



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 di Vico Damiata, civ. 3 e di Vico della Lepre civ. 11 (Lotto 2 Stralcio 2B) congiuntamente al recupero degli alloggi di Vico Damiata 3, intt. 4, 5, 6 e di Vico della Lepre, 11 intt. 4, 5A, 5B (Lotto 4 Stralcio 4B).

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

Codici commessa: 469.23.U.Y22.RE.P.LP (lotto 2 stralcio B)
469.24.U.Y22.RE.P.LP (lotto 4 stralcio B)

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 2B e 4B di seguito schematizzati:

11.2B) E.R.S. (interventi su intero edificio)			
PROPRIETA'	VIA	NR_CIV	
A.R.T.E.	VICO DAMIATA	3	FACCIAE+COPERTURE+VANO SCALE
A.R.T.E.	VICO DELLA LEPRE	11	FACCIAE+VANO SCALE
11.4B) ERS - Interventi su alloggi			
PROPRIETA'	VIA	NR_CIV	TIPO INTERVENTO
ARTE	VICO DAMIATA	3/4,3/5,3/6	MANUTENZIONE ALLOGGIO
ARTE	VICO LEPRE	11/4,11/5A,11/5B	MANUTENZIONE 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:

- che, a seguito di affidamento degli incarichi di Progettazione esecutiva, Direzione Lavori e Coordinamento della Sicurezza per gli stralci 2B e 4B, all'Arch. Marco Vallarino, avvenuta con Decreto n° 411 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,

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



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 2B)	480 821,20 €
oneri per la sicurezza (LOTTO 2 STRALCIO 2B)	92 438,72 €
Totale (LOTTO 2 STRALCIO 2B)	573 259,92 €
Lavori soggetti a ribasso (LOTTO 4 STRALCIO 4B)	341 615,47 €
oneri per la sicurezza (LOTTO 4 STRALCIO 4B)	2 838,00 €
Totale (LOTTO 4 STRALCIO 4B)	344 453,47 €
Totale da appaltare	917 713,39 €

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

QTE 1 – LOTTO 2 STRALCIO 2B	Fondi ministeriali
Lavori soggetti a ribasso	480 821,20 €
oneri per la sicurezza	92 438,72 €
Totale da appaltare	573 259,92 €
Spese tecniche (15%)	85 988,99 €
Imprevisti (10%)	57 325,99 €
IVA su totale da appaltare (10%)	57 325,99 €
Totale intervento	773 900,89 €

QTE 1 – LOTTO 4 STRALCIO 4B	Fondi ministeriali
Lavori soggetti a ribasso	341 615,47 €
oneri per la sicurezza	2 838,00 €
Totale da appaltare	344 453,47 €
Spese tecniche (15%)	51 668,02 €
Imprevisti (10%)	34 445,35 €
IVA su totale da appaltare (10%)	34 445,35 €
Totale intervento	465 012,18 €

QTE 1 – STRALCIO B - Complessivo	Fondi ministeriali
----------------------------------	--------------------

Lavori soggetti a ribasso	822 436,67 €
oneri per la sicurezza	95 276,72 €
Totale da appaltare	917 713,39 €
Spese tecniche (15%)	137 657,01 €
Imprevisti (10%)	91 771,34 €
IVA su totale da appaltare (10%)	91 771,34 €
Totale intervento	1 238 913,08 €

- 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 B e per il lotto 4 - stralcio B, evidenzia un risparmio pari ad € 81.048,84 come di seguito riportato:

	QTE 0 - STRALCIO B complessivo (2B+4B) DPP PD 35/2022	QTE 1 – STRALCIO B complessivo (2B+4B)	
Lavori soggetti a ribasso	€ 777 311,74	€ 822 436,67	€ 45 124,93
oneri per la sicurezza	€ 113 475,81	€ 95 276,72	-€ 18 199,09
Totale lavori a forfait	€ 890 787,55	€ 917 713,39	€ 26 925,84
Opere in economia	€ 86 962,02	€ -	-€ 86 962,02
Totale da appaltare	€ 977 749,57	€ 917 713,39	-€ 60 036,18
Spese tecniche (15%)	€ 146 662,44	€ 137 657,01	-€ 9 005,43
Imprevisti (10%)	€ 97 774,96	€ 91 771,34	-€ 6 003,62
IVA su totale da appaltare (10%)	€ 97 774,96	€ 91 771,34	-€ 6 003,62
Totale intervento	€ 1 319 961,92	€ 1 238 913,08	-€ 81 048,84

Che la suddetta economia a QTE 1 potrà essere utilizzata per incrementare le disponibilità economiche del QTE 1 degli interventi inseriti nel lotto 2 - stralcio A e nel lotto 4 - stralcio A, non oggetto del presente decreto;

Ritenuto:

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



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 dell'intervento oggetto del presente decreto;
- che, con medesimo Provvedimento è stato nominato l'Ing. Alessio Bartolotta come supporto al RUP dell'intervento oggetto del presente decreto;
- che il progetto esecutivo a firma dell'Arch. Marco Vallarino è stato validato, ai sensi dell'art. 26 del D. Lgs. n°50/2016, dal RUP dell'intervento in data 19/12/2022 (**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. Marco Vallarino, relativi agli interventi di seguito riepilogati:



- “riqualificazione e restauro delle facciate e delle parti comuni degli edifici di Vico Damiata, civ. 3 e di Vico della Lepre civ. 11 (Lotto 2 Stralcio 2B) 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 (Lotto 4 Stralcio 4B),

per una spesa complessiva per lavori 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;

- di approvare il QTE n° 1 complessivo “a base di appalto” dello Stralcio B dei Lotti 2 e 4 riportato nelle premesse, per un importo complessivo di € 1.238.913,08;
- 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 € 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;
- 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;

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





- 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 2022 (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

