara" e relative ripartizioni per fonti di finanziamento.
- Indizione della Gara d'Appalto mediante Procedura Negoziata.

Codici commessa: 401.15.A.Y25.MO.P.ER (q.p. A.Q. ERP ARTE)  
401.15.B.Y25.MO.T.ER (q.p. A.Q. ERP Comune di Genova)  
Codici finanziari: 25L10 (q.p. A.Q. ERP ARTE)  
69FINTER (q.p. A.Q. ERP Comune di Genova)

CUP: non necessario in quanto spese di gestione

**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.

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



**Premesso inoltre che:**

- sono pervenute numerose richieste per la sostituzione di generatori di calore, non più funzionanti, collocati in alloggi di E.R.P. di proprietà A.R.T.E. e di proprietà del Comune di Genova in gestione A.R.T.E.;
- risulta necessario provvedere alla sostituzione di detti generatori di calore, onde evitare grave disagio all'Utenza;
- l'Ufficio Servizi Manutentivi e Pronto Intervento ha redatto il Capitolato Speciale d'Appalto (allegato 1), dell'Accordo Quadro in oggetto, dal quale risulta un ammontare dell'appalto così ripartito:

Lavori soggetti a ribasso	€ 303.360,00
Oneri per la sicurezza (presunti)	€ 12.640,00

Totale a base di offerta	€ 316.000,00
--------------------------	--------------

oltre ai relativi Q.T.E. n° 1 "a base di gara", coincidente con i QTE 2, redatti anche su modello regionale (allegato 2: fondi da vendite L.R. 10/04, allegati 3 e 4: fondi comunali, allegato 5: complessivo), che risultano così articolati:

Voci di QTE	Alloggi di proprietà A.R.T.E.	Alloggi di proprietà Comune di Genova	Alloggi di proprietà Comune di Genova	Alloggi di proprietà Comune di Genova	QTE 1 - QTE 2 complessivo "a base di gara" [€]
	QTE 1 - QTE 2 alloggi ERP "a base di gara" [€]	D.D. n. 2023-179.0.0.-339	D.D. n.3124 del 23/05/2025	Comlessivo	
Lavori soggetto a ribasso	€ 125.760,00	QTE 1 - QTE 2 alloggi ERP "a base di gara" [€]	QTE 1 - QTE 2 alloggi ERP "a base di gara" [€]	QTE 1 - QTE 2 alloggi ERP "a base di gara" [€]	€ 303.360,00
Oneri per la sicurezza	€ 5.240,00	€ 72.000,00	€ 105.600,00	€ 177.600,00	€ 12.640,00
<b>Totale da appaltare</b>	<b>€ 131.000,00</b>	€ 3.000,00	€ 4.400,00	€ 7.400,00	<b>€ 316.000,00</b>
Iva sui lavori 10%	€ 13.100,00	€ 75.000,00	€ 110.000,00	€ 185.000,00	€ 31.600,00
Spese tecniche 15%	€ 19.650,00	€ 7.500,00	€ 11.000,00	€ 18.500,00	€ 19.650,00
Spese tecniche 8%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 14.800,00
IVA 22% sulle spese tecniche	€ -	€ 6.000,00	€ 8.800,00	€ 14.800,00	€ 3.256,00
<b>Totale intervento</b>	<b>€ 163.750,00</b>	€ 1.320,00	€ 1.936,00	€ 3.256,00	<b>€ 385.306,00</b>

**Considerato che:**

- ai sensi dell'art. 15 del D.lgs 36/2023 occorre nominare un Responsabile Unico del Progetto e che per tale ruolo è stato individuato l'Ing. Paolo Traversone, funzionario dell'Ufficio Servizi Manutentivi e Pronto Intervento;
- 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;
- per la realizzazione delle suddette opere occorre nominare un Direttore dei lavori e un Direttore operativo e che per tali ruoli sono stati individuati rispettivamente il P.I. Roberto Salvo e l'Ing. Chiara Fasce, funzionari dell'Ufficio Servizi Manutentivi e Pronto Intervento;

**Ritenuto:**

- 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, comma 1, del predetto Decreto Legislativo, secondo il metodo "A", per un totale da appaltare di € 316.000,00, di cui € 303.360,00 per lavori soggetti a ribasso d'asta (comprensivi di costi della manodopera), operante sui singoli prezzi, ed € 12.640,00 quali oneri presunti per l'attuazione del Piano di Sicurezza non soggetti a ribasso;

**Preso atto che:**

- il Comune di Genova con D.D. n. 2023 – 179.0.0. – 339 del 21/08/2023 (allegato 6) ha finanziato gli interventi di sostituzione dei generatori di calore non più funzionanti (calderine), ubicati in alloggi E.R.P. di proprietà comunale in gestione all'A.R.T.E. per l'annualità 2023 per un importo lavori pari ad euro 145.000,00 oltre IVA al 10%, spese tecniche all'8% e IVA su spese tecniche al 22% per complessivi euro 173.652,00;

- il sopracitato finanziamento comunale di importo complessivo di € 173.652,00, per un importo lavori pari ad euro 145.000,00, verrà utilizzato in parte per la sostituzione delle calderine non più funzionanti ubicate in alloggi E.R.P. di proprietà comunale in gestione all'A.R.T.E. con appalto Global Service (euro 70.000,00 voce lavori) e in parte con il presente Accordo Quadro (euro 75.000,00 voce lavori);
- la quota destinata al Global Service sarà oggetto di separato provvedimento che riguarderà l'approvazione dell'atto di sottomissione n. 11;
- il Comune di Genova con D.D. n. 3124 del 23/5/2025 (allegato 7) ha finanziato gli interventi di sostituzione dei generatori di calore non più funzionanti (calderine), ubicati in alloggi E.R.P. di proprietà comunale in gestione all'A.R.T.E. per l'annualità 2025 per un importo lavori pari ad euro 110.000,00 oltre IVA al 10%, spese tecniche all'8% e IVA su spese tecniche al 22% per complessivi euro 131.736,00.

#### **Visti:**

- L'elenco delle imprese da invitare alla procedura (allegato 8);
- Le dichiarazioni di assenza conflitto di interessi sottoscritte dai soggetti coinvolti, Dirigente, RUP, DL e Direttore Operativo (allegati 9, 10, 11 e 12).

**Su proposta** della Struttura Patrimonio e Servizi Manutentivi – Ufficio Servizi Manutentivi e Pronto Intervento, richiamate integralmente le premesse

#### **DECRETA**

- Di approvare il Capitolato Speciale d'Appalto (allegato 1) redatto dall'Ufficio Servizi Manutentivi e Pronto Intervento, relativo all'esecuzione di lavori urgenti non programmabili di sostituzione dei generatori di calore non più funzionanti (calderine), ubicati in alloggi E.R.P. di proprietà A.R.T.E. e di proprietà del Comune di Genova in gestione A.R.T.E. per una spesa complessiva di € 316.000,00, di cui € 303.360,00 per lavori soggetti a ribasso d'asta ed € 12.640,00 quali oneri presunti per l'attuazione del Piano di Sicurezza non soggetti a ribasso;

- di approvare i QTE n° 1 “a base di appalto” che, trattandosi di Accordo quadro, saranno coincidenti con i QTE 2 “dopo l'appalto” degli interventi, riportati nelle premesse e redatti su modello regionale, (allegato 2: fondi da vendite L.R. 10/04, allegati 3 e 4: fondi comunali, allegato 5: complessivo);
- 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, comma 1 del predetto Decreto Legislativo, secondo il metodo “A”, per un totale da appaltare di € 316.000,00, di cui € 303.360,00 per lavori soggetti a ribasso d'asta (comprensivi di costi della manodopera) ed € 12.640,00 quali oneri presunti per l'attuazione del Piano di Sicurezza non soggetti a ribasso;
- di invitare le imprese di cui all'elenco allegato (allegato 8) redatto dall'Ufficio Appalti e Contratti secondo criteri di rotazione, trasparenza e parità di trattamento sulla base dell'elenco aziendale di operatori economici;
- di nominare Responsabile Unico del Progetto l'Ing. Paolo Traversone, funzionario dell'Ufficio Servizi Manutentivi e Pronto Intervento;
- di nominare Direttore dei Lavori il P.I. Roberto Salvo e Direttore Operativo l'Ing. Chiara Fasce, funzionari tecnici dell'Ufficio Servizi Manutentivi e Pronto Intervento;
- 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 AVCPass l'Ing. Giordano Bertelà, Responsabile dell'Ufficio Appalti e contratti dell'Azienda e di nominare Collaboratore alla verifica di cui sopra il dott. Matteo Sudermania, funzionario dell'Ufficio;



- di nominare quale ufficiale rogante l'Avv. Alessandra Mangini dell'Area Professionale Legale dell'Azienda;
- di dare atto che per quanto riguarda gli interventi relativi alla sostituzione dei generatori di calore non più funzionanti (calderine), ubicati in alloggi E.R.P. di proprietà comunale in gestione all'A.R.T.E., la copertura finanziaria pari ad Euro 221.556,00 è assicurata da quota della D.D. n. 2023-179.0.0.-339 del 21/8/2023 per € 89.820,00 e dalla D.D. n. 3124 del 23/5/2025 per € 131.736,00;
- di imputare, per quanto riguarda la quota di A.Q. relativa al Comune di Genova, l'importo di € 185.000,00 (imponibile lavori) al conto 15051010221 "spese di manutenzione alloggi e locali – accordi quadro" del preventivo 2025;
- di imputare la spesa per gli altri interventi di sostituzione dei generatori di calore non più funzionanti (calderine), ubicati in alloggi E.R.P. di proprietà A.R.T.E, pari ad Euro 163.750,00, sul Piano Investimenti del Bilancio preventivo 2025, con finanziamento a carico dei fondi delle vendite effettuate ai sensi della L.R. 10/04 (conto 2704015000).
- di dare mandato all'Ufficio Appalti e Contratti di procedere, ai sensi dell'art. 50, comma 2bis del D.lgs 36/2023, 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

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





**(Dott. Paolo Gallo)**

Il Dirigente della Struttura Patrimonio  
e Servizi Manutentivi  
Arch. Viviana Traverso

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: Traversone Paolo

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

