

**OGGETTO:** OGGETTO: Intervento di riqualificazione del complesso immobiliare denominato “La Saliera” sita in Via Gavino nel comune di Campomorone per la promozione dell’Housing sociale, il “mercato del Contadino” e la “casa del ricercatore”.

Indizione della procedura per l’affidamento della progettazione definitiva ed esecutiva della “Riqualificazione del Complesso storico-Monumentale denominato la Saliera di Campomorone”.

Codice Commessa: 253.2.U.Y21.AL.P.DD

Codice Finanziario: 90DADEF (da definire)  
CUP: D55F21000060001 (provvisorio richiesto dal Comune di Campomorone; da sostituire con CUP di ARTE GE a conferma del finanziamento)

**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:

- La Legge 27 dicembre 2019, n. 160 (Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2020 e bilancio pluriennale per il triennio 2020-2022), all’articolo 1, comma 437, promuove il “Programma innovativo nazionale per la qualità dell’abitare” (di seguito solo Programma);

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



- il Programma prevede l'assegnazione di fondi a supporto di progetti promossi e proposti da Regioni, Città Metropolitane e Comuni oltre i 60.000 abitanti e indirizzati prioritariamente alla riqualificazione e all'incremento del patrimonio di edilizia residenziale sociale, inteso quale elemento perno di un più ampio e articolato programma di interventi e misure, complessivamente orientati alla rivitalizzazione socio-economica, al miglioramento dell'accessibilità e della sicurezza dei luoghi, alla rifunzionalizzazione di spazi e immobili pubblici, all'incremento della coesione sociale e della qualità della vita con particolare riferimento alle aree urbane periferiche;
  
- con Decreto Interministeriale del Ministero delle infrastrutture e della mobilità sostenibili (MIMS) di concerto con il Ministero per i Beni e le attività culturali n. 395 in data 16.09.2020 sono state approvate le "Procedure per la presentazione delle proposte, i criteri per la valutazione e le modalità di erogazione dei finanziamenti per l'attuazione del Programma summenzionato;
  
- nell'ambito della Proposta n°250 del Programma, denominata "*l'Area periurbana genovese*", presentata dalla Città Metropolitana di Genova, il Comune di Campomorone ha individuato nella rigenerazione del complesso immobiliare storico-monumentale denominato "La Saliera" una priorità per il miglioramento della vivibilità del Centro Storico e la fruibilità di spazi pubblici;
  
- il Comune stesso ha redatto il "Quadro economico di Stima della spesa" per la realizzazione dell'intervento di riqualificazione dell'immobile, finalizzato alla promozione dell'Housing Sociale, del "Mercato del Contadino" e della "Casa del Ricercatore" (allegato 1), chiedendo al Ministero competente, ai sensi del comma 437 della legge n. 160 del 27/12/2019, l'importo complessivo di € 4.300.000,00 (di cui € 3.500.000,00 per lavori);
  
- l'intervento di riqualificazione dell'immobile storico-monumentale denominato "La Saliera" è stato inserito nella graduatoria nazionale tra gli "interventi ammissibili"

ma, ad oggi, il relativo finanziamento statale non risulta ancora disponibile sebbene in attesa dello scorrimento della graduatoria;

**Premesso inoltre che:**

- Ai sensi della L.R. n. 9/1998 le ARTE (Aziende Regionali territoriali per l'Edilizia) sono individuate quali Enti attuatori e gestori degli interventi di Edilizia residenziale pubblica e, inoltre, assumono il ruolo più generale di operatori pubblici dell'Edilizia e di gestori del patrimonio pubblico e di supporto, qualora richiesto, della Regione e degli Enti locali per la progettazione e l'attuazione di interventi sul territorio;
  
- Che con Provvedimento Dirigenziale n° 70 del 23/11/2021, è stato affidato l'incarico di redazione della tabella dei Millesimi Generali dell'immobile denominato "Saliera" di proprietà in parte dell'Azienda ed in parte dei soggetti privati A,B,C al Perito industriale Eugenio Campodonico al fine di definire le rispettive quote di competenza da cui è risultato che Arte possiede una quota maggioritaria pari a 518,37 millesimi mentre i soggetti privati possiedono la restante quota pari a 481,63millesimi;
  
- Che pertanto è stata rettificata la ripartizione millesimale assunta con precedente decreto AU n. 28829 del 4/11/2013 di affidamento di incarico professionale esterno per la realizzazione di un Piano di Recupero dell'immobile che assegnava 476,33 millesimi ad Arte e 523,67 millesimi ai privati e ripartiva conseguentemente la relativa spesa che risultava comunque provvisoria in quanto redatta sulla sola base delle superfici di proprietà e non derivava da un corretto calcolo delle tabelle millesimali secondo i corretti parametri tecnici da considerare (rapporto tra i "volumi virtuali");

**Considerato:**

- Che in data 28/10/2021 è stata convocata presso la sede aziendale l'assemblea condominiale, di cui si riporta il relativo verbale in All.2, costituita dalla Proprietà Arte e dai soggetti privati A, B, C, nella quale si è deliberato all'unanimità quanto di seguito riportato:
1. Approvazione dei millesimi generali dai quali risulta che Arte possiede una quota maggioritaria pari a 518,37 millesimi mentre i soggetti privati possiedono la restante quota pari a 481,63 millesimi.
  2. ARTE è stata individuata quale soggetto attuatore dell'intervento di "*Riqualificazione del Complesso storico-Monumentale denominato la Saliera di Campomorone*" ammesso a finanziamento per € 4.300.000,00 dal MIMS secondo la graduatoria approvata con Decreto interministeriale del 07/10/2021. In caso di conferma del finanziamento verrà perfezionato apposito Accordo tra ARTE, i soggetti privati A, B,C ed il Comune di Campomorone per l'erogazione del finanziamento a favore di ARTE quale soggetto attuatore;
  3. I soggetti privati A ,B ,C hanno messo a disposizione di ARTE il proprio patrimonio immobiliare per la redazione dei progetti definitivo ed esecutivo e per la realizzazione dei lavori di riqualificazione del complesso immobiliare;
  4. ARTE è stata incaricata di richiedere un finanziamento integrativo, rispetto a quello ministeriale, tramite accesso al Sismabonus;

5. Si è deliberato l'affidamento della progettazione tramite una gara pubblica secondo le modalità del "Codice degli appalti" (D.Lgs. 50/2016) intendendo per progettazione quella costituita da opere architettoniche, strutturali ed impiantistiche.
6. E' stata rimandata a successiva assemblea l'affidamento dell'incarico in questione con il riparto della relativa spesa.

### Considerato:

- Che risulta necessario procedere urgentemente all'individuazione di un'associazione di professionisti al fine di poter inoltrare nel minor tempo possibile la pratica di accesso al Superbonus su tutto il complesso immobiliare al fine di ottenere un finanziamento integrativo a quello previsto, ma non ancora localizzato, da parte del MIMS pari ad € 4,3 milioni che, a seguito di studi più approfonditi, gli Uffici della Struttura Tecnica non ritengono sufficiente per il recupero completo del comprensorio immobiliare, comprese anche le necessarie opere di finitura;
- Che il Dirigente ha accertato che non vi è attualmente disponibilità di tecnici dipendenti della Struttura disponibili per la redazione di un progetto definitivo ed esecutivo di notevole complessità, quale la *"Riqualficazione della "Saliera di Campomorone"* in tempi compatibili con le scadenze ministeriali per l'esecuzione completa delle opere finanziabili con il Sismabonus (31/12/2023);
- Che sulla base delle tariffe professionali Ingegneri e Architetti, di cui al D.M. 17/06/2016, sono state calcolate le prestazioni necessarie per il progetto di *"Riqualficazione della "Saliera di Campomorone"* il cui importo totale, comprensivo di progetto definitivo, progetto esecutivo e relative spese, ammonta ad € 213.354,05 oltre Oneri Previdenziali ed IVA (vedi All. A), così composto:
  - a. onorario per progettazione definitiva € 99.110,63 (soggetto a ribasso);
  - b. onorario per progettazione esecutiva € 73.733,15 (soggetto a ribasso);
  - c. spese ed oneri accessori € 40.510,27 (soggetti a ribasso);
- Che con Decreto n. 30695 del 11/7/2017 è stato approvato il "Regolamento" per gli affidamenti di Servizi di Ingegneria e Architettura di importo inferiore a 100.000,00 Euro

rimandando, per quanto concerne gli affidamenti superiori ai 100.000,00 Euro a quanto previsto dal D.Lgs. 50/2016;

- Che ai sensi dell'art. 36, c. 2, lett. b), del D.Lgs 50/2016, aggiornato dall'art. 51, c. 1, del DL 77/2021, convertito con Legge n. 108 del 29/07/2021, gli incarichi di importo inferiore ai 214.000,00 Euro possono essere affidati mediante procedura negoziata con 5 operatori appartenenti all'elenco fornitori dell'Azienda con l'applicazione dei criteri di trasparenza e rotazione;
- che occorre nominare un R.U.P. per l'affidamento dell'incarico professionale di cui al presente Decreto;

### **Ritenuto:**

- Di procedere all'affidamento dell'incarico in base al criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi dell'art. 95, comma 3, lett. b), del D.Lgs 50/2016, riservandosi comunque nei confronti dei professionisti invitati di non procedere all'aggiudicazione in caso di mancato finanziamento da parte del MIMS;
- Di riservarsi comunque la possibilità, in caso di mancata conferma del finanziamento di cui sopra, di procedere all'affidamento della sola progettazione definitiva limitando quella esecutiva alla sola parte strutturale; nel caso di effettiva conferma, tramite convocazione di nuova assemblea condominiale, al fine di deliberare la condivisione delle spese progettuali secondo i millesimi generali approvati con l'assemblea del 28/10/2021;
- Che dall'Elenco operatori economici dell'Azienda sono stati individuati cinque professionisti in grado di poter coordinare un gruppo di lavoro (da formalizzare comunque tramite associazione temporanea di professionisti) e conseguentemente redigere un progetto coordinato del complesso immobiliare idoneo alle necessità del caso e conforme al pregio dell'immobile da riqualificare;
- Di invitare pertanto alla suddetta procedura i 5 professionisti elencati in allegato 4;

### **Visto:**

- Gli art. 36, c. 2, lett. b) aggiornato all'art. 51, c. 1, del DL 77/2021, convertito con Legge n. 108 del 29/07/2021, e 95, c. 3, lett. b), del D.Lgs 50/2016;
- Il QTE preliminare dell'intervento (All. 1);
- Il Verbale di Assemblea del 28/11/2021 (All. 2);

- Il Disciplinare di gara redatto dal RUP dell'intervento (All. 3);
- L'elenco dei professionisti da invitare (All. 4);

Su proposta del Dirigente della Struttura Tecnica

## DECRETA

Richiamate integralmente le premesse

1. di nominare R.U.P. per l'incarico di cui al presente Decreto l'Ing. Giordano Bertelà, già nominato Responsabile del Procedimento dei lavori di *"Riqualificazione del Complesso storico-Monumentale denominato la Saliera di Campomorone"* con Provvedimento Dirigenziale n° 69 del 19/11/21;
  2. di approvare l'indizione della procedura negoziata per l'incarico di progettazione, ai sensi degli artt. 36, c. 2, lett. b) aggiornato all'art. 51, c. 1, del DL 77/2021, convertito con Legge n. 108 del 29/07/2021, e 95, c. 3, lett. b), del D.Lgs. 50/2016, condizionando l'aggiudicazione all'ottenimento del finanziamento da parte del MIMS;
  3. di stabilire che l'importo posto a base della gara di progettazione definitiva ed esecutiva della *"Riqualificazione del Complesso Storico - Monumentale denominato la Saliera di Campomorone"* è pari complessivamente ad € 213.354,05 oltre oneri previdenziali e fiscali, di cui:
    - a. onorario per progettazione definitiva € 99.110,63 (soggetto a ribasso);
    - b. onorario per progettazione esecutiva € 73.733,15 (soggetto a ribasso);
    - c. spese ed oneri accessori € 40.510,27 (soggetti a ribasso);
1. di rinviare l'imputazione del costo della progettazione definitiva ed esecutiva dell'intervento alla localizzazione del finanziamento di € 4.300.000,00 da parte del MIMS;
  2. di inserire nella lettera d'invito ai professionisti che la partecipazione è subordinata all'accettazione del compenso professionale con sconto in fattura del 100%;
  3. di dare atto che il CUP dell'intervento di ARTE Genova verrà richiesto non appena verrà formalizzata la conferma del finanziamento da parte del MIMS e che la spesa

disposta con il presente provvedimento verrà posta a carico dell'intervento, individuato dal suddetto CUP, alla voce Spese Tecniche.

L'AMMINISTRATORE UNICO

Dott. Paolo Gallo

Il Dirigente della Struttura Tecnica/  
Struttura Amministrazione e Gestione ad interim  
Ing. Giovanni Paolo Spanu

V.to: Il Responsabile dell'Ufficio Programmazione  
Economica

per il controllo di regolarità contabile  
Andrea Mancini

V.to: Il Responsabile Ufficio Appalti e Gestione del  
Partenariato Pubblico Privato

Giovanni Spanu

Visto Rup: Bertela Giordano