



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.

Intervento “B”: lavori di riqualificazione e restauro delle facciate e delle parti comuni del civ. 1 di Piazza della Maddalena (ex Lotto 2 Stralcio 2A) e recupero degli alloggi di Via del Molo 3/7, Via S. Croce 16/2, Vico Angeli, civ. 1 int. 2,5,6,10 e Vico Neve 7/7 (ex Lotto 4 Stralcio 4A).

- Approvazione Q.T.E. 2 “situazione dopo l’appalto”.
- Approvazione “1° Atto di Sottomissione” al Contratto n° 255 del 11/08/2023” con l’impresa “Fenu Costruzioni s.r.l.” e relativa “Perizia di Variante e Suppletiva n. 1”.
- Approvazione del QTE 3 dell’intervento comprendente la 1^ perizia di variante e suppletiva

CIG: 9756156A9D

CUP: C37H21000830001

Codici commessa: 469.25.U.Y22.RE.P.LP (lotto 2 stralcio A)
469.26.U.Y22.RE.P.LP (lotto 4 stralcio A)

Codice finanziario: 15PINQUA

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.

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





L'AMMINISTRATORE UNICO

Premesso:

- che con Decreto n. 70 del 16/03/2023 l'Amministratore Unico ha autorizzato l'esperimento della gara di appalto per l'aggiudicazione dei lavori in oggetto mediante Procedura Negoziata ai sensi dell'art. 36, c. 2, lett. c), del D.Lgs. 50/2016, con il criterio del prezzo più basso, sull'importo a base di offerta pari ad € 798.891,30 di cui € 123.575,38 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso d'asta;
- che con il medesimo decreto è stato approvato il QTE 1 – Stralcio A complessivo (2A+4A) a base di gara, ammontante a complessivi € 1.078.430,72;
- che con Decreto A.U. n. 173 del 08/06/2023 è stato approvato il Verbale di procedura negoziata e sono stati affidati i lavori all'impresa Fenu Costruzioni s.r.l. che ha offerto un ribasso del 18,18% sull'importo a base di gara;
- che con Contratto d'appalto Rep. n. 255 del 11/08/2023 l'impresa ha assunto l'esecuzione dei lavori di cui in epigrafe per un importo complessivo di € 676.118,87 di cui € 552.543,49 per lavori veri e propri ed € 123.575,38 per oneri sicurezza, non soggetti a ribasso;
- che in data 25/09/2023 sono stati consegnati i lavori in maniera definitiva con apposito verbale, fissando pertanto la data di ultimazione delle opere al 22/07/2024;
- che, su decisione del Comune di Genova, soggetto attuatore di I livello dell'intervento, è stata effettuata una modifica alla nomenclatura dei lotti del Programma Piqua Centro Storico, generando la seguente ripartizione:
 - Intervento A: (Ex Lotti 1A-1B-3) Recupero Edifici e alloggi ERP di proprietà ARTE
 - Intervento B: (Ex Lotti 2A-4A) Recupero Edifici e alloggi ARTE (altre forme di gestione)
 - Intervento C: (Ex Lotti 2B-4B) Recupero Edifici e alloggi ARTE (altre forme di gestione)
 - Intervento D: (Ex Lotto 5) Recupero immobili ARTE (altre forme di gestione, Locali ad uso espositivo)
 - Intervento E: (Ex Lotto 6) Recupero Alloggi ERP del Comune 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



Premesso altresì:

- che il Q.T.E. n° 2 “dopo l'appalto” complessivo dell'intervento “B” dell'importo di € 1.078.430,72,, risulta il seguente:

QTE 2 - Complessivo – intervento B	Cod. Fin. PINQUA 15
Lavori soggetti a ribasso	€ 552 543,49
Oneri per la Sicurezza	€ 123 575,38
Totale lavori	€ 676 118,87
Spese Tecniche	€ 119 833,70
Imprevisti	€ 79 816,59
IVA su totale da appaltare 10%	€ 67 611,89
Totale intervento	€ 943 381,04
Somme derivanti dal ribasso a disposizione dell'Amministrazione	€ 135 049,68
Totale finanziamento	€ 1 078 430,72

- Che il QTE 2 “dopo l'appalto” complessivo dell'intervento “B” di cui al punto precedente risulta suddiviso come segue tra “ex lotto 2 stralcio A” ed “ex lotto 4 stralcio A”:

QTE 2 intervento B - q.p. ex Lotto 2 – Stralcio A	Cod. Fin. PINQUA 15
Lavori soggetti a ribasso	€ 214 106,41
Oneri per la Sicurezza	€ 96 329,94
Totale lavori	€ 310 436,35
Spese Tecniche	€ 53 701,46
Imprevisti	€ 35 800,97
IVA su totale da appaltare 10%	€ 31 043,64

Totale intervento	€ 430 982,42
Somme derivanti dal ribasso a disposizione dell'Amministrazione	€ 52 330,73
Totale finanziamento	€ 483 313,15

QTE 2 intervento B - q.p. ex Lotto 4 – Stralcio A	Cod. Fin. PINQUA 15
Lavori soggetti a ribasso	€ 338 437,07
Oneri per la Sicurezza	€ 27 245,44
Totale lavori	€ 365 682,51
Spese Tecniche	€ 66 132,23
Imprevisti	€ 44 015,62
IVA su totale da appaltare 10%	€ 36 568,25
Totale intervento	€ 512 398,62
Somme derivanti dal ribasso a disposizione dell'Amministrazione	€ 82 718,95
Totale finanziamento	€ 595 117,57

- che i raffronti tra i QTE n°1 “a base di gara” e i QTE n° 2 “dopo l'appalto” risultano essere i seguenti:

Quadri di raffronto tra QTE 1 e 2

QTE Stralcio A complessivo	Q.T.E. 1	differenza	Q.T.E. 2
Lavori soggetti a ribasso	€ 675 315,92	-€ 122 772,43	€ 552 543,49
Oneri per la Sicurezza	€ 123 575,38	€ 0,00	€ 123 575,38
Totale lavori	€ 798 891,30	-€ 122 772,43	€ 676 118,87
Spese Tecniche	€ 119 833,70	€ 0,00	€ 119 833,70
Imprevisti	€ 79 816,59	€ 0,00	€ 79 816,59
IVA su totale da appaltare 10%	€ 79 889,13	-€ 12 277,24	€ 67 611,89
Totale intervento	€ 1 078 430,72	-€ 135 049,68	€ 943 381,04
Somme derivanti dal ribasso a disposizione dell'Amministrazione	€ 0,00	€ 135 049,68	€ 135 049,68
Totale finanziamento	€ 1 078 430,72	€ 0,00	€ 1 078 430,72

QTE Lotto 2 – Stralcio A	Q.T.E. 1	differenza	Q.T.E. 2
Lavori soggetti a ribasso	€ 261 679,80	-€ 47 573,39	€ 214 106,41
Oneri per la Sicurezza	€ 96 329,94	€ 0,00	€ 96 329,94
Totale lavori	€ 358 009,74	-€ 47 573,39	€ 310 436,35
Spese Tecniche	€ 53 701,46	€ 0,00	€ 53 701,46
Imprevisti	€ 35 800,97	€ 0,00	€ 35 800,97
IVA su totale da appaltare 10%	€ 35 800,97	-€ 4 757,34	€ 31 043,64
Totale intervento	€ 483 313,15	-€ 52 330,73	€ 430 982,42
Somme derivanti dal ribasso a disposizione dell'Amministrazione	€ 0,00	€ 52 330,73	€ 52 330,73
Totale finanziamento	€ 483 313,15	€ 0,00	€ 483 313,15

QTE Lotto 4 – Stralcio A	Q.T.E. 1	differenza	Q.T.E. 2
Lavori soggetti a ribasso	€ 413 636,12	-€ 75 199,05	€ 338 437,07
Oneri per la Sicurezza	€ 27 245,44	€ 0,00	€ 27 245,44
Totale lavori	€ 440 881,56	-€ 75 199,04	€ 365 682,52
Spese Tecniche	€ 66 132,23	€ 0,00	€ 66 132,23
Imprevisti	€ 44 015,62	€ 0,00	€ 44 015,62

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



IVA su totale da appaltare 10%	€ 44 088,16	-€ 7 519,90	€ 36 568,25
Totale intervento	€ 595 117,57	-€ 82 718,94	€ 512 398,63
Somme derivanti dal ribasso a disposizione dell'Amministrazione	€ 0,00	€ 82 718,94	€ 82 718,94
Totale finanziamento	€ 595 117,57	€ 0,00	€ 595 117,57

Considerato:

- che nel corso dei lavori si è evidenziata l'esigenza di eseguire nuove lavorazioni in variante a quelle previste, come meglio dettagliate nel citato "1°Atto di sottomissione", che nello specifico, riguardano principalmente:

per il lotto 2 – Stralcio A – Prospetti e copertura del civ. 1 di Piazza della Madalena:

- necessità di scrostatura e rifacimento parziale dell'intonaco di facciata dal cornicione al tetto, ripristino dei pilastri in C.A. rinvenuti sotto l'intonaco di facciata e conseguente modifica del ciclo di finitura a seguito delle nuove indicazioni in corso d'opera da parte della Soprintendenza per i beni architettonici;
- rifacimento totale delle canne fumarie del civ. 3 e del relativo bauletto degradatesi a causa del manifestarsi di infiltrazioni in corrispondenza delle stesse;

per il lotto 4 – Stralcio A – Appartamenti: Salita Santa Croce, 16/2 – Vico Angeli, 1/2-5-6-10:

- realizzazione dei sottofondi aerati per il raggiungimento della linearità dei solai a causa della riscontrata non complanarità dei pavimenti negli alloggi di Vico Angeli e di Vico Santa Croce;
- smontaggio parziale e risanamento dei tavolati in legno di alcuni solai di calpestio in stato di forte degrado non rilevabile in fase progettuale negli alloggi di Vico Angeli e di Vico Santa Croce;

- necessità di installazione di contropareti per consentire il passaggio degli impianti a causa della ridotta sezione e vetustà delle pareti esistenti negli alloggi di Vico Angeli;
 - necessità di demolizione e ricostruzione di alcuni controsoffitti in cannicciato completamente ammalorati ed in fase di distacco previa pulitura e trattamento delle travi esistenti al fine di garantire l'incolumità dei futuri assegnatari negli alloggi di Vico Angeli;
 - sono state definite alcune necessarie modifiche alle caratteristiche geometriche dei portoncini caposcala fuori misura per adattamento alle caratteristiche della distribuzione interna negli alloggi di Vico Angeli;
- che il Direttore dei Lavori e progettista dell'intervento, arch. Maurizio Maggiali, ha redatto il "1° Atto di Sottomissione" (Allegato 1) e relativa "Perizia di Variante e Suppletiva n. 1" allegata al menzionato Atto (All. A, B, C, D, E, F, G), che recepisce la suddetta variante concedendo, per l'esecuzione dei nuovi lavori suppletivi, un maggior tempo contrattuale pari a 105 giorni naturali consecutivi, rideterminando pertanto al 04/11/2024 la data per l'ultimazione dei lavori;
 - che l'impresa appaltatrice dei lavori ha sottoscritto i documenti sopra citati, impegnandosi alla realizzazione di tutte le opere contrattuali, secondo i nuovi accordi sulle tempistiche di realizzazione dei lavori e dietro la corresponsione di un importo aggiuntivo sul prezzo d'appalto, al netto del ribasso d'asta, pari ad € 72.454,41 oltre Iva, di cui € 10.268,85 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso d'asta;
 - Che a seguito delle opere in perizia l'importo dei lavori al netto dello sconto contrattuale del 18,18% risulta pari ad € 748.573,28 di cui € 133.844,23 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso d'asta;

Preso atto:

- Che è stato predisposto il QTE n° 3 "di variante", complessivo dell'intervento "B" di seguito riportato

QTE complessivo Intervento B	Q.T.E. 3
-------------------------------------	-----------------

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



Lavori soggetti a ribasso	€ 614 729,05
Oneri per la Sicurezza	€ 133 844,23
Totale lavori	€ 748 573,28
Spese Tecniche	€ 119 833,70
Imprevisti	€ 116,74
IVA su totale da appaltare 10%	€ 74 857,33
Totale intervento	€ 943 381,04
Somme derivanti dal ribasso a disposizione dell'Amministrazione	€ 135 049,68
Totale finanziamento	€ 1 078 430,72

- Che il QTE 3 complessivo dell'intervento "B" di cui al punto precedente risulta suddiviso come segue tra "ex lotto 2 stralcio A" ed "ex lotto 4 stralcio A":

QTE intervento B q.p. ex Lotto 2 – Stralcio A	Q.T.E. 3
Lavori soggetti a ribasso	€ 239 414,81
Oneri per la Sicurezza	€ 103 528,74
Totale lavori	€ 342 943,55
Spese Tecniche	€ 53 701,46
Imprevisti	€ 43,06
IVA su totale da appaltare 10%	€ 34 294,36
Totale intervento	€ 430 982,42
Somme derivanti dal ribasso a disposizione dell'Amministrazione	€ 52 330,73
Totale finanziamento	€ 483 313,15

QTE intervento B q.p. ex Lotto 4 – Stralcio A	Q.T.E. 3
Lavori soggetti a ribasso	€ 375 314,23
Oneri per la Sicurezza	€ 30 315,49
Totale lavori	€ 405 629,72
Spese Tecniche	€ 66 132,23
Imprevisti	€ 73,70
IVA su totale da appaltare 10%	€ 40 562,97

Totale intervento	€ 512 398,63
Somme derivanti dal ribasso a disposizione dell'Amministrazione	€ 82 718,94
Totale finanziamento	€ 595 117,57

- che i raffronti tra i QTE n° 2 “dopo l'appalto” e i QTE n° 3 “di variante” risultano essere i seguenti:

Quadri di raffronto tra QTE 2 e 3

QTE Stralcio A complessivo	Q.T.E. 2	differenza	Q.T.E. 3
Lavori soggetti a ribasso	€ 552 543,49	€ 62 185,56	€ 614 729,05
Oneri per la Sicurezza	€ 123 575,38	€ 10 268,85	€ 133 844,23
Totale lavori	€ 676 118,87	€ 72 454,41	€ 748 573,28
Spese Tecniche	€ 119 833,70	€ 0,00	€ 119 833,70
Imprevisti	€ 79 816,59	-€ 79 699,86	€ 116,74
IVA su totale da appaltare 10%	€ 67 611,89	€ 7 245,44	€ 74 857,33
Totale intervento	€ 943 381,04	€ 0,00	€ 943 381,04
Somme derivanti dal ribasso a disposizione dell'Amministrazione	€ 135 049,68	€ 0,00	€ 135 049,68
Totale finanziamento	€ 1 078 430,72	€ 0,00	€ 1 078 430,72

QTE Lotto 2 – Stralcio A	Q.T.E. 2	differenza	Q.T.E. 3
Lavori soggetti a ribasso	€ 214 106,41	€ 25 308,40	€ 239 414,81
Oneri per la Sicurezza	€ 96 329,94	€ 7 198,80	€ 103 528,74
Totale lavori	€ 310 436,35	€ 32 507,20	€ 342 943,55
Spese Tecniche	€ 53 701,46	€ 0,00	€ 53 701,46
Imprevisti	€ 35 800,97	-€ 35 757,92	€ 43,06
IVA su totale da appaltare 10%	€ 31 043,64	€ 3 250,72	€ 34 294,36
Totale intervento	€ 430 982,42	€ 0,00	€ 430 982,42
Somme derivanti dal ribasso a disposizione dell'Amministrazione	€ 52 330,73	€ 0,00	€ 52 330,73
Totale finanziamento	€ 483 313,15	€ 0,00	€ 483 313,15

QTE Lotto 4 – Stralcio A	Q.T.E. 2	differenza	Q.T.E. 3
Lavori soggetti a ribasso	€ 338 437,07	€ 36 877,16	€ 375 314,23
Oneri per la Sicurezza	€ 27 245,44	€ 3 070,05	€ 30 315,49
Totale lavori	€ 365 682,52	€ 39 947,20	€ 405 629,72
Spese Tecniche	€ 66 132,23	€ 0,00	€ 66 132,23
Imprevisti	€ 44 015,62	-€ 43 941,92	€ 73,70
IVA su totale da appaltare 10%	€ 36 568,25	€ 3 994,72	€ 40 562,97
Totale intervento	€ 512 398,63	€ 0,00	€ 512 398,63
Somme derivanti dal ribasso a disposizione dell'Amministrazione	€ 82 718,94	€ 0,00	€ 82 718,94
Totale finanziamento	€ 595 117,57	€ 0,00	€ 595 117,57

Su proposta della Struttura Tecnica

DECRETA

richiamate integralmente le premesse,

- di approvare il Q.T.E. n° 2 “dopo l'appalto”, complessivo dell'intervento “B” e i QTE 2 parziali (ex lotto 2A + ex lotto 4A) così come indicato nelle premesse;
- Di approvare, ai sensi dell'art. Art. 106, c. 1, lett. c), del D.lgs. 50/2016 il “1° Atto di Sottomissione” (Allegato 1) e relativa “Perizia di Variante e Suppletiva n. 1” allegata al menzionato Atto (All. A, B, C, D, E, F, G);
- Di dare atto che il nuovo importo contrattuale, comprensivo della presente 1^ perizia di variante e suppletiva ammonta ad € 748.573,28 di cui € 133.844,23 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso d'asta;
- Di dare atto che per l'esecuzione dei nuovi lavori suppletivi, viene concesso un maggior tempo contrattuale pari a 105 giorni naturali e consecutivi, rideterminando pertanto al 04/11/2024 la data per l'ultimazione dei lavori;



- Di approvare il Q.T.E. n° 3 “di variante”, complessivo dell'intervento “B” e i QTE 3 parziali (ex lotto 2A + ex lotto 4A) così come indicato nelle premesse che tengono conto della presente “Perizia di Variante e Suppletiva n. 1”.

L'Amministratore Unico
Dott. Paolo Gallo

IL DIRIGENTE 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
Giovanni Spanu

Visto Rup: Bartolotta Alessio

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

