



OGGETTO: Affidamento dell'incarico professionale a RINA Prime Value Service S.p.A per la redazione di stima immobiliare finalizzata all'individuazione del più probabile Valore di Mercato relativo agli immobili di proprietà Arte Genova, siti in Varazze (GE), Via S. Maria di Bethlem (ex Centro Alzheimer ed ex RSA).

Codice commessa: 520.U.U.Y23.AL.P.VE

Codice finanziario: 61AUTOFINARTE

CIG: Z6A3D93CD2 (servizio)

CUP: non necessario

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'Allegato II.4 del D.Lgs. 36/2023, per il settore Lavori (livello L1) e per i settori Servizi e Forniture (livello SF1), per il biennio Luglio 2023 – Giugno 2025, e che pertanto è abilitata all'espletamento e all'aggiudicazione delle relative procedure di gara senza limiti di importo;

Premesso inoltre che:

- con Decreto n. 31703 del 24 maggio 2019 sono state approvate modifiche ed integrazioni al Regolamento per la disciplina delle acquisizioni, delle alienazioni, delle permuta e delle locazioni di beni immobili senza vincolo di destinazione di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) di proprietà dell'Azienda Regionale Territoriale per l'Edilizia della Provincia di Genova;

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



- con Decreto n. 156 del 23 maggio 2023, è stato affidato alla Società RINA Prime Value Service S.p.A., l'incarico di servizio estimativo relativo alla stima immobiliare per l'individuazione del più probabile valore di mercato degli immobili di proprietà aziendale di cui all'elenco di seguito riportato:

Ex Ospedale Maria Teresa _Via San Pietro _ Arenzano (GE)

Appartamento + box _Via Roma 74-76-92 _ Busalla (GE)

Fabbricato + area _ Via Pegli 54r _ Genova

Locali commerciali _ Lungomare di Pegli 32-34r – Genova

Ex Ospedale Ansaldo _Via Don Polleri 5 _ Recco (GE)

Ambulatori ASL1 _ Via Fiume 21-33 _ Sanremo (IM)

Ex Edificio Scolastico _Via Ugo Botti 13 _ La Spezia

Ex Edificio Scolastico _Viale Nicolò Fieschi _ La Spezia

Ex Cabina ENEL _Viale Nicolò Fieschi _ La Spezia

Palestra Liceo Pacinotti _Via Amendola 9 _ La Spezia

Cabina ENEL _Via Amendola 9 _ La Spezia

Ex Centro Diurno Alzheimer _ Via S.Maria di Bethlem, 4 _ Varazze (SV)

Ex RSA _ Via S.Maria di Bethlem, 4 _ Varazze (SV)

Terreni _ Bussana _ Sanremo (IM)

Terreni _ Viale Bernabò Brea _ Genova

Considerato che:

- per quanto concerne il cespite immobiliare localizzato in Varazze (Sv) Via S. Maria in Bethlem, denominato Ex RSA e EX Centro diurno Alzheimer, l'azienda con nota prot. n. 18613 del 15.09.2023, ha formalizzato la richiesta, alla Società Rina Prime Value Service S.p.A., di ulteriori elementi di giudizio in considerazione dei seguenti aspetti:
 - la vigente regolamentazione urbanistica consente di realizzare interventi anche di tipo residenziale, e quindi, rispetto all'impostazione seguita, occorre indagare ai fini valutativi, se ed a quali condizioni, sia possibile attribuire un valore a tale destinazione d'uso;

- il valore di mercato al momento attribuito, risultante dalla stima svolta, è pari a € 2.410.000,00, in cui si prevede una destinazione d'uso sanitaria e che tale valore risulta ben al di sopra del prezzo di vendita proposto al mercato nel periodo 2020-2023 con la somma di € 2.100.000,00;
- si ritiene a tutti gli effetti la sopra citata nota quale lettera di invito alla procedura di affidamento;
- in data 28.11.2023 con nota prot. n. 24272, la Società RINA Prime Value Service S.p.A. ha fatto pervenire la propria proposta tecnico-economica, relativamente alle attività estimative di approfondimento sopra richieste (Allegato 1);
- il D.Lgs. 36/2023, art. 50, c. 1, lett. b) consente l'affidamento diretto di servizi e forniture di importo inferiore ad € 140.000,00, anche senza consultazione di più operatori, assicurando che siano scelti soggetti in possesso di documentate esperienze pregresse idonee all'esecuzione delle prestazioni contrattuali, anche individuati tra gli iscritti in elenchi o albi istituiti dalla stazione appaltante;

Dato atto che:

- l'art. 8.2 del "Regolamento vendite" prevede che "(...) Le perizie di stima e le verifiche di congruità delle proposte spontanee ed irrevocabili d'acquisto di cui all'articolo 7, qualora particolari ragioni di urgenza, complessità o opportunità lo richiedano, possono essere affidate, con decreto dell'Amministratore Unico, a tecnici o studi esterni qualificati (...)";
- gli immobili in questione saranno inseriti all'interno di asta a evidenza pubblica per la vendita di immobili facenti parte del portafoglio immobiliare derivante dal trasferimento ad Arte Genova di beni già di proprietà delle ASL liguri e della Regione Liguria, e pertanto l'incarico in oggetto deve essere svolto nel più breve tempo possibile;
- è conveniente affidare a RINA Prime Value Service S.p.A, lo svolgimento delle attività di approfondimento per l'individuazione del più probabile valore di mercato (VM) del cespite di cui trattasi, in base ai nuovi elementi di giudizio richiamati nella nota di richiesta del 15.09.2023, in considerazione del fatto che la Società di cui sopra, ha già analizzato il bene immobiliare in questione;
- la richiamata attività è compresa nelle competenze dell'Ufficio Programmazione e Valorizzazioni Immobiliari, a cui è affidata la gestione degli incarichi a professionisti

e società di servizi tecnici, per la stesura di stime inerenti il patrimonio di pregio e/o i cespiti di significativo valore commerciale;

- occorre nominare un R.U.P. per il presente nuovo affidamento e che per tale incarico è stato individuato l'Arch. Marco Cuomo, nella sua qualità di responsabile dell'Ufficio Programmazione e Valorizzazioni Immobiliari;

Ritenuto che l'offerta presentata da RINA Prime Value Service S.p.A., pari a € 3.500,00 oltre IVA al 22%, sia congrua;

Visto:

- l'offerta economica allegata alla nota Prot. n. 24272 del 28.11.2023 (Allegato 1);
- la dichiarazione di assenza di conflitto di interessi da parte del RUP (Allegato 2);
- lo schema di Lettera Contratto (Allegato 3);
- la dichiarazione del possesso dei requisiti e di assenza di conflitto di interessi (Allegato 4);

su proposta dell'Ufficio Programmazione e Valorizzazioni Immobiliari

D E C R E T A

per le motivazioni indicate in premessa, che si intendono integralmente richiamate, di:

- nominare R.U.P. del presente affidamento l'Arch. Marco Cuomo, responsabile dell'Ufficio Programmazione e Valorizzazioni Immobiliari;
- affidare, ai sensi dell'art. 50, c. 1, lett. b), del D.Lgs. 36/2023 e in conformità al Regolamento Aziendale approvato con Decreto n. 30695 del 11/07/2017, alla società Rina Prime Value Services S.p.A., Partita IVA 09587170961, con sede in Milano, Via Lentasio 7, l'incarico di redazione di stima immobiliare per l'individuazione del più probabile Valore di Mercato degli immobili di proprietà



Aziendale, siti in Varazze (GE), Via S. Maria di Bethlem, per le motivazioni indicate in premessa;

- approvare la bozza di Lettera Contratto relativa al suddetto affidamento (Allegato 2);
- autorizzare la spesa pari ad un onorario di € 3.500,00, oltre IVA al 22% per € 770,00 per complessivi € 4.270,00;
- imputare il costo di € 4.008,20 (imponibile oltre IVA prorata al 66%) al conto 52070304000 "Consulenze tecniche" del Preventivo 2024.

Io sottoscritto Paolo Gallo, nato a Chiavari (GE) il 27/05/1963, C.F.: GLLPLA63E27C621K, domiciliato per la carica in Genova, Via Bernardo Castello 3, ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000, consapevole delle sanzioni penali previste per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci (art. 76 D.P.R. 445/2000), in qualità di Legale Rappresentante di A.R.T.E. Genova e organo deputato alla nomina del RUP/Componenti Ufficio Direzione Lavori/Direttore Esecutivo del Contratto, dichiaro che in riferimento all'elenco delle imprese partecipanti alla presente gara o all'impresa aggiudicataria/affidataria/subappaltatrice del presente contratto, non mi trovo in una situazione anche potenziale di conflitto di interessi e che provvederò a dichiarare eventuali situazioni di conflitto di interessi sopravvenute nel corso del procedimento, mediante separato atto successivo.

L'AMMINISTRATORE UNICO
Dott. Paolo Gallo

Il Responsabile Ufficio Programmazione e Valorizzazioni Immobiliari
Arch. Marco Cuomo

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



CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM
ISO 9001 - ISO 45001



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: Cuomo Marco

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

