



**OGGETTO:** Lavori di manutenzione straordinaria del caseggiato sottoposto a tutela ai sensi del D.Lgs 42/04, di proprietà del Comune di Genova ed in gestione ad ARTE, sito in Genova, Via Lugo civ.12.  
Approvazione degli elaborati d'appalto e indizione di gara.  
Approvazione Q.T.E. 1 "a base di appalto".

Codici Commessa: 459.3.U.Y21.MS.T.ER (solo per incarico)  
459.3.U.Y24.MS.T.ER (nuovo appalto lavori)  
Codice finanziario: 69FINTER  
CUP: C37H21000530004

**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 ARTE Genova ha ottenuto la Qualificazione, ai sensi degli Artt. 62, 63 e dell'All.II4 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 ed all'aggiudicazione delle relative procedure di gara senza limiti di importo;

### Premesso inoltre:

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](mailto:protocollo@pec.arte.ge.it)  
e-mail [info@arte.ge.it](mailto:info@arte.ge.it)  
sito web [www.arte.ge.it](http://www.arte.ge.it)

C. F. 00488430109  
Ufficio del Registro delle Imprese  
di Genova – R.E.A. 360473



- Che con deliberazione della Giunta Comunale n. 58 del 19.03.2020 (Allegato 1) è stato approvato il programma di opere urgenti di manutenzione straordinaria nell'ambito del patrimonio abitativo di ERP del Comune gestito dall'ARTE, in forza della Convenzione stipulata in data 8.08.2018, per l'anno 2020 quantificato in € 2.577.686,00;
- Che la suddetta deliberazione di Giunta Comunale comprendeva, tra gli altri, i lavori di riqualificazione del caseggiato di proprietà comunale sito in via Lugo civ. 12 per € 1.250.000,00, secondo il seguente QTE 0 "di programma":

|                                   |          |                     |
|-----------------------------------|----------|---------------------|
| Lavori                            | €        | 1.022.913,26        |
| Iva su lavori 10%                 | €        | 102.291,33          |
| Spese tecniche 10%                | €        | 102.291,33          |
| Iva su spese tecniche 22%         | €        | 22.504,08           |
| <b>Totale QTE e finanziamento</b> | <b>€</b> | <b>1.250.000,00</b> |

- Che con Determinazione Dirigenziale n. 2020-179.0.0.-114 del 3 aprile 2020 (Allegato 2) avente ad oggetto: "Programma per l'anno 2020 degli interventi urgenti di manutenzione straordinaria nell'ambito del patrimonio abitativo di ERP del Comune: Approvazione dell'esecuzione degli interventi da parte di ARTE ed impegno dei relativi importi per un totale di € 2.577.686,00" è stato approvato quello relativo ai "Lavori di riqualificazione del caseggiato di proprietà comunale sito in via Lugo civ. 12" per l'importo complessivo di € 1.250.000,00;

### **Premesso altresì**

- che l'intervento con il finanziamento come sopra localizzato è stato sospeso nella sua attuazione in quanto è stato inserito nell'ambito del programma di efficientamento energetico di edifici del patrimonio comunale di ERP promosso dall'Azienda con ricorso ai benefici fiscali di cui al D.L. 19.05.2020 n. 34 convertito con modificazioni con legge 17.07.2020 n. 77 e s.m.i (c.d. Superbonus 110%);

- che l'Azienda, con nota prot. n. 23571 del 17.11.2023 (Allegato 3), ha comunicato al Comune di Genova che, a seguito delle modifiche normative introdotte negli anni 2022 e 2023, l'importo contrattuale dei lavori di efficientamento energetico e/o miglioramento sismico sugli edifici ERP di proprietà del Comune in gestione ad ARTE Genova si era ridotto e, in particolare, il quartiere di Via Lugo non sarebbe stato attuato attraverso tale strumento operativo;
- Che ARTE, con nota prot. n. 23987 del 23/11/2023 (Allegato 4), ha richiesto al Comune di Genova un'integrazione del finanziamento concesso pari ad € 432.510,99, dovuto all'aumento dei prezzi nel frattempo intercorso, e pari ad € 217.489,01 dovuto all'installazione di un nuovo sistema smaltimento fumi da combustione sui prospetti, per complessivi € 650.000,00;
- Che con Determinazione Dirigenziale n. 2023-179.0.0.-461 del 24 novembre 2023 (Allegato 5) avente ad oggetto: "Integrazione del finanziamento per l'esecuzione degli interventi di riqualificazione del caseggiato di proprietà comunale sito in via Lugo 12, da eseguire da parte di A.R.T.E. in forza di convenzione in data 8-08-2018" è stata approvata l'integrazione del finanziamento di cui sopra, per l'importo pari ad € 650.000,00;

### Considerato:

- Che l'Ufficio Progettazione e Costruzione della Struttura Tecnica ha redatto il Progetto Esecutivo dell'intervento in oggetto (Allegato 6) costituito dei seguenti documenti:
  - a) Analisi Nuovi Prezzi
  - b) Computo Metrico Estimativo
  - c) Computo Metrico
  - d) Elenco Prezzi Unitari;
  - e) Elaborati Grafici
  - f) Capitolato Speciale d Appalto
  - g) Piano di Sicurezza e Coordinamento
  - h) Relazione Tecnica

- che è stato redatto il QTE 1 “a base di gara” complessivo e per fonti di finanziamento (Allegati 7, 7a e 7b su modello regionale) che risulta così articolato:

| Via Lugo 12 - QTE 1 "a base di gara" |                       |                     |                       |
|--------------------------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|
|                                      | D.D. 114/2020         | D.D. 461/2023       | Complessivo           |
| Lavori Soggetti a ribasso            | 749.378,52 €          | 101.606,39 €        | 850.984,91 €          |
| Sicurezza                            | 244.319,46 €          | 252.330,59 €        | 496.650,05 €          |
| Opere in economia                    | 29.215,28 €           | 0,00 €              | 29.215,28 €           |
| <b>Totale lavori a forfait</b>       | <b>1.022.913,26 €</b> | <b>353.936,98 €</b> | <b>1.376.850,24 €</b> |
| IVA su totale da appaltare 10%       | 102.291,33 €          | 35.393,70 €         | 137.685,02 €          |
| Spese Tecniche 10%                   | 102.291,33 €          | 35.393,70 €         | 137.685,02 €          |
| IVA su spese tecniche 22%            | 22.504,09 €           | 7.786,61 €          | 30.290,71 €           |
| <b>Totale intervento</b>             | <b>1.250.000,00 €</b> | <b>432.510,99 €</b> | <b>1.682.510,99 €</b> |

- che occorre nominare il Direttore dei Lavori dell'intervento e che per tale ruolo è stato individuato il Geom. Federico Iozzi, Funzionario della Struttura Tecnica dell'Azienda;
- che con Provvedimento Dirigenziale n. 28 del 30/08/2020 è stato nominato Responsabile Unico del Procedimento l'Ing. Christian Corradi, attualmente Dirigente della Struttura Tecnica dell'Azienda;

**Dato atto:**

- che il Quadro Economico complessivo dell'intervento ammonta ad € 1.682.510,99 e risulta finanziato dal Comune di Genova come di seguito dettagliato:
  - per € 1.250.000,00 con lo stanziamento di cui alla Determinazione Dirigenziale n. 2020-179.0.0.-114 del 3 aprile 2020 (Allegato 2)
  - per € 432.510,99 con quota parte dello stanziamento di cui alla Determinazione Dirigenziale n. 2023-179.0.0.-461 del 24 novembre 2023 (Allegato 5);
- che pertanto, sulla localizzazione di cui alla Determinazione Dirigenziale n. 2023-179.0.0.-461 del 24 novembre 2023, di complessivi € 650.000,00, dedotto l'importo di € 432.510,99 inserito nel QTE sopra indicato, rimane disponibile l'importo di € 217.489,01, non oggetto del presente appalto;
- che tale importo ancora disponibile è destinato a risolvere le problematiche legate allo smaltimento dei fumi da combustione sui prospetti, che sarà oggetto di successivo separato atto;
- che, con Provvedimento Dirigenziale n. 36 del 21/5/2021 è già stato conferito l'incarico di redazione della Relazione Tecnica di cui all'art. 28 della Legge 9 gennaio 1991 n. 10 al professionista esterno geom. Davide Bottaro, ponendo la spesa a carico della voce "Spese Tecniche" del QTE 1 "a base di appalto" all'epoca in corso di approvazione e con imputazione del costo (€ 1.050,00) sul conto 520604 "interventi c/terzi" del preventivo 2021;

#### **Ritenuto:**

- di espletare l'affidamento dei lavori di riqualificazione del caseggiato di proprietà del Comune di Genova ed in gestione ad ARTE, sito in Genova, Via Lugo civ.12, mediante Procedura Negoziata senza bando, previa consultazione di almeno dieci operatori economici, ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. d), del D.Lgs. n° 36/2023, seguendo il criterio del prezzo più basso, con esclusione automatica delle offerte anomale, ai sensi dell'art. 54, comma 1, del predetto Decreto Legislativo, secondo il metodo "A", per un totale a base di appalto pari ad € 1.376.850,24, di cui € 850.984,91 per lavori soggetti a ribasso d'asta, € 496.650,05 quali oneri per l'attuazione del Piano di Sicurezza non soggetti a ribasso, ed € 29.215,28 per eventuali lavori da eseguirsi in economia anch'essi non soggetti a ribasso;

#### **Visto:**

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](mailto:protocollo@pec.arte.ge.it)  
e-mail [info@arte.ge.it](mailto:info@arte.ge.it)  
sito web [www.arte.ge.it](http://www.arte.ge.it)

C. F. 00488430109  
Ufficio del Registro delle Imprese  
di Genova – R.E.A. 360473





- L'elenco delle imprese da invitare alla procedura di gara (Allegato 8);
- Il prospetto delle figure percipienti gli incentivi alle funzioni tecniche previsti dal D.Lgs. 36/2023 (Allegato 11);
- La dichiarazione di assenza di conflitto di interessi del RUP (Allegato 9);
- La dichiarazione di assenza di conflitto di interessi del DL (Allegato 10);

## **Su proposta della Struttura Tecnica**

### **DECRETA**

Richiamate integralmente le premesse,

- di approvare il progetto esecutivo dei lavori di riqualificazione del caseggiato di proprietà del Comune di Genova, in gestione ad ARTE, sito in Genova, Via Lugo civ. 12, predisposto dalla Struttura Tecnica (Allegato 6) e costituito dei seguenti documenti:
  - a) Analisi Nuovi Prezzi
  - b) Computo Metrico Estimativo
  - c) Computo Metrico
  - d) Elenco Prezzi Unitari;
  - e) Elaborati Grafici
  - f) Capitolato Speciale d Appalto
  - g) Piano di Sicurezza e Coordinamento
  - h) Relazione Tecnica
- di approvare l'importo delle opere da appaltare per complessivi € 1.376.850,24, di cui € 850.984.91 per lavori soggetti a ribasso d'asta, € 496.650,05 quali oneri per

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](mailto:protocollo@pec.arte.ge.it)  
e-mail [info@arte.ge.it](mailto:info@arte.ge.it)  
sito web [www.arte.ge.it](http://www.arte.ge.it)

C. F. 00488430109  
Ufficio del Registro delle Imprese  
di Genova – R.E.A. 360473





l'attuazione del Piano di Sicurezza non soggetti a ribasso, ed € 29.215,28 per eventuali lavori da eseguirsi in economia anch'essi non soggetti a ribasso;

- di approvare il QTE 1 "a base di appalto" dell'intervento di complessivi € 1.682.510,99, ripartito per fonti di finanziamento, riportato nelle premesse (allegati 7, 7a e 7b su modello regionale), finanziato dal Comune di Genova come di seguito dettagliato:

- per € 1.250.000,00 con lo stanziamento di cui alla Determinazione Dirigenziale n. 2020-179.0.0.-114 del 3 aprile 2020 (Allegato 2);

- per € 432.510,99 con quota parte dello stanziamento di cui alla Determinazione Dirigenziale n. 2023-179.0.0.-461 del 24 novembre 2023 (Allegato 5);

- di dare atto che sulla localizzazione di cui alla Determinazione Dirigenziale n. 2023-179.0.0.-461 del 24 novembre 2023, di complessivi € 650.000,00, dedotto l'importo di € 432.510,99 inserito nel QTE del presente atto, rimane disponibile l'importo di € 217.489,01, non oggetto del presente appalto, che sarà oggetto di successivo separato atto;
- di espletare l'affidamento dei lavori di riqualificazione del caseggiato di proprietà del Comune di Genova ed in gestione ad ARTE, sito in Genova, Via Lugo civ.12, mediante Procedura Negoziata senza bando, previa consultazione di almeno dieci operatori economici, ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett- d), del D.Lgs. n° 36/2023, seguendo il criterio del prezzo più basso con esclusione automatica delle offerte anomale, ai sensi dell'art. 54, comma 1, del predetto Decreto Legislativo, secondo il metodo "A";
- di invitare le imprese di cui all'elenco allegato (Allegato 8), predisposto secondo i principi di rotazione, trasparenza e parità di trattamento, sulla base dei requisiti delle imprese iscritte nell'elenco dell'Azienda;
- di dare atto che il Responsabile Unico del Procedimento è l'Ing. Christian Corradi, Dirigente della Struttura Tecnica dell'Azienda, già nominato con Provvedimento Dirigenziale n. 28 del 30/08/2020;
- di nominare il Geom. Federico Iozzi, Funzionario della Struttura Tecnica dell'Azienda quale Direttore Lavori dell'intervento;

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](mailto:protocollo@pec.arte.ge.it)  
e-mail [info@arte.ge.it](mailto:info@arte.ge.it)  
sito web [www.arte.ge.it](http://www.arte.ge.it)

C. F. 00488430109  
Ufficio del Registro delle Imprese  
di Genova – R.E.A. 360473





- di nominare Ufficiale Rogante della gara d'appalto l'Avv. Valentina Cifarelli, Funzionaria dell'Area Professionale Legale di ARTE Genova;
- di nominare Responsabile della Verifica dei requisiti delle Imprese per la Procedura di aggiudicazione con il sistema AVCPass l'Ing. Giordano Bertelà, responsabile dell'Ufficio Appalti e Contratti dell'Azienda e collaboratore alla verifica di cui sopra il Dott. Matteo Sudermania, dipendente dell'Ufficio medesimo;
- Di dare atto che le figure percipienti gli incentivi alle funzioni tecniche previsti dal D.Lgs. 36/2023 sono quelle riportate nell'allegato prospetto (Allegato 11);
- di dare atto che l'intervento in oggetto sarà fatturato dall'impresa appaltatrice direttamente al Comune di Genova mediante fatturazione elettronica e che lo stesso sconta la modalità dello "split payment" nel versamento dell'IVA pertanto, ai sensi della legge 23/12/14 n. 190, art. 1, comma 629, l'onere del versamento dell'imposta risulta a carico dell'Amministrazione comunale;
- di imputare il costo dell'intervento, pari ad € 1.376.850,24 (imponibile lavori) al conto 520604 "Interventi conto terzi" del Bilancio 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 e Direttore dei Lavori, dichiaro che in riferimento alle Imprese invitate di cui alla presente procedura 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 Dirigente della Struttura Tecnica**  
(Ing. Christian Corradi)

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](mailto:protocollo@pec.arte.ge.it)  
e-mail [info@arte.ge.it](mailto:info@arte.ge.it)  
sito web [www.arte.ge.it](http://www.arte.ge.it)

C. F. 00488430109  
Ufficio del Registro delle Imprese  
di Genova – R.E.A. 360473





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  
Giovanni Spanu

Visto Rup: Corradi Christian

Visto: g.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](mailto:protocollo@pec.arte.ge.it)  
e-mail [info@arte.ge.it](mailto:info@arte.ge.it)  
sito web [www.arte.ge.it](http://www.arte.ge.it)

C. F. 00488430109  
Ufficio del Registro delle Imprese  
di Genova – R.E.A. 360473

