

OGGETTO: Interventi di recupero di alloggi e di adeguamento impiantistico e funzionale di stabili di ERP e locazione permanente di proprietà di A.R.T.E. nell'ambito della Città Metropolitana di Genova.

Approvazione di avvenuto affidamento alla ditta Pegaso S.r.l. dei lavori di manutenzione straordinaria degli impianti e dei dispositivi antincendio dell'edificio e dell'autorimessa siti in Genova, Corso Europa civv 44-44A di proprietà A.R.T.E. e dei relativi rinnovi periodici antincendio;
Nomina RUP e D.L.

Codice commessa: 535.U.U.Y24.MS.P.DD

Codice finanziario: 20FSVILCOES

49L PVEND-PREG

CIG: B4C8A72AAD

CUP: C48J24000180006

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:**
- che l'edificio e la sottostante autorimessa sono immobili di proprietà A.R.T.E. Genova in locazione permanente;
- che l'edificio e l'autorimessa in questione sono attività soggette ai controlli dei vigili del fuoco entrambe dotate di Certificato di Prevenzione Incendi;
- che dall'esercizio 2008 la gestione dell'edificio e dell'autorimessa è passata in autogestione con nomina di un amministratore privato;

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



- che in data 22/03/2016 veniva presentata al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Genova la dichiarazione per voltura con la quale l'amministratore dell'autogestione dichiarava di essere subentrato quale responsabile antincendio delle due attività soggette;
- che l'amministratore, Dott. Pestarino Marco, in nome e per conto del Condominio di Corso Europa 44-44A, in data 17/12/2020 affidava l'incarico per la manutenzione ordinaria dei dispositivi antincendio alla ditta Pegaso S.r.l.
- che in data 01/03/2023 la gestione dell'edificio e dell'autorimessa ritornava ad A.R.T.E. Genova;
- che A.R.T.E. Genova, per continuità del servizio, ha mantenuto il contratto di manutenzione ordinaria dei dispositivi antincendio con la ditta Pegaso S.r.l. ;
- che, a seguito di controllo documentale, non risultavano presenti le SCIA antincendio delle due attività;
- che in data 07/03/2024, a seguito di richiesta dei responsabili dell'Ufficio Servizi Manutentivi e Pronto Intervento di A.R.T.E. Genova, è stato effettuato un sopralluogo congiunto nei siti in oggetto con la ditta Pegaso S.r.l. dalla quale sono emerse le seguenti carenze:
 - 1) la SCIA dell'autorimessa risultava scaduta in data 11/03/2019 e, pertanto, il rinnovo tardivo in deroga entro i cinque anni doveva essere depositato presso il comando dei VVF entro il 11/03/2024 per non ripresentare una pratica ex novo;
 - 2) la SCIA dell'edificio risultava scaduta in data 07/10/2021 e, pertanto, il rinnovo tardivo in deroga entro i dieci anni doveva essere depositato presso il comando dei VVF entro il 07/10/2031 per non ripresentare una pratica ex novo;
 - 3) gli impianti di pressurizzazione presenti necessitavano di lavori urgenti di manutenzione straordinaria al fine di garantire la completa funzionalità degli idranti e degli sprinkler installati nell'autorimessa e degli idranti presenti nel vano scale dell'edificio;
 - 4) l'autorimessa necessitava della sostituzione e integrazione delle pannellature REI del controsoffitto danneggiate da infiltrazioni pregresse.

- che con Ns. nota prot. 5214 del 07/03/2024 (All.1), nelle more del perfezionamento del presente decreto, si inoltrava conferma d'ordine per la riparazione dei gruppi antincendio, per la fornitura e posa in opera di nuovi pannelli omologati REI 120 e per le spese di voltura pratica e rinnovo delle SCIA riguardanti l'attività di civile abitazione e di autorimessa;
- che successivamente, con Ns. nota prot. 11778 del 23/05/2024 (All.2), è stato richiesto un aggiornamento del preventivo relativo alla fornitura e posa in opera dei pannelli dell'autorimessa precedentemente inviatici in data 17/05/2024;
- che, con nota mail di ARTE in data 28/05/2024, a conferma dell'ordinativo per la sostituzione dei pannelli REI 120 per un importo complessivo pari ad Euro 38.271,00, veniva inviato il preventivo controfirmato per accettazione;

Considerato:

- che nel mese di luglio 2024 sono stati ultimati i lavori di ripristino della controsoffittatura dell'autorimessa e di riparazione dei gruppi antincendio ad eccezione della sostituzione di n.4 pacchi batterie per le motopompe a scoppio a servizio del gruppo sprinkler dell'autorimessa e del gruppo idranti scale dell'edificio per la quale è stato richiesto un ulteriore preventivo;
- che sono state presentate le pratiche di rinnovo periodico antincendio riguardanti l'attività di civile abitazione e dell'autorimessa con scadenza rispettivamente a maggio 2034 e maggio 2029;
- che nel mese di agosto e settembre u.s. si sono verificati distacchi del controsoffitto appena ultimato con rottura dei pannelli REI 120 causati prima da una spaccatura di una braga della condotta fognaria e successivamente a causa di distacchi di intonaco dall'intradosso della soletta di copertura;
- che con nota prot. 19482 del 12/09/2024 (All.3), nelle more del perfezionamento del presente decreto, si inoltrava conferma d'ordine per l'integrazione della pannellatura di controsoffitto danneggiata, per la fornitura e posa di n.4 batterie per le motopompe a scoppio a servizio del gruppo sprinkler dell'autorimessa e del gruppo idranti scale dell'edificio e per la fornitura e posa di n.1 cassetta per attacco di mandata VV.F. gravemente ammalorata;
- che, pertanto, il QTE degli interventi eseguiti e/o ancora da completare risulta il seguente:

Rif. Preventivo		QTE	Autofinanziamento	Fondo Sviluppo e Coesione	Importo complessivo
60-24 CPI	A	Voltura, rinnovo SCIA ed asseverazione impianti edificio	€ 1.480,00		€ 1.480,00
60-24 CPI	B	Bollettino VV.F. rinnovo SCIA edificio e commissioni bancarie	€ 52,85		€ 52,85
110-24 CPI	C	Voltura, rinnovo SCIA ed asseverazione impianti autorimessa	€ 1.480,00		€ 1.480,00
110-24 CPI	D	Bollettino VVF rinnovo SCIA autorimessa e commissioni bancarie	€ 102,85		€ 102,85
254-24	E	Sostituzione pannelli controsoffittatura autorimessa		€ 38.271,00	€ 38.271,00
149-24	F	Manutenzione straordinaria gruppi pressurizzazione		€ 14.816,00	€ 14.816,00
463-24	G	F.po batterie per motopompa e cassetta per attacco di mandata VV.F.		€ 1.213,00	€ 1.213,00
448-24	H	Integrazione pannelli REI 120		€ 3.175,20	€ 3.175,20
	I=E+F+G+H	Importo lavori	€ -	€ 57.475,20	€ 57.475,20
	L=A+C	Importo prestazioni professionali	€ 2.960,00	€ -	€ 2.960,00
	M=B+D	Importo rimborso spese bollettino VV.F. e commissioni bancarie	€ 155,70	€ -	€ 155,70
	N=I+L+M	Totale imponibile	€ 3.115,70	€ 57.475,20	€ 60.590,90
	O=I*0,1*0,70	IVA 10% sui lavori (prorata 70%)	€ -	€ 4.023,26	€ 4.023,26
	P=L*0,22*0,70	IVA 22% sulle prestazioni professionali (prorata 70%)	€ 455,84	€ -	€ 455,84
	Q=M*0	IVA sui rimborsi spesa bollettino VVF e sulle commissioni bancarie (0%)	€ -	€ -	€ -
	R=O+P+Q	Totale IVA	€ 455,84	€ 4.023,26	€ 4.479,10
	S=I*0,10	Spese tecniche sui lavori (10%)	€ -	€ 5.747,52	€ 5.747,52
	T	Somme a disposizione (imprevisti)	€ 8.986,43	€ -	€ 8.986,43
	U=N+R+S+T	Totale intervento	€ 12.557,97	€ 67.245,98	€ 79.803,95

Preso atto:

- che per la realizzazione delle suddette opere sono stati individuati rispettivamente Responsabile Unico del Progetto e Direttore dei lavori il Geom. Enrico Giardini e l'Ing. Paolo Traversone, entrambi facenti parte dell'Ufficio Servizi Manutentivi e Pronto Intervento;

Visti:

- Le dichiarazioni di assenza conflitto di interessi sottoscritte dai soggetti coinvolti, Dirigente, RUP, DL, (All. 4, 5, 6).

Su proposta della Struttura Patrimonio e Servizi Manutentivi – Ufficio Servizi Manutentivi e Pronto Intervento, richiamate integralmente le premesse

DECRETA

- di approvare il QTE complessivo degli interventi eseguiti e/o ancora da completare pari ad Euro 79.803,95;
- di nominare Responsabile Unico del Progetto il Geom. Enrico Giardini, Responsabile dell'Ufficio Servizi Manutentivi e Pronto Intervento;
- di nominare Direttore dei Lavori l'Ing. Paolo Traversone, funzionario tecnico dell'Ufficio Servizi Manutentivi e Pronto Intervento;
- di prendere atto che con decreto 472 del 06/12/2024 il costo relativo agli interventi sugli immobili in locazione permanente di cui all'oggetto, pari ad € Euro 67.245,98, è stato provvisoriamente imputato a carico dei proventi di vendita degli alloggi "di pregio" in attesa della localizzazione delle risorse statali di cui al Fondo Sviluppo e Coesione;
- di prendere atto che con il medesimo decreto i costi aggiuntivi ed imprevisti relativi agli interventi sugli immobili in locazione permanente di cui all'oggetto, pari ad € Euro 12.557,97, è stato imputato a carico di quella parte di proventi di vendita derivanti dalle vendite degli alloggi "di pregio" che il relativo "Piano di utilizzo" riserva agli interventi di locazione permanente.

**L'Amministratore Unico
(Dott. Paolo Gallo)**

Il Dirigente della Struttura Patrimonio
e Servizi Manutentivi
Arch. Viviana Traverso



V.to: Il Responsabile Ufficio Appalti e Contratti
Giordano Bertela

Visto Rup: Giardini Enrico

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

