



OGGETTO: Accordo Quadro relativo ad interventi urgenti e non programmabili di impermeabilizzazione coperture, terrazzi e risanamento poggiali degli edifici di proprietà del Comune di Genova ed in gestione ad A.R.T.E. siti nel quartiere San Pietro denominato “Lavatrici”, Via Pavese e Via Vittorini, con finanziamento a valere sullo stanziamento di cui alla Determinazione Dirigenziale del Comune di Genova n. 2022-179.0.0.-136 del 07/04/2022 integrato con l'utilizzo delle economie di programma dello stanziamento di cui alla Determinazione Dirigenziale del Comune di Genova N. 2019-179.0.0.-386 del 11/11/2019.

Approvazione degli elaborati d'appalto e indizione di gara.
Approvazione Q.T.E. 1 “a base di appalto”.

Codice Commessa 517.2.U.Y24.MS.T.ER
Codice finanziario 69FINTER
CUP: C32D23000230004

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'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 202 – Giugno 2025, e che pertanto è abilitata all'espletamento ed all'aggiudicazione delle relative procedure di gara senza limiti di importo

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



Premesso inoltre:

- Che A.R.T.E. ha in gestione un vasto patrimonio di proprietà del Comune di Genova, costituito in prevalenza da immobili destinati ad uso residenziale e relative pertinenze;
- Che molti dei suddetti edifici sono caseggiati edificati nella seconda metà del secolo scorso caratterizzati da coperture piane finite con guaine bituminose;
- Che con il passare degli anni le tipiche problematiche legate agli immobili di tale periodo e la vetustà dei materiali posati, hanno fatto sì che la maggior parte dei caseggiati sopra citati oggi versino in scarse condizioni manutentive tanto da richiedere, nel corso degli anni, numerosi interventi da parte dell'Assuntore del Servizio di Manutenzione e Pronto Intervento per conto A.R.T.E.;
- Che le principali criticità riguardano:
 - o fenomeni di infiltrazioni di acqua piovana provenienti dalle coperture, dai canali di gronda, poggiori ecc..;
 - o distacchi dell'intonaco dei frontalini di poggiori, balconi, poggiorlate ecc..;

Premesso altresì

- Che con deliberazione della Giunta Comunale n. 7 del 20/01/2022 (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 08/08/2018, per l'anno 2022 quantificato in € 1.497.000,00;
- Che la suddetta deliberazione di Giunta Comunale comprendeva, tra gli altri, un lotto di *"Interventi urgenti, non programmabili, di impermeabilizzazione coperture, terrazzi e risanamento poggiori di proprietà comunale siti in via Pavese e via Vittorini nel quartiere San Pietro a Prà"* mettendo a disposizione l'importo di € 1.197.600,00;
- Che con Determinazione Dirigenziale n. 2022-179.0.0.-136 del 07/04/2022 (Allegato 2) avente ad oggetto: *"Programma di interventi urgenti di manutenzione straordinaria nell'ambito del patrimonio abitativo di ERP del Comune per l'anno 2022 nell'ambito della convenzione tra il Comune di Genova ed ARTE per la gestione del patrimonio di ERP, approvata con DGC 148/2018 . Approvazione dell'esecuzione degli interventi da parte di ARTE ed impegno dei relativi importi per un totale di € 1.497.000,00"* è stato

approvato quello relativo a *“Interventi urgenti, non programmabili, di impermeabilizzazione coperture, terrazzi e risanamento poggiali di proprietà comunale siti in via Pavese e via Vittorini nel quartiere San Pietro a Prà”* per l'importo complessivo di € 1.197.600,00, di cui al seguente QTE:

AQ coperture, balconi e terrazzi, Quartiere San Pietro di cui alla DGC n. 7/2022	
Voci di QTE	Q.T.E. 0 “di programma”
Lavori	1.000.000,00
IVA 10%	100.000,00
Spese tecniche 8%	80.000,00
Iva 22% su spese tecniche	17.600,00
Totale finanziamento	1.197.600,00

- che nella sopra citata D.D. 2022-179.0.0.-136 del 7/4/2022 il Comune di Genova subordinava l'affidamento dei lavori alla formale contrazione di mutuo o alla devoluzione di mutui già contratti;
- che il Comune di Genova ha effettivamente contratto il mutuo necessario a finanziare i suddetti lavori, come indicato nella Determina Dirigenziale n. 2022-179.0.0.-293 del 1/8/2022.

Considerato:

- Che con DGC n. 2019-338 del 07/11/2019, è stato approvato l'intervento urgente di manutenzione straordinaria di impermeabilizzazione coperture, balconi e terrazzi negli edifici di Via Vittorini, Via Pavese e Via Quasimodo per l'importo complessivo di Euro 598.780,00 finanziati tramite mutuo da contrarre “nell'anno in corso”;
- Che il Comune di Genova, con D.D. N. 2019-179.0.0.-386 del 11/11/2019, ha impegnato la somma necessaria alla copertura finanziaria dell'intervento, pari ad € 598.780,00, tramite la contrazione di mutuo;

- Che l'intervento è stato realizzato e con Decreto AU n. 262 del 14/06/2022 si prendeva atto dell'avvenuta redazione del Certificato di Regolare Esecuzione;
- Che con il medesimo Decreto veniva approvato il seguente QTE 4 finale e di chiusura conti" dell'intervento, evidenziando un'economia di programma di € 214.097,48 rispetto al finanziamento totale dell'intervento pari ad € 598.780,00;

AQ coperture, balconi e terrazzi, Via Vittorini, Via Pavese e Via Quasimodo di cui alla DGC n. 338/2019	
Voci di QTE	Q.T.E. 4 finale e di chiusura conti"
Lavori a soggetti a ribasso	257.328,73
Oneri per la Sicurezza	57.468,75
Totale lavori	314.797,48
IVA 10%	31.479,75
Spese tecniche 10%	31.479,75
Iva 22% su spese tecniche	6.925,55
Totale intervento	384.682,53
Economia di programma	214.097,48
Totale finanziamento	598.780,00

- che ARTE, con nota n. 13936 del 18/06/2024 (allegato 3) ha richiesto al Comune di Genova l'autorizzazione ad utilizzare le economie di programma determinate con il summenzionato Decreto AU n. 262/2022 sulla D.D. n. 2019-179.0.0.-386 del 11/11/2019, per reinvestirle nell'intervento oggetto del presente atto;
- che il Comune di Genova, con nota n. 14587 del 28/06/2024 (allegato 4) ha autorizzato ARTE all'utilizzo delle sopra descritte economie di programma;
- che le economie di programma in questione possono pertanto essere riutilizzate e dettagliate nel seguente QTE:

**AQ coperture, balconi e terrazzi,
Via Vittorini, Via Pavese e Via Quasimodo**

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



di cui alla DGC n. 338/2019 Economie di programma	
Voci di QTE	Q.T.E.
Lavori	175.202,52
Iva 10%	17.520,25
Spese tecniche 10%	17.520,25
Iva 22% su spese tecniche	3.854,46
Totale economie di programma da reinvestire	214.097,48

Considerato altresì:

- Che la Struttura Tecnica ha predisposto il Capitolato Speciale d'Appalto (Allegato 6) e il Piano Sicurezza e Coordinamento (Allegato 7) per gli interventi che, di volta in volta, si renderanno necessari, in sintesi consistenti nelle seguenti macro categorie di lavoro:
 - o rimozione dell'impermeabilizzazione esistente;
 - o realizzazione di nuova impermeabilizzazione e posa di pannelli isolanti;
 - o rimozione e sostituzione delle scossaline poste a copertura dei muretti perimetrali posti in copertura;
 - o esecuzione di intonaco sui camini a protezione delle risvolte dell'impermeabilizzazione;
 - o risanamento di prospetti di facciate con ripristino dei giunti di dilatazione verticali ed orizzontali;
 - o rifacimento di poggiori e/o poggiorate condominiali, compreso il risanamento integrale di frontali e celini;
 - o sostituzione di lucernai, paratie etc.
- Che l'importo complessivo da appaltare ammonta ad € 1.175.202,52, di cui € 962.671,27 per lavori soggetti al ribasso d'asta (comprensivi di costi della Manodopera, individuati dall'Amministrazione ai sensi dell'art. 41, comma 13, del D.Lgs. 36/2023 e scorporati ai sensi del successivo comma 14, non soggetti a ribasso) ed € 212.531,25 per oneri di attuazione dei piani di Sicurezza non soggetti a ribasso;

- Che il Q.T.E. 1 degli interventi, redatto altresì su modello regionale (Allegato 8), assume quindi la sotto riportata configurazione:

Programma impermeabilizzazione coperture, balconi, terrazzi Quartiere San Pietro QTE n. 1 “a base di Appalto”			
Voci di QTE	- DGC n. 338/2019 - D.D. n. 2019- 179.0.0.-386 (economie di programma)	- DGC n. 7/2022 - D.D. n. 2022- 179.0.0.-136	Complessivo
Lavori a soggetti a ribasso	142.671,27	820.000,00	962.671,27
Oneri per la Sicurezza	32.531,25	180.000,00	212.531,25
Totale Lavori	175.202,52	1.000.000,00	1.175.202,52
I.V.A. 10%	17.520.25	100.000,00	117.520.25
Spese tecniche (10% su DD 338/2019, 8% su DD 136/2022)	17.520.25	80.000,00	97.520.25
I.V.A. 22% su spese tecniche	3.854,46	17.600,00	21.454.46
TOTALE	214.097,48	1.197.600,00	1.411.697,48

- Che per la realizzazione delle opere occorre individuare un Direttore dei Lavori e che per tale ruolo è stato individuato il Geom. Mauro Chinigò, dipendente della Struttura Tecnica;

Ritenuto:

- di espletare l'affidamento dei lavori mediante “Procedura Negoziata” senza previa pubblicazione di bando di gara, ai sensi dell’art. 50, comma 1, lettera “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, c.1 del predetto D.lgs., secondo il metodo “A” mediante ribasso sull'importo dei lavori posto a base di gara per un totale a base di



gara per € 1.175.202,52 (comprensivi di costi della Manodopera non soggetti a ribasso) di cui € 212.531,25 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso;

Visto:

- la Deliberazione della Giunta Comunale n. 7 del 20/01/2022 (Allegato 1)
- la Determinazione Dirigenziale del Comune di Genova n. 2022-179.0.0.-136 del 07/04/2022 (Allegato 2)
- la nota ARTE prot. n. 13936 del 18/06/2024 (allegato 3) di richiesta al Comune di Genova per l'autorizzazione all'utilizzo delle economie di programma determinate con Decreto AU n. 262 del 14/6/2022 sulla D.D. n. 2019-179.0.0.-386 del 11/11/2019;
- la nota di assenso del Comune di Genova all'utilizzo delle suddette economie di programma prot. n. 14587 del 28/06/2024 (allegato 4)
- L'elenco delle imprese da invitare alla procedura di gara (Allegato 5);
- Le dichiarazioni di assenza di conflitto di interessi da parte del Responsabile Unico del Progetto e del Direttore dei Lavori incaricati (All.9 e 10);

Su proposta della Struttura Tecnica

DECRETA

Richiamate integralmente le premesse,

- di approvare il Capitolato Speciale d'Appalto (Allegato 6) e il Piano Sicurezza e Coordinamento (Allegato 7) predisposto dalla Struttura Tecnica, per gli interventi urgenti e non programmabili che di volta in volta si renderanno necessari di impermeabilizzazione coperture, terrazzi e risanamento poggiali degli edifici di proprietà del Comune di Genova ed in gestione ad ARTE siti nel quartiere San Pietro

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



denominato “Lavatrici”;

- di approvare l'importo complessivo delle opere da appaltare in forma di “Accordo Quadro”, pari ad € 1.175.202,52, di cui € 962.671,27 per lavori soggetti al ribasso d'asta (comprensivi di costi della Manodopera non soggetti a ribasso) ed € 212.531,25 per oneri di attuazione dei piani di Sicurezza non soggetti a ribasso;
- di approvare il Q.T.E. 1 “a base di appalto” riportato in premessa e sull'allegato modello regionale, suddiviso anche per fonte finanziaria (Allegato 8);
- di espletare l'affidamento dei lavori mediante “Procedura Negoziata” senza previa pubblicazione di bando di gara, previa consultazione di almeno 10 operatori economici, ai sensi dell'art. 50, comma 1, lettera “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, c.1 del predetto D.lgs., secondo il metodo “A” mediante ribasso sull'importo dei lavori posto a base di gara per un totale a base di gara per € 1.175.202,52 (comprensivi di costi della Manodopera non soggetti a ribasso) di cui € 212.531,25 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso;
- di invitare le imprese di cui all'elenco allegato;
- di nominare Ufficiale Rogante della gara d'appalto l'Avv. Valentina Cifarelli, funzionario dell'Area Professionale Legale dell'Azienda;
- di nominare Responsabile della Verifica dei requisiti delle Imprese per la procedura di aggiudicazione con il sistema AVC Pass l'Ing. Giordano Bertelà, responsabile dell'Ufficio Appalti e Gestione del P.P.P. dell'Azienda e di nominare collaboratore per la verifica dei requisiti di cui sopra, il Dott. Matteo Sudermania, dipendente dell'ufficio;
- di nominare quale Responsabile Unico del Progetto l'Ing. Christian Corradi, Dirigente della Struttura tecnica nonché Responsabile ad interim dell'Ufficio Progettazione e Costruzione;
- di nominare quale Direttore dei Lavori il Geom. Mauro Chinigò, funzionario dell'Ufficio Progettazione ed Esecuzione;
- di dare atto che l'intervento in oggetto sarà fatturato dall'impresa esecutrice 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 di € 1.175.202,52 (imponibile lavori) al conto 520604 “Interventi in conto terzi” 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 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)

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

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





Giordano Bertela

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
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

