

**OGGETTO:** PROGRAMMA DI RIGENERAZIONE URBANA "RESTART BEGATO":

Progettazione esecutiva ed esecuzione dei lavori di demolizione dei due fabbricati costituenti il complesso edilizio denominato "Diga di Begato" sito in Valpolcevera nel comune di Genova.

Approvazione elaborati d'appalto, QTE 1 e indizione gara d'appalto integrato mediante procedura aperta.

Codice Commessa: 417.3.U.Y19.AL.T.ER

Codice finanziario: 63AUTOFINTER

CUP: C34J19000020004

**L'Amministratore Unico**

**Premesso:**

- che gli articoli 2 e 3 della Convenzione stipulata in data 17 Aprile 2014 tra SUAR e ARTE Genova (attuativa della Convenzione stipulata in data 18 Settembre 2013 tra le Prefetture di Genova, Imperia, La Spezia e Savona, la Regione Liguria, gli Enti, le Società Regionali e gli altri Enti aderenti), disciplinano la funzione dell'Azienda quale articolazione territoriale della Stazione Unica Appaltante Regionale e ne regolano il funzionamento di tale ruolo;
- che, conseguentemente, l'espletamento delle procedure di gara di lavori concernenti l'edilizia residenziale pubblica di cui alla legge 17/02/1992 n. 179 e altre tipologie edilizie di specifica competenza delle Aziende Regionali Territoriali per l'Edilizia, limitatamente al territorio della provincia di Genova, è affidato ad A.R.T.E. Genova;
- che la Convenzione di cui ai punti precedenti è attualmente scaduta ma, nelle more del rinnovo della stessa, la Regione Liguria ha autorizzato ARTE Genova all'esperimento della presente procedura

**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@arte.ge.it](mailto:protocollo@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

Member of ESO Federation



CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM  
ISO 9001 - ISO 45001



- che il settore 9 di Begato, denominato "Quartiere Diamante", realizzato per dare risposta alla domanda di abitazioni a basso costo per fasce economicamente svantaggiate, è uno dei quartieri più problematici di Genova, dove si ritrovano tutti gli elementi che hanno caratterizzato l'edilizia popolare concepita e realizzata tra gli anni settanta e ottanta del secolo scorso: qualità edilizia scadente, isolamento dai contesti urbani maggiormente consolidati, omogeneità sociale attraverso la concentrazione di fasce deboli della popolazione;
- che nel complesso edilizio delle Dighe sono concentrati n. 523 alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà comunale;
- che la giunta Comunale, con deliberazione n. 145 del 18.07.2018 (allegato 1), ha approvato le prime linee di indirizzo per l'attuazione di un programma di rigenerazione del quartiere Diamante di Begato, secondo i contenuti di uno studio redatto da ARTE Genova e promosso dalla Regione Liguria e dal Comune di Genova per lo sviluppo di attività rivolte alla sicurezza e alla riqualificazione edilizia e degli spazi pubblici;
- che, in particolare, la proposta progettuale ha messo al centro l'obiettivo di demolire le Dighe, modello rappresentativo di un'edilizia superata e compromessa dal degrado fisico e sociale, quale segnale di un possibile riscatto del territorio indirizzato verso un concreto e significativo innalzamento della qualità di vita e della condizione abitativa del quartiere;
- che inoltre i costi gestionali e manutentivi ad oggi già sostenuti dalla C. A., sono destinati ad un sensibile aumento nei prossimi decenni, per la compromissione degli elementi edilizi costitutivi del complesso e la necessità di adeguare la struttura agli odierni standard abitativi richiesti dalle nuove normative;
- che con deliberazione della Giunta Comunale n. 177 del 2.08.2018 (allegato 2) sono state approvate le linee di intervento del programma di rigenerazione e sono stati messi a disposizione i finanziamenti per l'apertura del laboratorio d'ascolto per la gestione del piano di mobilità e ricollocazione dei residenti delle Dighe e per la ristrutturazione immediata dei primi 30 appartamenti ERP per soddisfare necessità di cambio alloggio;
- che in previsione dell'intervento di demolizione delle Dighe è stato avviato un piano straordinario di recupero alloggi sfitti di proprietà del Comune e di ARTE per la ricollocazione dei nuclei residenti nel complesso delle Dighe;
- che, successivamente, su input della C.A., ARTE ha curato la redazione di un documento di fattibilità per la rigenerazione urbana del quartiere Diamante "Restart Begato";
- che il suddetto documento di fattibilità prevede tre fasi di intervento:

**Fase 1:** reperimento e recupero, all'interno del patrimonio di Comune e di A.R.T.E., di alloggi ubicati sia nelle zone limitrofe che nei quartieri di altre circoscrizioni cittadine, con caratteristiche rispondenti alle necessità di ogni singolo nucleo familiare da ricollocare, secondo una graduatoria stilata dagli Uffici preposti dell'Amministrazione comunale; traslochi degli arredi e trasferimento delle utenze degli utenti residenti negli edifici da demolire;

**Fase 2:** demolizione, attuata in base alle scelte progettuali descritte nella documentazione di fattibilità, della Diga rossa e di parte della Diga bianca (486 alloggi) ad eccezione del civ. 11 di via Cechov (37 alloggi), totalmente autonomo dal punto di vista strutturale e impiantistico, comprese le attività tecniche per indagini rilievi e progettazione;

**Fase 3:** costruzione di un gruppo di edifici innovativi a basso consumo energetico, dalle limitate dimensioni posti sull'attuale sedime, limitando così il consumo di suolo nella nuova realizzazione, costituiti da 50 alloggi realizzati con le caratteristiche proprie del prototipo CasArte, come descritte nel documento di fattibilità, oltre al recupero e la riqualificazione energetica del civ.11 di via Cechov nella Diga bianca (37 alloggi);

**Premesso altresì:**

- che gli interventi in programma sono conformi alle previsioni dello strumento urbanistico vigente;
- che, con "Proposta di Deliberazione" N. 2019-DL-219 del 05/06/2019 il Comune di Genova ha proposto al Consiglio Comunale di approvare il documento di fattibilità del programma di rigenerazione urbana "Restart Begato" e di individuare ARTE Genova, quale soggetto attuatore dell'operazione e degli interventi previsti in coordinamento con la Direzione Politiche della Casa;
- che la "Proposta di Deliberazione N. 2019-DL-219 del 05/06/2019" è stata approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. DCC-2019-41 del 2/7/2019 (allegato 3);
- che, in particolare, nella D.C.C. suddetta, si dà atto che i costi per la demolizione delle "Dighe", stimati nel documento di fattibilità in € 7.110.393,83 (€ 7.225.393,83 meno € 115.000,00 per spese indagini e progettazione), verranno sostenuti dal Comune di Genova tramite risorse proprie, a seguito della fase progettuale;

**Considerato:**

- che con decreto AU n. 31730 del 12/06/2019 è stato affidato alla società di ingegneria Golder Associates s.r.l. nella persona dell'Ing. Alfio Bazzichi la redazione del progetto definitivo della demolizione degli edifici denominati "Diga bianca" e "Diga rossa" nel quartiere di Begato a Genova, per procedere all'appalto integrato della progettazione esecutiva ed esecuzione dei lavori;
- Che l'onorario è stato stabilito in € 39.000,00 oltre 4% C.P. INARCASSA ed I.V.A. al 22% per un ammontare complessivo pari ad € 49.483,20;
- che il costo è stato "provvisoriamente" imputato al conto 1505101023 "altre spese manutenzione alloggi e locali Comune di Genova" del Bilancio preventivo 2019 in quanto, alla data di redazione della proposta di decreto, risultava ancora da approvare, da parte del Comune di Genova, la sopra citata Proposta di Deliberazione N. 2019-DL-219 del 05/06/2019, con la quale dovevano essere stanziati - tra gli altri - anche i fondi necessari alla redazione della progettazione della "demolizione" degli edifici;
- che inoltre nel sopra citato Decreto AU 31730/19 si dava atto che, ad intervenuta localizzazione dei fondi comunali allo scopo destinati, la spesa sarebbe stata spostata sul conto 520604 "interventi in conto terzi";
- che, con la succitata D.C.C. n. 41 del 2/7/2019 al punto 6), il Comune di Genova ha finanziato i costi per "ulteriori traslochi, messa in sicurezza alloggi rilasciati, indagini, rilievi e redazione progetto di demolizione", per complessivi € 1.081.900,00, apportando le variazioni al bilancio 2019 necessarie alla copertura delle spese in argomento;
- che, in particolare, l'importo localizzato di € 1.081.900,00 comprende la somma di € 115.000,00 stanziata per indagini e progettazione;
- che pertanto l'incarico conferito con decreto AU 31730/19 può considerarsi finanziato dal Comune di Genova in quanto compreso nella localizzazione di € 115.000,00 di cui al punto precedente;

**Considerato inoltre:**

- che il progetto definitivo della demolizione, redatto da Golder Associates s.r.l., si compone dei seguenti elaborati il cui elenco è riportato in **allegato 5**:

Relazione impatti ambientali e piano di monitoraggio  
PSC  
Risoluzione delle interferenze  
Piano Gestione Rifiuti  
Cronoprogramma  
Computo Metrico  
Elenco prezzi  
Computo metrico Estimativo  
Costi della Sicurezza  
Analisi prezzi  
Capitolato Speciale di Appalto  
Fascicolo Tecnico  
n. 27 elaborati grafici  
Schema di contratto

- Che, in data 5/12/2019 gli Uffici Tecnici ARTE hanno completato il procedimento di verifica preventiva e, conseguentemente, in data 6/12/2019 il R.U.P. ha redatto la Validazione del progetto (allegato 9) ai sensi dell'art. 26 del D. Lgs. 50/2016.

**Preso atto:**

- Che il R.U.P. dell'intervento è l'Ing. Giovanni Paolo Spanu, Dirigente della Struttura Tecnica dell'Azienda;
- Che si è ritenuto opportuno procedere ad un affidamento congiunto della progettazione esecutiva e dell'esecuzione dei lavori per consentire di definire le fasi esecutive e la cantierizzazione sulla base dei mezzi d'opera effettivamente disponibili da parte dell'aggiudicatario.
- 
- che sulla base della progettazione definitiva redatta da Golder Associates S.r.l e del conseguente computo metrico estimativo risulta che l'importo dei lavori a base d'asta ammonta ad Euro 5.478.307,41, di cui Euro 867.211,41 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso, Euro 50.000,00 per spese in economia ed Euro 78.237,00 per oneri per la progettazione esecutiva soggetti a ribasso;
- Che è stato predisposto il Q.T.E. 1 a base d'appalto, come di seguito riportato:

| QTE1 - Demolizione |   | TOTALE         | DCC 41 del<br>2/7/2019 | DD 406 del<br>3/12/2019 |
|--------------------|---|----------------|------------------------|-------------------------|
| a)                 | Importo lavori  | € 4.482.859,00 |                        | € 4.482.859,00          |
| b)                 | Oneri per l'attuazione dei piani di sicurezza                               | € 867.211,41   |                        | € 867.211,41            |
| c)                 | Lavori in economia  | € 50.000,00    |                        | € 50.000,00             |
| d)                 | spese progetto esecutivo  | € 78.237,00    |                        | € 78.237,00             |
| 1)                 | TOTALE LAVORI a+b+c+d   | € 5.478.307,41 |                        | € 5.478.307,41          |
| 2)                 | IVA SUI LAVORI (10%)  | € 547.830,74   |                        | € 547.830,74            |
|                    | lavori in economia previsti in progetto ed esclusi dall'appalto, imprevisti | € 415.296,08   |                        | € 415.296,08            |
|                    | rilevi, accertamenti, indagini  | € 36.606,10    | € 36.606,10            | € 0,00                  |
|                    | allacciamenti ai pubblici servizi   | € 54.000,00    |                        | € 54.000,00             |
|                    | acquisizione aree e immobili  | € 0,00         |                        | € 0,00                  |
|                    | oneri di urbanizzazione   | € 0,00         |                        | € 0,00                  |
|                    | accantonamento contenzioso  | € 0,00         |                        | € 0,00                  |
|                    | spese tecniche (10%)  | € 547.830,74   | € 64.257,30            | € 483.573,45            |
|                    | iva sulle spese tecniche (22%)  | € 120.522,76   | € 14.136,60            | € 106.386,16            |
|                    | consulenze  | € 0,00         |                        | € 0,00                  |
|                    | commissioni giudicatrici  | € 0,00         |                        | € 0,00                  |
|                    | pubblicità  | € 0,00         |                        | € 0,00                  |
|                    | prove di laboratorio, collaudo  | € 25.000,00    |                        | € 25.000,00             |
|                    | piano e coordinamento sicurezza   | € 0,00         |                        | € 0,00                  |
| 3)                 | TOTALE costi riconoscibili aggiuntivi                                       | € 1.199.255,68 | € 115.000,00           | € 1.084.255,68          |
|                    | COSTO RICONOSCIBILE TOTALE ( (1)+(2)+(3) )                                  | € 7.225.393,83 | € 115.000,00           | € 7.110.393,83          |

#### Preso atto altresì:

- che la dotazione finanziaria della voce "spese tecniche" del QTE 1 comprende l'incarico di progettazione definitiva conferito con Decreto AU 31730/19 per l'importo di € 49.483,20 (oneri ed Iva compresi) e già finanziato dal Comune di Genova con D.C.C. n. 41/19;
- che infine con D.D. N. 2019-179.0.0.-406 del 3/12/2019 (**allegato 4**) il Comune di Genova ha stanziato il finanziamento di € 7.110.393,83 (totale QTE 1 € 7.225.393,83 meno € 115.000,00 già finanziati con D.C.C. n. 41/19) a completa copertura del costo riconoscibile totale dell'intervento di demolizione in oggetto;

**Ritenuto** opportuno espletare l'affidamento della progettazione esecutiva e dei lavori mediante procedura aperta ai sensi dell'articolo 60 del D.Lgs. n° 50/2016 con esclusione delle offerte anomale secondo le modalità previste all'art. 97, comma 8, dello stesso Decreto Legislativo con un importo a base di gara ammontante a complessivi Euro 5.478.307,41, di cui Euro 867.211,41 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso, Euro 50.000,00 per spese in economia ed Euro 78.237,00 per oneri per la progettazione esecutiva soggetti a ribasso;

Tutto quanto premesso, considerato e preso atto:

**su proposta della Struttura Tecnica**

## **DECRETA N. 3 2 0 1 8**

- Di approvare gli elaborati d'appalto relativi al **PROGRAMMA DI RIGENERAZIONE URBANA "RESTART BEGATO"**: Progettazione esecutiva ed esecuzione dei lavori di demolizione dei due fabbricati costituenti il complesso edilizio denominato "Diga di Begato" sito in Valpolcevera nel comune di Genova", che consta degli elaborati già elencati in premessa e riportati in **allegato 5**:

Relazione impatti ambientali e piano di monitoraggio  
Risoluzione delle interferenze  
PSC  
Piano Gestione Rifiuti  
Cronoprogramma  
Computo Metrico  
Elenco prezzi  
Computo metrico Estimativo  
Costi della Sicurezza  
Analisi prezzi  
Capitolato Speciale di Appalto  
Fascicolo Tecnico  
n. 27 elaborati grafici  
Schema di contratto



dando atto che trattasi di "appalto integrato" e quindi comprendente oltre ai lavori veri e propri anche la "progettazione esecutiva" dell'intervento da parte dell'operatore economico che risulterà aggiudicatario dell'appalto;

- di approvare il Q.T.E. 1 a base d'appalto complessivo, riportato nelle premesse ed allegato altresì su modello regionale (allegato 6);
- di dare atto che l'attività di Responsabile del Procedimento è svolta dall'Ing. Giovanni Paolo Spanu, Dirigente della Struttura Tecnica dell'Azienda;
- di espletare l'affidamento della progettazione esecutiva e dei lavori mediante procedura aperta ai sensi dell'articolo 60 del D.Lgs. n° 50/2016 con esclusione delle offerte anomale secondo le modalità previste all'art. 97, comma 8, dello stesso Decreto Legislativo, con un importo a base di gara ammontante ad Euro 5.478.307,41, di cui Euro 867.211,41 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso, Euro 50.000,00 per spese in economia ed Euro 78.237,00 per oneri per la progettazione esecutiva soggetti a ribasso;
- di approvare la bozza di Bando e Disciplinare di gara (allegati 7 e 8);
- di nominare Ufficiale Rogante il dott. Paolo Gallo Dirigente della Struttura Amministrazione e Gestione;
- di nominare Responsabile della Verifica dei requisiti delle Imprese per la Procedura di aggiudicazione con il sistema AVCPass l'Arch. Viviana Traverso, Responsabile dell'Ufficio Appalti e Gestione del Partenariato Pubblico e Privato dell'Azienda e di nominare Collaboratore alla verifica di cui sopra l'Ing. Chiara Martinelli, entrambe dipendenti dell'Ufficio;
- 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";
- di dare atto che il totale dell'intervento ammontante ad € 7.225.393,83 risulta così finanziato:
  - per € 115.000,00 con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 del 2/7/2019
  - per € 7.110.393,83 con DD N. 2019-179.0.0.-406 del 3/12/2019
- di imputare il costo di € 6.009.209,59,= (imponibile lavori compresa progettazione esecutiva, lavori in economia previsti in progetto ed esclusi dall'appalto-imprevisti, allacciamenti, prove di laboratorio-collauda) sul conto 520604 "Interventi in conto terzi" del Bilancio preventivo 2019;

- di dare mandato alla Struttura Tecnica di inviare il presente Decreto al Comune di Genova.

16 DIC. 2019

Sede,

L'Amministratore Unico  
Ing. Girolamo Cotena



V° Il Responsabile Ufficio Appalti e Gestione del P.P.P.  
Arch. Viviana Traverso



V° Il Dirigente Struttura Tecnica e R.U.P.  
Ing. Giovanni Paolo Spanu



V° Il Dirigente ~~Struttura~~ Amministrazione e Gestione  
per il controllo di regolarità contabile  
Dott. Paolo Gallo



Al

6

| INTERVENTI DI EDILIZIA SOVVENZIONATA    |           |           |        |       |         |                |            |
|---|-----------|-----------|--------|-------|---------|----------------|------------|
| QUADRO ECONOMICO PROGETTO ESECUTIVO     |           |           |        |       |         |                |            |
| DEMOLIZIONE E DEMOLIZIONE/RICOSTRUZIONE |           |           |        |       |         |                |            |
| CODICE                                  | riservato | Provincia | Comune | Legge | Biennio | N. progressivo | Subalterno |
|   | AN        | Genova    | Genova |       |         |                |            |

| CALCOLO DEI VOLUMI VUOTO PER PIENO DEGLI ALLOGGI |    |                                   |    |                        |    |
|--|----|-----------------------------------|----|------------------------|----|
|  | mq |                                   | mq |                        | mc |
| superficie utile                                 |    | superficie lorda abitabile        |    | volume lordo abitabile |    |
| superficie non residenziale                      |    | superficie lorda non residenziale |    | volume lordo non res.  |    |
| superficie parcheggi                             |    | superficie lorda parcheggi        |    | volume lordo parcheg.  |    |
| superficie complessiva                           |    |                                   |    |                        |    |

| CALCOLO DEL COSTO RICONOSCIBILE DI COSTRUZIONE (CRC)   |    |         |                |
|--|----|---------|----------------|
|  | mc | euro/mc | euro           |
| volume lordo abitabile   |    |         |                |
| volume lordo non res.  |    |         |                |
| volume lordo parcheg.  |    |         |                |
|  |    |         | -              |
|  |    |         | -              |
|  |    |         | € 3.478.307,41 |
| Totale costo di costruzione<br>% variazione indice ISTAT<br>Costo riconoscibile di costruzione |    |         |                |

| CALCOLO DEI COSTI RICONOSCIBILI AGGIUNTIVI                      |             |              |            |                  |              |              |
|---|-------------|--------------|------------|------------------|--------------|--------------|
| Costi preventivati  |             |              |            | Costi definitivi |              | TOTALE       |
|   | 0 10 di CRC |              |            |                  |              |              |
| lavori in economia previsti in progetto ed esclusi dall'appalto |             | 547.830,74   | 821.746,11 | 0,078            | 415.298,08   | 415.298,08   |
| rilievi, accertamenti, indagini                                 | 0,05        | 273.915,37   |            | 0,007            | 38.608,10    | 38.608,10    |
| allacciamenti ai pubblici servizi                               | 0,03        | 184.349,22   |            | 0,010            | 54.000,00    | 54.000,00    |
| acquisizione aree e immobili                                    |             |              |            | 0,000            | 0,00         | 0,00         |
| oneri di urbanizzazione   | 0,10        | 547.830,74   |            | 0,000            | 0,00         | 0,00         |
| accantonamento contenzioso                                      | 0,03        | 184.349,22   |            | 0,000            | 0,00         | 0,00         |
| spese tecniche max  | 0,15        |              |            | 0,000            | 0,00         | 0,00         |
| percentuale spese tecniche per progettazione esterna            | 100         | 821.746,11   |            |                  | 688.353,50   | 688.353,50   |
| percentuale spese tecniche per progettazione interna            | 0           | 0,00         |            |                  |              | 0,00         |
| consulenza  | 0,025       | 138.937,89   |            | 0,000            | 0,00         | 0,00         |
| commissioni giudicatrici  | 0,005       | 27.391,54    |            | 0,000            | 0,00         | 0,00         |
| pubblicità  | 0,005       | 27.391,54    |            | 0,000            | 0,00         | 0,00         |
| prove di laboratorio, collaudo                                  | 0,03        | 184.349,22   |            | 0,005            | 25.000,00    | 25.000,00    |
| piano e coordinamento sicurezza                                 | 0,08        | 328.698,44   |            | 0,000            | 0,00         | 0,00         |
| incentivo qualità alle imprese                                  | 0,00        | 0,00         |            | 0,000            | 0,00         | 0,00         |
| Costi riconoscibili aggiuntivi                                  |             |              |            |                  |              |              |
| Ulteriori somme a disposizione                                  |             |              |            |                  |              | 1.199.255,68 |
| CALCOLO DEL COSTO RICONOSCIBILE TOTALE                          |             |              |            |                  |              |              |
| Costo riconoscibile totale                                      |             | 6.877.583,09 | IVA 10%    | 547.830,74       | 7.225.393,83 |              |

9

