



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

Riqualificazione e restauro delle facciate e delle parti comuni del Civ.1 di Piazza della Maddalena (Lotto 2 Stralcio 2A) e recupero degli alloggi di Via del Molo 3/7, Via S. Croce 16/2, Vico Angeli, civ.1 intt.2,5,6,10, Vico Neve 7/7 (Lotto 4 Stralcio 4A).

Approvazione del progetto esecutivo, degli elaborati di appalto, del QTE 1 “a base di appalto” e indizione della Gara mediante Procedura Negoziata.

Codici commessa: 469.25.U.Y23.RE.P.LP (lotto 2 stralcio A)
469.26.U.Y23.RE.P.LP (lotto 4 stralcio A)
Codice finanziario: 15PINQUA
CUP: C37H21000830001

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 del Ministro delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibili - MIMS - n° 383 del 07/10/2021 sono stati approvati gli elenchi dei progetti ammessi a finanziamento tra cui è stato selezionato, tra i “progetti pilota”, il progetto proposto dal Comune di Genova per la riqualificazione del centro storico cittadino;
- che il progetto ammesso a finanziamento (individuato dal Comune di Genova quale progetto n° 11) risulta articolato in 6 lotti (aventi unico CUP), dei quali n. 2 lotti risultano interventi di ERS su proprietà ARTE, nello specifico:
 - lotto 2: Recupero Edifici ARTE (altre forme di gestione) Maddalena ed aree limitrofe: Piazza della Maddalena 1, Vico Damiata 3, Vico della Lepre 11;
 - lotto 4: Recupero Alloggi ARTE (altre forme di gestione) Zona Molo e Maddalena: Via del Molo 3/7, Via di Santa Croce 16/2, Vico Angeli 1 intt. 2, 5, 6, 10, Vico Damiata 3 intt. 4, 5, 6, Vico della Neve 7/7, Vico della Lepre 11 intt. 4, 5A, 5B,
- Che nella seduta del 21/12/2021, a seguito della valutazione delle comunicazioni pervenute dagli enti, l’Alta Commissione del Ministero delle Infrastrutture e delle mobilità sostenibili ha espresso il proprio nulla osta all’ammissione definitiva a finanziamento delle sopra menzionate “proposte pilota” e pertanto dei sopra elencati lotti n° 2 e n° 4;
- Che in data 28 marzo 2022 è intervenuta la stipula della convenzione tra il MIMS ed il Comune di Genova, ente beneficiario del PINQuA Centro Storico;
- che l’Azienda, con decreto AU n. 38 del 2.2.2022, ha approvato i QTE 0 “di programma” della commessa “PINQuA – Centro Storico – immobili di proprietà ARTE”, suddivisa in n. 5 lotti di intervento, finanziata con fondi ministeriali di cui al suddetto decreto MIMS n. 383 del 07/10/2021;
- che, in particolare, i QTE 0 “di programma” dell’intero lotto 2 e dell’intero lotto 4 sono quelli di seguito riportati:

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



QTE 0 Lotto 2: Recupero edifici ARTE (altre forme di gestione) Zona Maddalena ERS

| | |
|--------------------------------|---------------------|
| Lavori soggetti a ribasso | 899.800,17 |
| Oneri per la Sicurezza | 139.018,53 |
| Totale lavori a forfait | 1.038.818,70 |
| Opere in economia | 101.765,13 |
| Totale da appaltare | 1.140.583,83 |
| Spese tecniche 15% | 171.087,57 |
| Imprevisti 10% | 114.058,38 |
| IVA su totale da appaltare 10% | 114.058,38 |
| Totale intervento | 1.539.788,17 |

QTE 0 Lotto 4: Recupero alloggi ARTE (altre forme di gestione) Molo Maddalena-ERS

| | |
|--------------------------------|-------------------|
| Lavori soggetti a ribasso | 502.662,21 |
| Oneri per la Sicurezza | 20.944,27 |
| Totale lavori a forfait | 523.606,48 |
| Opere in economia | 52.360,66 |
| Totale da appaltare | 575.967,14 |
| Spese tecniche 15% | 86.395,07 |
| Imprevisti 10% | 57.596,71 |
| IVA su totale da appaltare 10% | 57.596,71 |
| Totale intervento | 777.555,63 |

- che per motivi operativi e di risparmio economico conviene riqualificare e restaurare le facciate e le parti comuni di Vico Damiata civ. 3 e di Vico della Lepre civ. 11 congiuntamente al recupero degli alloggi di Vico Damiata civ. 3, intt. 4, 5, 6 e di Vico della Lepre civ. 11 intt. 4, 5A, 5B;
- che, pertanto, è risultato opportuno suddividere il lotto 2 in due stralci:
 - 2A - Interventi su edificio di Piazza della Maddalena, civ. 1;
 - 2B - Interventi su facciate e parti comuni di Vico Lepre, civ. 11 e di Vico Damiata civ. 3;

- che per quanto già precisato è risultato pertanto necessario suddividere anche il lotto 4 in due stralci al fine di poter correttamente accorpate gli interventi interni (alloggi) ed esterni (facciate, coperture e vani scale) di Vico Lepre e Vico Damiana, nel seguente modo:
 - 4A - Recupero degli alloggi di Via del Molo, 3/7; Via Santa Croce 16/2; Vico Angeli, 1 intt. 2, 5, 6, 10; Vico della Neve 7/7;
 - 4B - Recupero degli alloggi di Vico Lepre, 11 intt. 4, 5A, 5B e di Vico Damiana 3, intt. 4, 5, 6;
- Che il presente decreto di indizione gara riguarda solamente gli stralci 2A e 4A di seguito schematizzati:

| 11.2A) E.R.S. (interventi su intero edificio) | | | |
|--|------------------------|---------------------|--------------------------------|
| PROPRIETA' | VIA | NR_CIV | |
| A.R.T.E. | PIAZZA DELLA MADDALENA | 1 | FACCIAE+COBERTURE+VANO SCALE |
| 11.4A) ERS - Interventi su alloggi | | | |
| PROPRIETA' | VIA | NR_CIV | TIPO INTERVENTO |
| ARTE | VIA DEL MOLO | 3/7 | MANUTENZIONE STRAORD. ALLOGGIO |
| ARTE | VICO VIA S. CROCE | 16/2 | MANUTENZIONE STRAORD. ALLOGGIO |
| ARTE | VICO ANGELI | 1/2, 1/5, 1/6, 1/10 | MANUTENZIONE STRAORD. ALLOGGIO |
| ARTE | VICO DELLA NEVE | 7/7 | MANUTENZIONE STRAORD. ALLOGGIO |

Premesso altresì:

- che con P.D. n° 35 del 13/05/2022 è stato approvato il “Documento Preliminare alla Progettazione” (DPP) dei seguenti interventi:
 - a) Intervento di recupero costituito dai lotti 11.2A e 11.4A
 - b) Intervento di recupero costituito dai lotti 11.2B e 11.4B
- che il “Documento Preliminare alla Progettazione” (DPP) allegato al suddetto PD 35/2022 conteneva la definizione dei QTE 0 dei lotti 2A, 2B, 4A e 4B nonché, ai fini dell'appalto, l'unione dei lotti 2A e 4A nello “stralcio A” e dei lotti 2B e 4B nello

“stralcio B”, come di seguito riportato (con la rettifica dei centesimi rispetto alla trasmissione del D.P.P.):

| QTE 0 - STRALCIO A | LOTTO 2A | LOTTO 4A | TOTALE STRALCIO A |
|----------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Lavori soggetti a ribasso | € 382 374,08 | € 242 776,55 | € 625 150,63 |
| oneri per la sicurezza | € 36 371,29 | € 10 115,70 | € 46 486,99 |
| Totale lavori a forfait | € 418 745,37 | € 252 892,25 | € 671 637,62 |
| Opere in economia | € 41 874,54 | € 25 289,23 | € 67 163,77 |
| Totale da appaltare | € 460 619,91 | € 278 181,48 | € 738 801,39 |
| Spese tecniche (15%) | € 69 092,99 | € 41 727,22 | € 110 820,21 |
| Imprevisti (10%) | € 46 061,99 | € 27 818,15 | € 73 880,14 |
| IVA su totale da appaltare (10%) | € 46 061,99 | € 27 818,15 | € 73 880,14 |
| Totale intervento | € 621 836,88 | € 375 545,00 | € 997 381,88 |

| QTE 0 - STRALCIO B | LOTTO 2B | LOTTO 4B | TOTALE STRALCIO B |
|----------------------------------|---------------------|---------------------|-----------------------|
| Lavori soggetti a ribasso | € 517 426,09 | € 259 885,65 | € 777 311,74 |
| oneri per la sicurezza | € 102 647,24 | € 10 828,57 | € 113 475,81 |
| Totale lavori a forfait | € 620 073,33 | € 270 714,22 | € 890 787,55 |
| Opere in economia | € 59 890,59 | € 27 071,43 | € 86 962,02 |
| Totale da appaltare | € 679 963,92 | € 297 785,65 | € 977 749,57 |
| Spese tecniche (15%) | € 101 994,59 | € 44 667,85 | € 146 662,44 |
| Imprevisti (10%) | € 67 996,39 | € 29 778,57 | € 97 774,96 |
| IVA su totale da appaltare (10%) | € 67 996,39 | € 29 778,57 | € 97 774,96 |
| Totale intervento | € 917 951,29 | € 402 010,63 | € 1 319 961,92 |

| | | | |
|-------------------------------|---------------------|-------------------|---------------------|
| Totale complessivo A+B | 1.539.788,17 | 777.555,63 | 2.317.343,80 |
|-------------------------------|---------------------|-------------------|---------------------|

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
 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, a seguito di affidamento degli incarichi di Progettazione esecutiva, Direzione Lavori e Coordinamento della Sicurezza per gli stralci 2A e 4A, all'Arch. Maurizio Maggiali, avvenuta con Decreto n° 410 del 21/10/2022, il suddetto professionista ha redatto il progetto esecutivo completo, comprensivo di tavole grafiche, relazioni tecniche, Computi Metrici Estimativi, Analisi prezzi, Capitolato Speciale d'Appalto, Piano di Sicurezza e Coordinamento e documenti allegati (**All. 1**), dal quale risulta un ammontare dell'appalto così ripartito:

| | |
|---|---------------------|
| Lavori soggetti a ribasso (LOTTO 2 STRALCIO 2A) | 261 679,80 € |
| oneri per la sicurezza (LOTTO 2 STRALCIO 2A) | 96 329,94 € |
| Totale (LOTTO 2 STRALCIO 2A) | 358 009,74 € |
| Lavori soggetti a ribasso (LOTTO 4 STRALCIO 4A) | 413 636,12 € |
| oneri per la sicurezza (LOTTO 4 STRALCIO 4A) | 27 245,44 € |
| Totale (LOTTO 4 STRALCIO 4A) | 440 881,56 € |
| Totale da appaltare | 798 891,30 € |

- che i QTE 1 "a base di appalto" globale e parziali per il Lotto 2 - stralcio A e per il lotto 4 - stralcio A, risultano pertanto i seguenti:

| QTE 1 – LOTTO 2 STRALCIO 2A | Fondi ministeriali | |
|----------------------------------|--------------------|-------------------|
| Lavori soggetti a ribasso | € | 261 679,80 |
| oneri per la sicurezza | € | 96 329,94 |
| Totale da appaltare | € | 358 009,74 |
| Spese tecniche | € | 53 701,46 |
| Imprevisti | € | 35 800,97 |
| IVA su totale da appaltare (10%) | € | 35 800,97 |
| Totale intervento | € | 483 313,15 |

| QTE 1 – LOTTO 4 STRALCIO 4A | Fondi ministeriali | |
|-----------------------------|--------------------|-------------------|
| Lavori soggetti a ribasso | € | 413 636,12 |
| oneri per la sicurezza | € | 27 245,44 |
| Totale da appaltare | € | 440 881,56 |
| Spese tecniche | € | 66 132,23 |

| | | |
|----------------------------------|---|-------------------|
| Imprevisti | € | 44 015,62 |
| IVA su totale da appaltare (10%) | € | 44 088,16 |
| Totale intervento | € | 595 117,57 |

| | |
|----------------------------------|--------------------|
| QTE 1 – STRALCIO A - Complessivo | Fondi ministeriali |
| Lavori soggetti a ribasso | € 675 315,92 |
| oneri per la sicurezza | € 123 575,38 |
| Totale da appaltare | € 798 891,30 |
| Spese tecniche | € 119 833,70 |
| Imprevisti | € 79 816,60 |
| IVA su totale da appaltare (10%) | € 79 889,13 |
| Totale intervento | € 1 078 430,72 |

- Che il QTE 1 complessivo di cui al punto precedente, confrontato con il QTE 0 complessivo contenuto nel “Documento Preliminare alla Progettazione” (DPP), per il Lotto 2 - stralcio A e per il lotto 4 - stralcio A, evidenzia un incremento di costo pari ad € 81.048,84 come di seguito riportato:

| | QTE 0 - STRALCIO A complessivo (2A+4A) DPP PD 35/2022 | QTE 1 – STRALCIO A complessivo (2A+4A) | |
|--------------------------------|---|--|-------------------|
| Lavori soggetti a ribasso | 625 150,63 | 675 315,92 | 50 165,29 |
| oneri per la sicurezza | 46 486,99 | 123 575,38 | 77 088,39 |
| Totale lavori a forfait | 671 637,62 | 798 891,30 | 127 253,68 |
| Opere in economia | 67 163,77 | - | - 67 163,77 |
| Totale da appaltare | 738 801,39 | 798 891,30 | 60 089,91 |
| Spese tecniche | 110 820,21 | 119 833,70 | 9 013,49 |
| Imprevisti | 73 880,14 | 79 816,60 | 5 936,46 |
| IVA su totale da appaltare | 73 880,14 | 79 889,13 | 6 008,99 |

| | | | |
|-------------------|------------|--------------|-----------|
| Totale intervento | 997 381,88 | 1 078 430,72 | 81 048,84 |
|-------------------|------------|--------------|-----------|

- Che i due interventi fanno parte dello stesso CUP e che risultano inoltre della stessa tipologia di intervento in quanto trattasi in entrambi i casi di interventi di ERS;
- Che pertanto il suddetto maggior costo a QTE 1 (€ 81.048,84) può essere compensato con il minor costo determinato per gli interventi inseriti nel lotto 2 - stralcio B e nel lotto 4 - stralcio B, secondo quanto stabilito con Decreto A.U. n°509 del 30/12/2022, per i quali è già stato previsto un minor impegno di risorse per lo stesso corrispettivo (€ 81.048,84);

Ritenuto di espletare l'affidamento dei lavori mediante Procedura Negoziata senza previa pubblicazione di bando di gara, ai sensi dell'art. 36, comma 2, lettere c) bis, del D.Lgs. n° 50/2016 come modificato dall'art. 1, comma 2 della L. n° 120/2020, seguendo il criterio del prezzo più basso con esclusione automatica delle offerte anomale, ai sensi dell'art. 97, comma 2 e comma 8, del predetto Decreto Legislativo, aggiornato ai sensi dell'art. 1, comma 3, della legge n. 120 del 2020, per un totale da appaltare di € 917.713,39, di cui € 822.436,67 per lavori soggetti a ribasso d'asta ed € 95.276,72 quali oneri presunti per l'attuazione del Piano di Sicurezza non soggetti a ribasso;

Preso atto:

- che con Provvedimento Dirigenziale n° 33 del 10/05/2022, Provvedimento di rettifica del precedente PD n. 68 del 16/11/2021, è stato nominato l'ing. Giordano Bertelà in qualità di RUP dei lavori oggetto del presente decreto;
- che, con medesimo Provvedimento è stato nominato l'Ing. Alessio Bartolotta come supporto al RUP dei lavori oggetto del presente decreto;
- che il progetto esecutivo a firma dell'Arch. Maurizio Maggiali è stato validato, ai sensi dell'art. 26 del D. Lgs. N° 50/2016, dal RUP dell'intervento in data 03/03/2023 (**All.2**);

Su proposta della Struttura tecnica

DECRETA

Le premesse sono parte integrante e sostanziale del presente decreto;

- di dare atto che Responsabile Unico del Procedimento dell'intervento è l'Ing. Giordano Bertelà, nominato con PD n. 33 del 10/05/2022;
- di approvare gli elaborati d'appalto (**Allegato 1**), redatti dall'Arch. Maurizio Maggiali, relativi agli interventi di seguito riepilogati:
 - Riqualificazione e restauro delle facciate e delle parti comuni del Civ.1 di Piazza della Maddalena (Lotto 2 Stralcio 2A);
 - Recupero degli alloggi di Via del Molo 3/7, Via S. Croce 16/2, Vico Angeli, civ.1 intt.2,5,6,10, Vico Neve 7/7 (Lotto 4 Stralcio 4A)

per una spesa complessiva per lavori di € 798.891,30, di cui € 675.315,92 per lavori soggetti a ribasso d'asta ed € 123.575,38 quali oneri presunti per l'attuazione del Piano di Sicurezza non soggetti a ribasso;

- di approvare il QTE n° 1 complessivo "a base di appalto" dello Stralcio A dei Lotti 2 e 4 riportato nelle premesse, per un importo complessivo di € 1.078.430,72;
- di espletare l'affidamento dei lavori mediante Procedura Negoziata senza previa pubblicazione di bando di gara, ai sensi dell'art. 36, comma 2, lettera c) bis, del D.Lgs. n° 50/2016 come modificato dall'art. 1, comma 2, della L. n° 120/2020, seguendo il criterio del prezzo più basso con esclusione automatica delle offerte anomale, ai sensi dell'art. 97, comma 2 e comma 8, del predetto Decreto Legislativo, aggiornato ai sensi dell'art. 1, comma 3, della legge n. 120 del 2020, per un totale da appaltare di € 798.891,30, di cui € 675.315,92 per lavori soggetti a ribasso d'asta ed € 123.575,38 quali oneri presunti per l'attuazione del Piano di Sicurezza non soggetti a ribasso;

- di invitare le imprese di cui all'elenco allegato (**Allegato 3**) redatto dall'Ufficio Appalti e Gestione del P.P.P. secondo criteri di rotazione, trasparenza e parità di trattamento sulla base dell'elenco di imprese iscritte al Portale Sintel per A.R.T.E. Genova;
- 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 AVCPass l'Arch. Viviana Traverso, responsabile dell'Ufficio Appalti Gestione del P.P.P. dell'Azienda e collaboratore alla verifica di cui sopra il Dott. Matteo Sudermania, dipendente dell'Ufficio;
- Di dare atto che le figure percipienti gli incentivi alle funzioni tecniche previsti dal D.Lgs. 50/16 sono quelle riportate nell'allegato prospetto (**allegato 4**);
- di dare atto che gli interventi sono previsti sul Piano degli Investimenti del preventivo 2023 (interventi in locazione permanente).

L'AMMINISTRATORE UNICO

Dott. Paolo Gallo

Il Dirigente della Struttura Tecnica/Struttura
Amministrazione e Gestione ad interim
Ing. Giovanni Paolo Spanu

V.to: Il Responsabile dell'Ufficio Programmazione
Economica

per il controllo di regolarità contabile

Andrea Mancini

V.to: Il Responsabile Ufficio Appalti e Gestione del



Partenariato Pubblico Privato
Viviana Traverso

Visto Rup: Bertela Giordano

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

