



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

Member of CISQ Federation



- 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:

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 Damiata, 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 Damiata 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+COPERTURE+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:
 - Intervento di recupero costituito dai lotti 11.2A e 11.4A
 - 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

Member of CISQ Federation



- 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

Member of CISQ Federation

