



**OGGETTO:** PINQuA “Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell’Abitare”  
Proposta ID 500 – Comune di Genova, “Caruggi – Ambito del Centro Storico di Genova e aree limitrofe”.  
Intervento ID 2351 – Soggetto attuatore ARTE Genova.

Intervento A:

Stralcio 1: Recupero di edifici (ex Lotto 11.1 Stralcio 1A: Via del Colle civ. 56 e 58, Via Ravecca civ. 12 e 20, Vico Coccagna civ. 16, Vico Noli civ. 8) e di alloggi (ex Lotto 11.3) ERP di proprietà di ARTE in Via del Colle ed aree limitrofe;

Stralcio 2: Risanamento conservativo dell’edificio sito in Vico Coccagna civ. 3 (ex Lotto 11.1 Stralcio 1B).

Approvazione del progetto esecutivo, degli elaborati di appalto, del QTE 1 “a base di appalto” e indizione della Gara mediante Procedura Negoziata.

Codice commessa: 469.28.U.Y23.RE.P.ER (intervento A)

Codici finanziari: 15PINQUA

25L10

CUP: C37H21000830001

**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

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





### Premesso:

- che la Legge Regionale n. 2 del 05 Marzo 2021 disciplina le funzioni della Regione Liguria quale centrale di committenza e soggetto aggregatore, ai sensi dell'art. 37 del D.Lgs. 50/2016 (Codice dei contratti pubblici), nonché quale Stazione Unica Appaltante Regionale (SUAR), ai sensi dell'art. 13 della Legge 136/2010 (Piano straordinario contro le mafie);
- che l'art. 1, comma 3 della L.R. 2/2021 di cui sopra prevede che la SUAR sia articolata su base provinciale e si avvalga, ai fini dell'affidamento di lavori relativi all'Edilizia Residenziale Pubblica di cui alla Legge n. 179/1992 e delle altre tipologie edilizie di specifica competenza, delle strutture esistenti presso le Aziende Regionali Territoriali per l'Edilizia (ARTE);
- che lo stesso art. 1, comma 3 della L.R. 2/2021 lascia autonomia alle ARTE liguri per quanto riguarda la progettazione, l'espletamento di gare di lavori, nonché per la fornitura di beni e servizi necessari al loro funzionamento, lasciando la facoltà di avvalersi della SUAR per tali affidamenti.

### Premesso inoltre:

- Che con Decreto del Ministro delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibili - MIMS - n° 383 del 07/10/2021 sono stati approvati gli elenchi dei progetti ammessi a finanziamento tra cui è stato selezionato, tra i "progetti pilota", il progetto proposto dal Comune di Genova per la riqualificazione del centro storico cittadino;
- Che il progetto ammesso a finanziamento (individuato dal Comune di Genova quale progetto n° 11) risulta articolato in 6 lotti (aventi unico CUP), dei quali n. 2 lotti risultano interventi di ERP su proprietà ARTE, nello specifico:
  - 11.1 Recupero Edifici ERP di proprietà di ARTE: Via del Colle 56 e 58, Via Ravecca 12 e 20, Vico Coccagna 3 e 16, Vico Noli 8;
  - 11.3 Recupero Alloggi ERP di proprietà di ARTE.
- Che nella seduta del 21/12/2021, a seguito della valutazione delle comunicazioni pervenute dagli enti, l'Alta Commissione del Ministero delle Infrastrutture e delle mobilità sostenibili ha espresso il proprio nulla osta all'ammissione definitiva a finanziamento delle sopra menzionate "proposte pilota" e pertanto dei sopra

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



elencati lotti n° 1 e n° 3;

- Che in data 28 marzo 2022 è intervenuta la stipula della convenzione tra il MIMS ed il Comune di Genova, ente beneficiario del PINQuA Centro Storico;
- Che l'Azienda, con decreto AU n. 38 del 2.2.2022, ha approvato i QTE 0 "di programma" della commessa "PINQuA – Centro Storico – immobili di proprietà ARTE", suddivisa in n. 5 lotti di intervento, finanziata con fondi ministeriali di cui al suddetto decreto MIMS n. 383 del 07/10/2021;
- Che in particolare il QTE 0 "di programma" dell'intero Lotto 1 "Recupero Edifici ERP di proprietà di ARTE" approvato con il Decreto AU 38/2022 è il seguente:

Lavori soggetti a ribasso	1.900.574,93
<u>Oneri per la Sicurezza</u>	<u>229.187,86</u>
<b>Totale lavori a forfait</b>	<b>2.129.762,79</b>
Opere in economia	189.427,66
Totale da appaltare	2.319.190,45
Spese tecniche 15%	347.878,57
Imprevisti 10%	231.919,05
<u>IVA su totale da appaltare 10%</u>	<u>231.919,05</u>
<b>Totale intervento</b>	<b>3.130.907,11</b>

- Che per motivazioni organizzative relative alla progettazione è stata effettuata una suddivisione intermedia "di Progetto" del lotto 1 generando la seguente ripartizione:
  - Stralcio 1A: Recupero Edifici ERP di proprietà di ARTE: Via del Colle civv. 56 e 58, Via Ravecca civv. 12 e 20, Vico Coccagna civ. 16, Vico Noli civ. 8;
  - Stralcio 1B: Recupero Edificio ERP di proprietà di ARTE: Vico Coccagna civ. 3.
- Che inoltre il QTE 0 "di programma" dell'intero Lotto 3 "Recupero Alloggi ERP ARTE - Via del Colle ed aree limitrofe" approvato con il Decreto AU 38/2022 è il seguente:

Lavori soggetti a ribasso	38.304,52
---------------------------	-----------

Oneri per la Sicurezza	1.596,03
<u>Totale lavori a forfait</u>	<u>39.900,55</u>
<b>Opere in economia</b>	<b>3.990,05</b>
Totale da appaltare	43.890,60
Spese tecniche 15%	6.583,59
Imprevisti 10%	4.389,06
<u>IVA su totale da appaltare 10%</u>	<u>4.389,06</u>
<b>Totale intervento</b>	<b>59.252,31</b>

- Che gli stralci 1A e 1B del lotto 1 ed il lotto 3 sono stati riorganizzati in fase di Gara, con accorpamenti e modifica della nomenclatura (su decisione del Comune di Genova), come di seguito riportato, assumendo la denominazione complessiva di "Intervento A":

**Intervento A, Stralcio 1:** ex Lotto 1, Stralcio 1A ed ex Lotto 3 (Recupero di edifici: Via del Colle civ. 56 e 58, Via Ravecca civ. 12 e 20, Vico Coccagna civ. 16, Vico Noli civ. 8 e recupero di alloggi ERP di proprietà di ARTE in Via del Colle ed aree limitrofe);

**Intervento A, Stralcio 2:** ex Lotto 1, Stralcio 1B (Risanamento conservativo dell'edificio sito in Vico Coccagna civ. 3);

- Che il QTE 0 "di programma" complessivo dell'Intervento A risulta il seguente:

QTE 0 INTERVENTO A			
	Ex Lotto 11.1	Ex Lotto 11.3	Totale Intervento A
Lavori soggetti a ribasso	2.090.002,59 €	42.294,57 €	2.132.297,16 €
Sicurezza	229.187,86 €	1.596,03 €	230.783,89 €
<b>Totale Lavori</b>	<b>2.319.190,45 €</b>	<b>43.890,60 €</b>	<b>2.363.081,05 €</b>
IVA 10% sui Lavori	231.919,05 €	4.389,06 €	236.308,11 €

Spese Tecniche 15%	347.878,57 €	6.583,59 €	354.462,16 €
Imprevisti 10%	231.919,05 €	4.389,06 €	236.308,11 €
<b>Totale</b>	<b>3.130.907,12 €</b>	<b>59.252,31 €</b>	<b>3.190.159,43 €</b>

### Considerato:

- Che in data 01/07/2023 è diventato efficace il D.Lgs. 36/2023 (nuovo Codice Appalti) il cui art. 41, comma 14, prevede che la Stazione Appaltante individui i costi della manodopera da scorporare dall'importo assoggettato a ribasso;
- Che, a seguito di affidamento dell'incarico di Progettazione esecutiva, Direzione Lavori e Coordinamento della Sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione per lo Stralcio 1 dell'intervento "A" all'Arch. Eugenio Marré Brunenghi, avvenuto con Decreto n° 36 del 07/02/2023, l'Azienda ha a disposizione il Progetto Esecutivo, comprensivo di tavole grafiche, relazioni tecniche, Computi Metrici Estimativi, Analisi prezzi, Capitolato Speciale d'Appalto, Piano di Sicurezza e Coordinamento e documenti allegati (Allegato 1), dal quale risulta un ammontare dello Stralcio 1 così ripartito:

Lavori soggetti a ribasso	721.924,52 €
Manodopera non ribassabile	325.407,69 €
Oneri per la Sicurezza	246.416,99 €
<b>Totale lavori</b>	<b>1.293.749,20 €</b>
IVA 10% sui lavori	129.374,92 €
Spese Tecniche 15%	132.488,10 €
Acquisizione aree e immobili	50.000,00 €
Imprevisti	129.374,92 €
<b>TOTALE</b>	<b>1.734.987,14 €</b>

- Che, per lo Stralcio 2 dell'intervento "A", a seguito di affidamento degli incarichi di:
  - revisione della Progettazione Definitiva, Progettazione Esecutiva e Direzione generale e architettonica dei lavori dell'intervento allo Studio Una2

Architetti Associati;

- di adeguamento del Progetto Definitivo strutturale, Progettazione Esecutiva strutturale e Direzione Operativa strutturale dell'intervento allo Studio Martignone Associati;
  - di Progettazione Definitiva impiantistica, Progettazione Esecutiva impiantistica, Studio per contenimento energetico e direzione operativa impiantistica dell'intervento alla Studio CVD Progetti S.r.l.;
- avvenuto con Decreto n° 37 del 08/02/2023, l'Azienda ha a disposizione il Progetto Esecutivo, comprensivo di tavole grafiche, relazioni tecniche, Computi Metrici Estimativi, Analisi prezzi, Capitolato Speciale d'Appalto e documenti allegati (Allegato 1), dal quale risulta un ammontare dello Stralcio 2 così ripartito:

Lavori soggetti a ribasso	581.188,52 €
Manodopera non ribassabile	302.037,15 €
<u>Oneri per la Sicurezza</u>	<u>44.032,41 €</u>
<b>Totale lavori</b>	<b>927.258,08 €</b>
IVA 10% sui lavori	92.725,81 €
Spese Tecniche 15%	180.206,17 €
<u>Imprevisti</u>	<u>92.725,81 €</u>
<b>TOTALE</b>	<b>1.292.915,87 €</b>

#### Considerato inoltre:

- Che mediante nota prot. n. 17901 del 13/10/2022 (Allegato 2) il Comune di Genova comunicava che l'ammontare totale del finanziamento concesso ad A.R.T.E. Genova, per l'attuazione dell'intervento "ID 2351 – ARTE Genova" è di € 8.185.944,35 a fronte di € 8.196.620,90 richiesti, è pertanto con una differenza di € 10.676,55 che risulta non coperta da finanziamento;
- Che pertanto, essendo stato localizzato un importo inferiore a quello richiesto, è necessario prevedere un cofinanziamento di € 10.676,55 a carico del Soggetto Attuatore (ARTE), a concorrenza del fabbisogno finanziario complessivo del progetto pilota PINQuA Centro Storico;
- Che essendo il progetto pilota PINQuA Centro Storico registrato come unico CUP

(C37H21000830001), a prescindere dall'eventuale suddivisione in lotti funzionali, la quota da cofinanziare può essere prevista per il finanziamento dell'Intervento A, oggetto del presente Decreto;

- che tale importo di € 10.676,55 può essere previsto a carico dei proventi derivanti dalle vendite della L.R. 10/2004;
- Che conseguentemente i QTE 1 globale e parziali dell'Intervento A risultano i seguenti:

QTE 1 "a base di appalto" INTERVENTO A					
	Stralcio 1			Stralcio 2	Totale INTERVENTO A
	PNRR - PINQUA	LR 10/2004	Totale Stralcio 1		
Lavori soggetti a ribasso	721.924,52 €		721.924,52 €	581.188,52 €	1.303.113,04 €
Manodopera non rib.	325.407,69 €		325.407,69 €	302.037,15 €	627.444,84 €
Sicurezza	246.416,99 €		246.416,99 €	44.032,41 €	290.449,40 €
<b>Totale Lavori</b>	<b>1.293.749,20 €</b>		<b>1.293.749,20 €</b>	<b>927.258,08 €</b>	<b>2.221.007,28 €</b>
IVA 10% sui Lavori	129.374,92 €		129.374,92 €	92.725,81 €	222.100,73 €
Spese Tecniche	132.488,10 €		132.488,10 €	180.206,17 €	312.694,27 €
Acquisizione aree e immobili	50.000,00 €		50.000,00 €	- €	50.000,00 €
Imprevisti 10%	118.698,37 €	10.676,55 €	129.374,92 €	92.725,81 €	222.100,73 €
<b>Totale</b>	<b>1.724.310,59 €</b>	<b>10.676,55 €</b>	<b>1.734.987,14 €</b>	<b>1.292.915,87 €</b>	<b>3.027.903,01 €</b>

- Che il confronto fra il QTE 1 "a base di appalto" complessivo di cui al punto precedente ed il QTE 0 complessivo sopra riportato, risulta il seguente ed evidenzia un minore fabbisogno finanziario di € 162.256,42:

INTERVENTO A			
Voci di QTE	QTE 0	Differenza	QTE 1

Lavori soggetti a ribasso	2.132.297,16 €	- 829.184,12 €	1.303.113,04 €
Manodopera non rib.	-	627.444,84 €	627.444,84 €
Sicurezza	230.783,89 €	59.665,51 €	290.449,40 €
<b>Totale Lavori</b>	<b>2.363.081,05 €</b>	<b>- 142.073,77 €</b>	<b>2.221.007,28 €</b>
IVA 10% sui Lavori	236.308,11 €	- 14.207,38 €	222.100,73 €
Spese Tecniche 15%	354.462,16 €	- 41.767,89 €	312.694,27 €
Acquisizione aree e immobili	-	50.000,00 €	50.000,00 €
Imprevisti 10%	236.308,11 €	- 14.207,38 €	222.100,73 €
<b>Totale</b>	<b>3.190.159,43 €</b>	<b>- 162.256,42 €</b>	<b>3.027.903,01 €</b>

**Ritenuto** di espletare l'affidamento dei lavori mediante Procedura Negoziata senza bando, previa consultazione di almeno dieci operatori economici, ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. 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, comma 1, del predetto Decreto Legislativo, secondo il metodo "A" (All. II.2 – Art. 54, c. 2, del Codice), per un totale da appaltare di € 2.221.007,28, di cui € 1.303.113,04 per lavori soggetti a ribasso d'asta, € 627.444,84 quale costo della manodopera ed € 290.449,40 quali oneri di attuazione dei Piani di Sicurezza entrambi non soggetti a ribasso;

#### Preso atto:

- Che con Provvedimento Dirigenziale n° 33 del 10/05/2022, è stato nominato l'Ing. Christian Corradi in qualità di Responsabile Unico del Procedimento dei lavori oggetto del presente decreto;
- Che, con Provvedimento Dirigenziale n. 63 del 05/08/2022 è stata nominata l'Ing. Francesca Pedrana e l'Arch. Federica Chiora, come supporto al RUP dei lavori oggetto del presente decreto;
- Che nel frattempo è entrato in vigore e diventato efficace il D.Lgs. 36/2023;

- Che i progetti esecutivi dell'intero Intervento A sono stati validati, ai sensi dell'art. 42 del D. Lgs. n° 36/2023, dal RUP dell'intervento in data 17/07/2023 (Allegato 3);
- Che risulta necessario subordinare la consegna dello Stralcio 2 dell'intervento all'ottenimento del titolo autorizzativo da parte del Comune di Genova;

## Su proposta della Struttura Tecnica

### DECRETA

Le premesse sono parte integrante e sostanziale del presente decreto;

- di nominare Responsabile Unico del Progetto l'Ing. Christian Corradi, già nominato Responsabile Unico del Procedimento con PD n. 33 del 10/05/2022;
- di approvare gli elaborati d'appalto (Allegato 1), redatti dall'Arch. Eugenio Marré Brunenghi per lo Stralcio 1 dell'intervento A: Recupero di edifici: Via del Colle civ. 56 e 58, Via Ravecca civ. 12 e 20, Vico Coccagna civ. 16, Vico Noli civ. 8 e di alloggi ERP di proprietà di ARTE e gli elaborati di appalto redatti dagli Studi Una2 Architetti Associati, Martignone Associati e CVD Progetti S.r.l. per lo Stralcio 2 del medesimo intervento A: Risanamento conservativo dell'edificio sito in Vico Coccagna civ. 3, per una spesa complessiva per lavori di € 2.221.007,28, di cui € 1.303.113,04 per lavori soggetti a ribasso d'asta, € 627.444,84 quale costo della manodopera ed € 290.449,40 quali oneri di attuazione dei Piani di Sicurezza entrambi non soggetti a ribasso;
- di approvare il QTE n° 1 complessivo "a base di appalto" dell'Intervento A riportato nelle premesse, per un importo complessivo di € 3.027.903,01;
- di dare atto che risulta necessario suddividere l'intervento A in due stralci, denominati Stralcio 1 e Stralcio 2 e subordinare la consegna dei lavori dello Stralcio 2 all'avvenuto ottenimento del titolo autorizzativo da parte del Comune di Genova;
- di espletare l'affidamento dei lavori mediante Procedura Negoziata senza bando, previa consultazione di almeno dieci operatori economici, ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. 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, comma 1, del predetto Decreto Legislativo, secondo il metodo "A", per un totale da appaltare di € 2.221.007,28, di cui € 1.303.113,04 per lavori soggetti a ribasso d'asta, € 627.444,84 quale costo della manodopera ed € 290.449,40 quali oneri di attuazione dei Piani di Sicurezza entrambi non soggetti a ribasso;

- di invitare alla Procedura gli Operatori Economici di cui all'elenco in Allegato 4, redatto secondo i principi di cui al D.Lgs. 36/2023 tra i soggetti iscritti all'Elenco aziendale creato su piattaforma Sintel;
- di nominare Ufficiale Rogante della gara d'appalto l'Avv. Valentina Cifarelli, Funzionaria dell'Area Legale dell'Azienda;
- 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 P.P.P. dell'Azienda e collaboratore alla verifica di cui sopra il Dott. Matteo Sudermania, dipendente dell'Ufficio;
- di dare atto che le figure percipienti gli incentivi alle funzioni tecniche previsti dall'art. 45 del D.Lgs. 36/2023 sono quelle riportate nell'allegato prospetto (Allegato 5);
- di dare atto che la commessa denominata "Intervento A" (ex lotto 1 stralci A e B e lotto 3) è finanziata come di seguito riepilogato:
  - per € 3.017.226,46 con i fondi del PINQuA "Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare"
  - per € 10.676,55 con fondi proventi dalle vendite della L.R. 10/2004 ;
- di dare atto che la commessa è prevista sul Piano degli Investimenti del preventivo 2023.

**L'AMMINISTRATORE UNICO**  
Dott. Paolo Gallo

**Il Dirigente della Struttura Tecnica**  
Ing. Giovanni Paolo 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](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





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  
Viviana Traverso

Visto Rup: Corradi Christian

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

