

OGGETTO: Lavori urgenti e non programmabili di manutenzione straordinaria su immobili di Edilizia Residenziale Pubblica di proprietà di ARTE.

Codice commessa: 526.U.U.Y25.MS.P.ER
Codici finanziari: 28ERPVENDPREG
25L10
CUP C42D24000060005

Accordo Quadro biennale con unico operatore relativo all'esecuzione dei lavori approvato con Decreto AU n° 328 del 05/09/2025.

CIG padre (lavori) B8333C7463
CIG derivato BA56EC6863

Approvazione degli elaborati e affidamento del contratto attuativo n.1 dei lavori discendente da accordo quadro.
Approvazione del QTE 2 "di affidamento" del contratto attuativo n. 1.

Accordo Quadro biennale con unico operatore per lo svolgimento delle attività di Coordinamento per la Sicurezza in fase di Esecuzione degli interventi nell'ambito del suddetto accordo quadro relativo all'esecuzione dei lavori.

CIG padre (servizi) B8EF9B50CC
CIG derivato BA3D78EC36

Affidamento del contratto attuativo n. 1 relativo ai servizi, discendente da accordo quadro.

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.II.4

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



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;

• che, con Decreto n°328 del 05/09/2025 è stata approvata l'indizione della gara per l'“Accordo Quadro biennale con unico operatore relativo all'esecuzione di lavori urgenti e non programmabili di manutenzione straordinaria su immobili di Edilizia Residenziale Pubblica di proprietà di ARTE Genova”, con un importo a base di gara ammontante a complessivi € 2.000.000,00 ed è stato approvato il seguente QTE 1 “a base di appalto” dell'accordo quadro:

Q.T.E. 1 “a base di appalto” AQ			
Voci di QTE	Complessivo	Finanziamento proventi di vendita alloggi di pregio	Finanziamento proventi di vendita L.R. n. 10/2004
Importo ribassabile	1.600.000,00	720.000,00	880.000,00
Costi per la Sicurezza	400.000,00	180.000,00	220.000,00
Totale lavori	2.000.000,00	900.000,00	1.100.000,00
IVA su lavori 10%	200.000,00	90.000,00	110.000,00
Spese tecniche 15%	300.000,00	135.000,00	165.000,00
Totale intervento	2.500.000,00	1.125.000,00	1.375.000,00

• che la commessa di complessivi € 2.500.000,00 è stata prevista sul Piano degli investimenti, secondo il seguente schema finanziario:

- € 1.125.000,00 a carico dei proventi di vendita degli “alloggi di pregio”

- anno 2025: € 500.000,00;

- anno 2026: € 375.000,00;

- anno 2027: € 250.000,00;

- € 1.375.000,00 a carico proventi di vendita della L.R. n. 10/2004

- anno 2026: € 500.000,00;

- anno 2027: € 875.000,00;

• che inoltre veniva disposto - in considerazione del fatto che le disponibilità derivanti dalle vendite già effettuate risultavano sufficienti a finanziare esclusivamente

l'annualità 2025 - che l'utilizzo delle annualità 2026 e 2027 venisse subordinato alla verifica della presenza delle risorse necessarie;

- che con il medesimo Decreto sono stati nominati RUP l'arch. Aldo Dario Cavallaro e Direttore dei Lavori l'ing. Alessio Bartolotta;
- che con Decreto n°401 del 20/10/2025 è stato aggiudicato il suddetto Accordo Quadro all'Impresa S.I.C. Edil S.r.l., p. iva n. 02474960792, con sede in via Luigi Canepa civ. 15B r Genova ha offerto il ribasso del 22,86% sui prezzi;
- che, trattandosi di accordo quadro e il ribasso è operante solo sui singoli prezzi senza alterare l'importo contrattuale, il QTE 2 "di aggiudicazione" dell'accordo quadro coincide con il suddetto QTE 1;
- che, al fine dell'attuazione degli interventi, con Decreto n. 482 del 27/11/2025 veniva approvato l'affidamento diretto all'arch. Marco Panattoni dell'incarico professionale di Coordinatore della Sicurezza in fase di Esecuzione, in forma di accordo quadro con un unico operatore, ponendo la spesa a carico della voce "Spese tecniche" del QTE 1 "a base di appalto", con finanziamento da vendite alloggi di pregio.

Evidenziato che si ritiene opportuno – stante la scarsità dei proventi di vendita e in applicazione di un criterio di prudenza – estendere il controllo preventivo sulla presenza delle disponibilità finanziarie, previsto dal decreto n. 328/2025, anche agli affidamenti compresi negli importi imputati nell'esercizio 2025, tramite l'apposizione del visto contabile sui relativi provvedimenti compreso il presente.

Considerato:

- che risulta necessario intervenire sui parapetti fortemente ammalorati del complesso edilizio di via Sara 156-158 e 160-162, Sestri Levante (GE) — stralcio A;
- che risulta indispensabile intervenire al rifacimento parziale della guaina impermeabile del complesso edilizio di via degli Iris 14-20, Genova — stralcio B;
- che la Struttura Tecnica, trattandosi di lavori di manutenzione straordinaria che non richiedono la sostituzione di parti strutturali e di impianti, ha redatto il PFTE ai sensi dell'art. 41, c. 5-bis del D.Lgs. 36/2023;
- che il ruolo di progettista e coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione è stato svolto dall'ing. Alessio Bartolotta;

- che il RUP, arch. Aldo Dario Cavallaro, in data 30/12/2025 ha validato il progetto (stralcio A e stralcio B) il quale si allega al presente Decreto (**AII. 1**);
- che a seguito del summenzionato progetto il costo degli interventi (stralcio A e stralcio B) ammonta ad € **138.347,36** al lordo del ribasso d'asta, di cui € **94.273,05** per lavori (comprensivi di € **31.069,61** di manodopera) oltre ad € **44.074,31** per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso;
- che a seguito del ribasso offerto in fase di gara, l'importo contrattuale per l'esecuzione dei summenzionati interventi ammonta ad € **116.796,54** di cui € **72.722,23** per lavori (comprensivi di € **31.069,61** di manodopera) ed € **44.074,31** per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso;
- che è necessario procedere all'affidamento dei lavori in adesione al suddetto accordo quadro;
- che la Struttura Tecnica ha provveduto a predisporre la necessaria bozza di Contratto attuativo n.1 (lavori) con l'Impresa indicata in premessa (**AII. 2**);
- che è stato pertanto predisposto il seguente QTE 2 "di affidamento" relativo al Contratto attuativo n.1, come di seguito articolato:

QTE 2 "di affidamento" del contratto attuativo n. 1

Lavori (Costo Riconoscibile di Costruzione)	116.796,54
IVA lavori 10%	11.679,65
Spese Tecniche 15%	17.519,48
Totale	145.995,67

Considerato inoltre:

- che per il suddetto Stralcio A di lavori è necessario procedere all'affidamento dell'incarico di Coordinatore per la Sicurezza in fase di Esecuzione, ai sensi del D.Lgs. 81/2008;
- che con Decreto n. 482 del 27/11/2025 è stato affidato l'accordo quadro per l'incarico professionale di Coordinatore della Sicurezza in fase di Esecuzione per gli interventi afferenti il CUP in oggetto all'arch. Marco Panattoni, con studio in via Benvenuto Cellini, 5/32, CAP 16143 (GE), il quale ha offerto un ribasso pari al 20% da applicare ai corrispettivi che saranno calcolati per ciascun contratto discendente dall'accordo quadro stesso;
- che la Struttura Tecnica ha determinato il corrispettivo del servizio di Coordinatore

per la Sicurezza in fase di Esecuzione dello Stralcio A (**All. 3**), ai sensi del DM 17/06/2016 e del D.Lgs. 36/2023, per un importo pari a **€ 4.246,05**, oltre contributi previdenziali (4%) ed IVA (22%);

- che a seguito del ribasso offerto in fase di gara, pari al 20%, l'importo contrattuale per l'esecuzione del summenzionato servizio ammonta ad € 3.396,84, oltre Cnpaia 4% € 135,87, per un imponibile di € 3.532,71, oltre Iva al 22% per € 777,20, per complessivi **€ 4.309,91**;

- che la spesa per il suddetto incarico è posta a carico della voce "Spese tecniche" del QTE 2 "di affidamento" del contratto attuativo n.1 sopra riportato, che presenta la necessaria disponibilità;

- che la Struttura Tecnica ha provveduto a predisporre la necessaria bozza di Lettera Contratto attuativo n. 1 (servizi) con il professionista sopra indicato (**All. 4**).

Visti:

- il contratto n. di Rep. n°314 del 12/11/2025 relativo "Accordo Quadro biennale con unico operatore relativo all'esecuzione di lavori urgenti e non programmabili di manutenzione straordinaria su immobili di Edilizia Residenziale Pubblica di proprietà di ARTE Genova" stipulato con l'Impresa S.I.C. Edil S.r.l., p. iva n. 02474960792, con sede in via Luigi Canepa civ. 15B r Genova;
- Il progetto validato dal RUP in data 30/12/2025 (**All. 1**);
- la bozza di Contratto attuativo n. 1 per l'esecuzione degli interventi sopra menzionati (**All. 2**);
- il corrispettivo del servizio di Coordinatore per la Sicurezza in fase di Esecuzione dello Stralcio A (**All. 3**);
- la Lettera Contratto del 09/12/2025 dell'accordo quadro per l'incarico professionale di Coordinatore della Sicurezza in fase di Esecuzione dello Stralcio A stipulata con l'arch. Marco Panattoni, con studio in via Benvenuto Cellini, 5/32, CAP 16143 (GE);
- la bozza di Lettera Contratto attuativo n. 1 per l'incarico di CSE relativo al summenzionato intervento (**All. 4**)

su proposta della Struttura Tecnica

DECRETA

richiamate integralmente le premesse,

- di estendere il controllo preventivo sulla presenza delle disponibilità finanziarie, previsto dal decreto n. 328/2025, anche agli affidamenti compresi negli importi imputati nell'esercizio 2025, tramite l'apposizione del visto contabile sui relativi provvedimenti compreso il presente;
- di dare atto che il QTE 2 “di affidamento” relativo all’Accordo Quadro biennale con unico operatore per l’esecuzione dei lavori urgenti e non programmabili di manutenzione straordinaria su immobili di Edilizia Residenziale Pubblica di proprietà di ARTE, ammontante ad € 2.500.000,00 coincide con il “QTE 1” riportato in premessa;
- di procedere, in adesione all’accordo quadro approvato con Decreto AU n. 328 del 05/09/2025, all’affidamento dei seguenti lavori:
 - parapetti del complesso edilizio di via Sara 156-158 e 160-162, Sestri Levante (GE) — stralcio A;
 - rifacimento parziale della guaina impermeabile del complesso edilizio di via degli Iris 14-20, Genova — stralcio B;
- di approvare il QTE 2 “di affidamento” del contratto attuativo n. 1 riportato in premessa di complessivi € **145.995,67**;
- di dare atto che il ruolo di progettista nonché coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione (CSP) per gli interventi “stralcio A” sui parapetti fortemente ammalorati del complesso edilizio di via Sara 156-158 e 160-162, Sestri Levante (GE) e “stralcio B” del rifacimento parziale della guaina impermeabile del complesso edilizio di via degli Iris 14-20, Genova è stato svolto dall’ing. Alessio Bartolotta, funzionario della Struttura Tecnica;
- di approvare il progetto (**AII. 1**) validato dal RUP arch. Aldo Dario Cavallaro in data 30/12/2025;
- di approvare la bozza di Contratto attuativo n. 1 (**AII. 2**) per l’esecuzione dei summenzionati interventi;

- di affidare i lavori, nell'ambito del contratto n° di Rep. 314 del 12/11/2025, all'Impresa S.I.C. Edil S.r.l., p. iva. n. 02474960792, con sede in via Luigi Canepa civ. 15B r Genova;
- di approvare la spesa per il suddetto affidamento, per un importo complessivo di lavori di € **116.796,54**, oltre iva 10%;
- di porre l'importo totale del QTE 2 "di affidamento" di € **145.995,67** relativo al Contratto attuativo n. 1 a carico del "QTE 2 di aggiudicazione" dell'Accordo Quadro coincidente con il QTE 1 "a base di appalto", che presenta la necessaria disponibilità.
- di approvare la bozza di Lettera Contratto attuativo n. 1 (**All. 4**) per l'incarico di CSE relativo allo Stralcio A del summenzionato intervento;
- di affidare il contratto attuativo n.1 dell'incarico professionale di Coordinatore della Sicurezza in fase di Esecuzione del solo Stralcio A all'arch. Marco Panattoni con studio in via Benvenuto Cellini, 5/32, CAP 16143 (GE), discendente dall'Accordo Quadro affidato con Decreto AU n. 482 del 27/11/2025;
- di approvare la spesa per il suddetto affidamento, per un importo complessivo di € **4.309,91**, comprensivi di € 3.396,84 per l'onorario, € 135,87 oneri Cnpaia (4%) e € 777,20 di IVA (22%);
- di porre la spesa a carico della voce "Spese tecniche" del QTE 2 "di affidamento" del contratto attuativo n.1 sopra riportato, che presenta la necessaria disponibilità.

Il Dirigente della Struttura Tecnica

Ing. Christian Corradi

L'Amministratore Unico

Dott. Paolo Gallo

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: Cavallaro Aldo Dario

Visto: g.spanu