

OGGETTO: Accordo Quadro biennale per interventi urgenti e non programmabili di recupero e riqualificazione relativi ad alloggi di edilizia agevolata destinati alla locazione permanente, ad unità immobiliari (alloggi e locali) di libero mercato destinati alla locazione, ad immobili (alloggi, locali ed aree) di libero mercato destinati alla vendita, di proprietà A.R.T.E., siti nella provincia di Genova.

□ Approvazione Variazioni contrattuali al Contratto di Rep. n. 225 del 26/09/2022 con l'impresa "Mario Capacci di Claudio Capacci e C." S.a.s. s., ed incremento dell'importo dei lavori.

□ Approvazione del Q.T.E. 3 "variazioni contrattuali"

□ Conferimento incarico esterno di Coordinatore della Sicurezza per l'Esecuzione dei lavori.

□ Inserimento del cofinanziamento di cui alla D.G.R. n. 1060 del 28/10/2022 destinato agli alloggi in locazione permanente.

CUP: C47H21007220005

CIG: 9235353663 (lavori)

CIG incarico CSE: ZA938F707B (servizio)

Codici Commessa: 482.1.U.Y22.MO.P.LP (alloggi in locazione permanente) 482.2.U.

Y22 MO.P.LM (unità immobiliari alloggi e locali di libero mercato in locazione)

482.3.U. Y22 .MO.P.VE (immobili di libero mercato destinati alla vendita)

Codici Finanziari: 61AUTOFINARTE

81LREGDIV (inserito con il presente atto)

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.

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





L'AMMINISTRATORE UNICO

Premesso che:

- Con Decreto dell'Amministratore Unico n. 172 del 22/04/2022 sono stati approvati gli elaborati d'appalto dell'Accordo Quadro biennale per interventi urgenti e non programmabili di recupero e riqualificazione relativi ad alloggi di edilizia agevolata destinati alla locazione permanente, ad unità immobiliari (alloggi e locali) di libero mercato destinati alla locazione, ad immobili (alloggi, locali ed aree) di libero mercato destinati alla vendita, di proprietà A.R.T.E., siti nella provincia di Genova., per un importo a base d'asta pari ad € 140.000,00, di cui € 135.100,00 per lavori a misura soggetti a ribasso ed € 4.900,00 per oneri di attuazione dei piani di sicurezza non soggetti a ribasso;
- In esito alla relativa procedura, approvata con Decreto dell'Amministratore Unico n. 295 del 15/07/2022, i lavori in oggetto sono stati aggiudicati all'impresa "Mario Capacci di Claudio Capacci e C. S.a.s.", con sede in Genova, Via E. Strasserra civ. 2, con un ribasso offerto del 21,12% sull'importo a base di gara, il tutto come risulta dal relativo verbale;
- Con contratto Rep. n. 225 del 26/09/2022 l'impresa "Mario Capacci di Claudio Capacci e C. S.a.s.", ha assunto l'esecuzione dei lavori di cui in epigrafe per un importo complessivo di € 140.000,00 di cui € 4.900,00 per oneri della sicurezza, non soggetti a ribasso;
- Con il succitato decreto n. 172 del 22/04/2022 sono stati approvati i seguenti QTE:

QTE 1 "alloggi in locazione permanente" coincidente con il QTE 2

Lavori € 100.000,00

Iva 10% € 10.000,00

Totale € 110.000,00

Con imputazione del costo pari ad € 105.100,00 (imponibile + IVA prorata al 51%) sul conto 5207020230 "Spese manutenzione alloggi in locazione permanente extra quota c" con la seguente ripartizione:

€ 52.550,00 sul preventivo 2022

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



€ 52.550,00 sul preventivo 2023

QTE 1 “alloggi e locali di libero mercato in locazione” coincidente con il QTE 2

Lavori € 20.000,00

Iva 10% € 2.000,00

Totale € 22.000,00

Con imputazione del costo pari ad € 21.020,00 (imponibile + IVA prorata al 51%) sul conto 5207020235 “Spese manutenzione alloggi e locali di libero mercato extra quota c” con la seguente ripartizione:

€ 10.510,00 sul preventivo 2022

€ 10.510,00 sul preventivo 2023

QTE 1 “immobili di libero mercato destinati alla vendita” coincidente con il QTE 2

Lavori € 20.000,00

Iva 10% € 2.000,00

Totale € 22.000,00

Con imputazione del costo pari ad € 21.020,00 (imponibile + IVA prorata al 51%) sul conto 5207020235 “Spese manutenzione alloggi e locali di libero mercato extra quota c” con la seguente ripartizione:

€ 10.510,00 sul preventivo 2022

€ 10.510,00 sul preventivo 2023

Dato atto che:

- Con nota n. 16177 del 19/09/2022, l'Impresa “Mario Capacci di Claudio Capacci e C. S.a.s.” ha presentato istanza di subappalto per le categorie OS3, OS28 ed OS30, rendendo pertanto necessario nominare il Coordinatore della Sicurezza per l'Esecuzione dei lavori ai sensi art. 90, comma 5, del D. Lgs. 81/2008 (Allegato n. 1);
- Con lettera Prot. N. 17423 del 05/10/2022 sono stati invitati n. 10 professionisti a presentare offerta per l'incarico di cui sopra;
- Con seduta pubblica del 12/10/2022, della quale è stato redatto il Verbale (Allegato



n. 2), si è proceduto all'apertura dell'unica offerta ricevuta, da parte dello Studio IEC Consult Srl, per un importo pari ad € 11.500,00, di cui € 500,00 di spese;

- A seguito di apposita valutazione, il RUP, Geom. Lorenzo Ferrari, non ha ritenuto congrua l'offerta;
- Allo scopo è stato contattato il Geom. Francesco Quadrilatero, che con nota n. 18759 del 24/10/2022 si è reso disponibile ad espletare l'incarico menzionato, presentando relativa offerta, per l'importo di € 3.900,00, di cui € 900,00 di spese (Allegato n. 3);
- I lavori non sono ancora stati consegnati;

Considerato che:

- Con nota Prot. 2022-1229818 del 02/11/2022 la Regione Liguria ha comunicato che con Delibera di Giunta Regionale n. 1060 del 28/10/2022 è stato destinato alle Aziende Regionali Territoriali per l'Edilizia di Genova, Savona e La Spezia un cofinanziamento regionale di € 865.150,70 pari al 50% del costo riconoscibile degli interventi di recupero e riqualificazione degli alloggi in regime di locazione permanente di proprietà delle medesime Aziende (Allegato n. 4);
- La quota di cofinanziamento regionale destinata ad ARTE Genova con D.G.R. n. 1060/2022 ammonta ad € 480.985,00;
- La D.G.R. in questione ed il relativo allegato "Programma tecnico di intervento" stabiliscono che il finanziamento regionale interviene su alloggi destinati a "locazione permanente" e può attestarsi sul 50% del costo riconoscibile, mentre il rimanente 50% deve essere reso disponibile dall'ente proprietario degli immobili oggetto di intervento, condizione peraltro essenziale alla concessione del cofinanziamento regionale, inoltre, trattandosi di interventi su alloggi di edilizia agevolata, l'IVA non è riconoscibile;

Rilevato che:

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



- La voce “lavori” del Q.T.E. 2 “alloggi in locazione permanente” di cui al Decreto n. 172/2022, ammontante ad € 100.000,00 non è sufficiente ad effettuare gli interventi necessari e richiesti per tale tipologia di alloggi e che pertanto risulta necessario incrementarla;
- Una quota del cofinanziamento stanziato con la citata D.G.R. n. 1060/2022 può essere destinato ad incrementare il QTE dell'appalto destinato agli alloggi in locazione permanente;
- Sulla base di quanto sopra esposto è stato redatto il documento denominato “Variazioni Contrattuali al Contratto Rep. n. 225 del 26/09/2022, riportato in Allegato n. 5;
- E' stato pertanto predisposto il Q.T.E. 3 “variazioni contrattuali” complessivo dell'intervento (locazione permanente e libero mercato), riassunto a seguire:

Voci di Q.T.E.	Q.T.E. 3
Lavori	€ 190.000,00
IVA Lavori 10%	€ 19.000,00
Spese Tecniche	€ 15.000,00
Allacciamenti	€ 3.000,00
Totale	€ 227.000,00

- Il QTE 3 “variazioni contrattuali” risulta conseguentemente così ripartito per tipologia di immobili:

1) QTE 3 complessivo “alloggi in locazione permanente”

Lavori	€ 150.000,00
Iva Lavori 10%	€ 15.000,00
Spese Tecniche	€ 15.000,00
Allacciamenti	€ 3.000,00
Totale	€ 183.000,00

A sua volta suddiviso in:

1A) QTE 3 “alloggi in locazione permanente” - Autofinanziamento A.R.T.E.

Lavori	€ 75.000,00
Iva Lavori 10% (comprendente l'iva sui lavori finanziati con DGR 1060/2022)	€ 15.000,00
Spese Tecniche	€ 0,00
Allacciamenti	€ 1.500,00
Totale	€ 91.500,00

1B) QTE 3 “alloggi in locazione permanente” - Finanziamento Regione Liguria D.G.R. n. 1060/2022

(Redatto anche su modello Regionale) (Allegato n.6);

Lavori	€ 75.000,00
Iva Lavori 10%	€ 0,00
Spese Tecniche	€ 15.000,00
Allacciamenti	€ 1.500,00
Totale	€ 91.500,00

2) QTE 3 “alloggi e locali di libero mercato in locazione” coincidente con il QTE 2 - Autofinanziamento A.R.T.E.

Lavori	€ 20.000,00
Iva Lavori 10%	€ 2.000,00
Spese Tecniche	€ 0,00
Allacciamenti	€ 0,00
Totale	€ 22.000,00

3) QTE 3 “immobili di libero mercato destinati alla vendita” coincidente con il QTE 2 - Autofinanziamento A.R.T.E.

Lavori	€ 20.000,00
Iva Lavori 10%	€ 2.000,00
Spese Tecniche	€ 0,00
Allacciamenti	€ 0,00
Totale	€ 22.000,00

- Il confronto tra il Q.T.E. 2 “situazione dopo l'appalto” ed il Q.T.E. 3 “variante contrattuale” risulta quello sotto riportato:

	Q.T.E. 2	Differenza	Q.T.E. 3
Lavori	€ 140.000,00	€ 50.000,00	€ 190.000,00
IVA Lavori 10%	€ 14.000,00	€ 5.000,00	€ 19.000,00
Spese Tecniche	€0,00	€ 15.000,00	€ 15.000,00
Allacciamenti	€0,00	€ 3.000,00	€ 3.000,00
Totale Spesa	€ 154.000,00	€ 73.000,00	€ 227.000,00

- L'aumento riguarda esclusivamente la quota di intervento in locazione permanente;

Considerato altresì che:

- E' stato ricontattato il Geom. Francesco Quadrilatero, che con nota n. 20671 del 18/11/2022 si è reso nuovamente disponibile ad espletare l'incarico menzionato aggiornando, in funzione dell'aumento dell'importo lavori, la relativa offerta ammontante ad € 4.200,00, di cui € 900,00 di spese, onnicomprensivo di cassa professionale al 5% e bollo su emissione fattura, essendo il professionista in regime forfettario (Allegato n. 7);
- Ai sensi dell'art. 36, comma 2, lettera a), del D. Lgs. 50/2016 i lavori, servizi e forniture di importo inferiore ai 40.000,00 Euro possono essere affidati direttamente;
- Ai sensi del Regolamento aziendale per gli affidamenti di servizi di ingegneria ed architettura di importo inferiore ad € 100.000, approvato con Decreto n. 30695 del 11/07/2017, art. 8, c. 5, l'affidamento diretto è consentito formulandone adeguata motivazione nel provvedimento di assegnazione;
- E' stata quindi predisposta la relativa bozza di Lettera Contratto riportata in (Allegato n. 8);
- la Legge Regionale n. 2 del 05 Marzo 2021 disciplina le funzioni della Regione Liguria quale centrale di committenza e soggetto aggregatore, ai sensi dell'art. 37



del D.Lgs. 50/2016 (Codice dei contratti pubblici), nonché quale Stazione Unica Appaltante Regionale (SUAR), ai sensi dell'art. 13 della Legge 136/2010 (Piano straordinario contro le mafie);

- L'art. 1, c. 3, della L.R. 2/2021 di cui sopra lascia autonomia alle ARTE liguri per quanto riguarda la progettazione, l'espletamento di gare di lavori, nonché per la fornitura di beni e servizi necessari al loro funzionamento, lasciando la facoltà di avvalersi della SUAR per tali affidamenti.

Visti:

- L'istanza di subappalto dell'Impresa "Mario Capacci di Claudio Capacci e C. S.a.s." (Allegato n. 1);
- Il Verbale di apertura offerte del 12/10/2022 (Allegato n. 2);
- L'offerta del Geom. Francesco Quadrilatero del 24/10/2022 (Allegato n. 3);
- La nota Prot-2022-1229818 del 02/11/2022 della Regione Liguria (Allegato n. 4) di trasmissione della D.G.R. n. 1060 del 28/10/2022 comprensiva dell'allegato "Programma tecnico di intervento" (Allegato n. 4.1);
- Il documento "Variazioni Contrattuali" al Contratto Rep. n. 225 del 26/09/2022 (Allegato n. 5);
- Il QTE 3 "alloggi in locazione permanente" redatto su Modello Regionale (Allegato n. 6);
- La nuova offerta del Geom. Francesco Quadrilatero del 18/11/2022 (Allegato n. 7);
- La bozza di Lettera Contratto, comprensiva delle autocertificazioni rese dal Professionista (Allegato n. 8).

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



Su proposta della Struttura Tecnica

DECRETA

Richiamate integralmente le premesse,

- Di dare atto della necessità di incrementare l'importo dei lavori e di approvare, ai sensi dell'art. 106, comma 1, lett. c), del D. Lgs. 50/2016, il documento denominato "Variazioni Contrattuali" al contratto Rep. n. 225 del 26/09/2022 con l'impresa "Mario Capacci di Claudio Capacci e C. S.a.s.", riportato in Allegato 5;
- Di dare atto che l'incremento contrattuale ammonta ad € 50.000,00 e pertanto il nuovo importo contrattuale, comprensivo delle presenti "Variazioni Contrattuali" passa da € 140.000,00 ad € 190.000,00 al netto del ribasso d'asta del 21,12%;
- Di prendere atto che, con l'approvazione delle suddette "Variazioni Contrattuali", non viene prorogato il termine contrattuale per l'ultimazione dei lavori;
- Di dare atto che con D.G.R. n. 1060 del 28/10/2022 è stato destinato alle Aziende Regionali Territoriali per l'Edilizia di Genova, Savona e La Spezia un cofinanziamento regionale di € 865.150,70 pari al 50% del costo riconoscibile degli interventi di recupero e riqualificazione degli alloggi in regime di locazione permanente di proprietà delle medesime e che la quota destinata ad ARTE Genova ammonta ad € 480.985,00;
- Di dare atto che la D.G.R. in questione stabilisce che il finanziamento regionale può attestarsi sul 50% del costo riconoscibile degli interventi di recupero, mentre il rimanente 50% deve essere reso disponibile dall'ente proprietario degli immobili oggetto di intervento, condizione peraltro essenziale alla concessione del cofinanziamento regionale; inoltre trattandosi di interventi di recupero su alloggi realizzati in regime di edilizia agevolata, l'IVA non è riconoscibile;

- Di approvare il Q.T.E. 3 “variante contrattuale” riportato in premessa, sia complessivo che ripartito per tipologia di immobili (su modello regionale per quanto riguarda la quota finanziata con D.G.R. n. 1060/2022 per gli alloggi in locazione permanente - allegato n. 6);
- Di dare atto che il QTE 3 “locazione permanente” resta parzialmente finanziato con fondi di autofinanziamento dell'Azienda ma viene integrato attingendo dalla recente localizzazione di fondi della D.G.R. n. 1060 del 28/10/2022;
- Di affidare, ai sensi dell'art. 36, c. 2, lett. a) del D. Lgs. 50/2016 e del Regolamento aziendale citato, al Geom. Francesco Quadrilatero, con Studio in Genova – Via G. Casaregis civ. 13/6, l'incarico professionale di “Coordinatore per la Sicurezza in fase di Esecuzione” per l'Accordo Quadro biennale per interventi urgenti e non programmabili di recupero e riqualificazione relativi ad alloggi di edilizia agevolata destinati alla locazione permanente, ad unità immobiliari (alloggi e locali) di libero mercato destinati alla locazione, ad immobili (alloggi, locali ed aree) di libero mercato destinati alla vendita, di proprietà A.R.T.E., siti nella provincia di Genova, per un importo ammontante ad complessivi € 4.200,00 compreso spese (regime forfettario, non soggetto Iva);
- Di approvare la bozza di lettera contratto riportata in allegato (Allegato n. 8);
- Di porre la spesa relativa al suddetto incarico per complessivi € 4.200,00 alla voce Spese Tecniche del QTE “alloggi in locazione permanente” finanziato dalla Regione Liguria con D.G.R. n. 1060/2022;
- Di dare mandato all'Ufficio Appalti e Gestione P.P.P. di eseguire tutti gli adempimenti derivanti dal presente provvedimento;
- Di annullare le imputazioni di spesa effettuate con Decreto n. 172 del 22/04/2022;
- Di imputare, per effetto delle modifiche apportate con il presente



documento, i nuovi costi così ripartiti:

1. € 83.700,00 (lavori, allacciamenti + IVA prorata al 48%) sul conto 5207020230 “Spese manutenzione alloggi in locazione permanente extra quota c” con la seguente ripartizione:
 - € 75.330,00 sul preventivo 2023 (pari al 90%)
 - € 8.370,00 sul preventivo 2024 (pari al 10%)
 2. € 20.960,00 (lavori + IVA prorata al 48%) sul conto 5207020235 “Spese manutenzione alloggi e locali di libero mercato extra quota c” con la seguente ripartizione:
 - € 18.864,00 sul preventivo 2023 (pari al 90%)
 - € 2.096,00 sul preventivo 2024 (pari al 10%)
 3. € 20.960,00 (lavori + IVA prorata al 48%) sul conto 5207020235 “Spese manutenzione alloggi e locali di libero mercato extra quota c” con la seguente ripartizione:
 - € 18.864,00 sul preventivo 2023 (pari al 90%)
 - € 2.096,00 sul preventivo 2024 (pari al 10%)
- Di prevedere la quota di intervento sugli alloggi in locazione permanente, con finanziamento a carico della D.G.R. n. 1060/2022, sul Piano degli Investimenti del preventivo 2022.

L'AMMINISTRATORE UNICO
(Dott. Paolo Gallo)

**Il Dirigente Struttura Tecnica/
Dirigente ad interim
Struttura Amministrazione e Gestione**
(Ing. Giovanni Paolo 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

Member of CISQ Federation





V.to: Il Responsabile dell'Ufficio Programmazione
Economica

per il controllo di regolarità contabile

Giovanni Spanu

V.to: Il Responsabile Ufficio Appalti e Gestione del
Partenariato Pubblico Privato

Giovanni Spanu

Visto Rup: Ferrari Lorenzo

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

