



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 “D” - Ex-Lotto 11.5 denominato “Recupero locali ad uso espositivo siti Via Ravecca 30-32r e in Via Giustiniani 12 (altre forme di gestione) di proprietà di ARTE Genova”.

- Riqualificazione funzionale degli spazi espositivo/culturali nei locali siti in Via dei Giustiniani 12;
- Realizzazione di un Archivio dell’Edilizia Pubblica all’interno dei locali siti in Via Ravecca 30-32R.

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

Codice commessa: 469.29.U.Y23.RE.P.AD (lavori intervento D)

Codice finanziario: 15PINQUA

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

Premesso che:

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





- 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);
- 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);
- 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) che comprende – tra gli altri - il lotto 5 relativo ai seguenti interventi su immobili di proprietà ARTE (altre forme di gestione, Locali ad uso espositivo):
 - Spazi espositivo/culturali nei locali siti in Via dei Giustiniani 12;
 - Archivio dell'Edilizia Pubblica all'interno dei locali siti in Via Ravecca 30-32R;
- 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

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



definitiva a finanziamento delle sopra menzionate “proposte pilota” e pertanto del sopra elencato lotto n° 5;

- 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 5 approvato con il Decreto AU 38/2022 corrisponde a quello di seguito riportato:

QTE 0 Lotto 5	
Lavori soggetti a ribasso	378.343,39
Oneri per la Sicurezza	15.765,14
Totale lavori a forfait	394.128,53
Opere in economia	39.412,85
Totale da appaltare	433.541,38
Spese tecniche 15%	65.031,21
Imprevisti 10%	43.354,14
IVA su totale da appaltare 10%	43.354,14
Totale intervento	585.280,87

- che, per motivazioni organizzative relative alla progettazione, è stata effettuata una suddivisione “di Progetto” del Lotto 5, generando la seguente ripartizione:
- ✓ **Stralcio A:** Intervento di riqualificazione funzionale degli spazi espositivi e culturali siti nei locali di Via dei Giustiniani 12;
 - ✓ **Stralcio B:** Intervento di realizzazione di un Archivio dell'Edilizia Pubblica all'interno dei locali siti in Via Ravecca 30-32R;
- 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 Pinqua 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 <i>(altre forme di gestione)</i>
Intervento C	Ex Lotti 2B-4B: Recupero Edifici e alloggi ARTE <i>(altre forme di gestione)</i>
Intervento D	Ex Lotto 5: Recupero immobili ARTE <i>(altre forme di gestione, Locali ad uso espositivo)</i>
Intervento E	Ex Lotto 6: Recupero Alloggi ERP del Comune di Genova

Considerato:

- che, in data 01/07/2023, è diventato efficace il D. Lgs. 36/2023 (Nuovo Codice Appalti) il cui art. 41 c.14 prevede che la Struttura Appaltante individui i costi della manodopera da scorporare dall'importo assoggettato al ribasso;
- che, con il sopra citato Decreto n° 38 del 02/02/2022 sono stati affidati i seguenti incarichi professionali in relazione ad entrambi gli stralci: per lo Stralcio A (Via dei Giustiniani 12) incarico di progettazione esecutiva allo Studio A4, nella figura dell'Arch. Monica Palazzini; per lo Stralcio B (Via Ravecca 30-32R) incarichi di progettazione esecutiva all'Arch. Marco Bontae, progettazione strutturale ed

impiantistica esecutiva e coordinamento sicurezza allo Studio “P&M” Planning Management S.r.l., progettazione antincendio esecutiva all’Ing. Andrea Nicolò Allavena;

- che inoltre, con Provvedimento Dirigenziale n. 66 del 01/09/2022, è stato conferito l’incarico professionale esterno di progettazione antincendio esecutiva dei locali siti in Via dei Giustiniani civ. 12 allo studio “BD INGEGNERIA STP S.r.l.” nella persona dell’Ing. Davide Barilli;
- che i suddetti professionisti hanno redatto il Progetto Esecutivo completo, comprensivo di tavole grafiche, relazioni tecniche, Computi Metrici Estimativi, Analisi prezzi, Capitolato Speciale d’Appalto, Piano di Sicurezza e Coordinamento e documenti (All.01 e All.02), dal quale risulta un ammontare complessivo dell’appalto così ripartito:

QTE 1 “Di Appalto” - INTERVENTO D (ex Lotto 5)			
	Stralcio 1	Stralcio 2	Totale
Lavori soggetti a ribasso	196.794,44 €	98.196,11 €	294.990,55 €
Manodopera non rib.	144.057,87 €	57.817,02 €	201.874,89 €
Sicurezza	6.388,06 €	6.500,55 €	12.888,61 €
Totale Lavori	347.240,37 €	162.513,68 €	509.754,05 €
IVA 10% sui Lavori	34.724,04 €	16.251,37 €	50.975,41 €
Spese Tecniche	80.283,22 €	55.549,10 €	135.832,32 €
Imprevisti 10%	34.724,04 €	16.251,37 €	50.975,41 €
Totale	496.971,67 €	250.565,52 €	747.537,19 €

- che il confronto tra il QTE 1 complessivo dell’intervento D, ed il corrispondente QTE 0, risulta come di seguito dettagliato ed evidenzia un maggiore fabbisogno finanziario di € 162.256,32:

INTERVENTO D (ex Lotto 5)

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



	QTE 0	Differenza	QTE 1
Lavori soggetti a ribasso	417.776,24 €	-122.785,69 €	294.990,55 €
Manodopera non rib.		201.874,89 €	201.874,89 €
Sicurezza	15.765,14 €	-2.876,53 €	12.888,61 €
Totale Lavori	433.541,38 €	76.212,67 €	509.754,05 €
IVA 10% sui Lavori	43.354,14 €	7.621,27 €	50.975,41 €
Spese Tecniche 15%	65.031,21 €	70.801,11 €	135.832,32 €
Imprevisti 10%	43.354,14 €	7.621,27 €	50.975,41 €
Totale	585.280,87 €	162.256,32 €	747.537,19 €

Considerato inoltre:

- che, con i Decreti A.U. n° 70 del 16/03/2023, n° 509 del 30/12/2022 e n° 194 del 29/06/2023, sono stati rispettivamente approvati i QTE1 degli interventi B (ex Lotto 2A e Lotto 4A), C (ex Lotto 2B e Lotto 4B), E (ex Lotto 6) mentre il QTE 1 dell'intervento A (Ex Lotto 1 e Lotto 3) è in corso di approvazione;
- che pertanto il QTE 1 complessivo del Programma Pinqua Centro Storico risulta il seguente:

QTE 1 PINQuA Centro Storico						
	INTERVENTO A	INTERVENTO B	INTERVENTO C	INTERVENTO D	INTERVENTO E	TOTALE
	Ex 1A + 1B + 3	Ex 2A + 4A	Ex 2B + 4B	Ex Lotto 5	Ex Lotto 6 Comune GE	
Lavori comp. m.o.	1.930.557,88 €	675.315,92 €	822.436,67 €	496.865,44 €	1.496.061,80 €	5.421.237,71 €
Sicurezza	290.449,40 €	123.575,38 €	95.276,72 €	12.888,61 €	62.335,90 €	584.526,01 €
Totale Lavori	2.221.007,28 €	798.891,30 €	917.713,39 €	509.754,05 €	1.558.397,70 €	6.005.763,72 €
IVA 10% sui Lavori	222.100,73 €	79.889,13 €	91.771,34 €	50.975,41 €	155.839,77 €	600.576,38 €
Spese Tecniche	312.694,27 €	119.833,70 €	137.657,01 €	135.832,32 €	233.759,66 €	939.776,96 €
Acquisizione Aree ed Immob	50.000,00 €	- €	- €	- €		50.000,00 €
Imprevisti (max. 10%)	222.100,73 €	79.816,59 €	91.771,34 €	50.975,41 €	155.839,77 €	600.503,84 €
Totale	3.027.903,01 €	1.078.430,72 €	1.238.913,08 €	747.537,19 €	2.103.836,90 €	8.196.620,90 €

- che il confronto tra il QTE 1 complessivo del Programma ed il corrispondente QTE 0, risulta come di seguito dettagliato:

PINQuA Centro Storico			
	QTE 0	Differenza	QTE 1
Lavori soggetti a ribasso	5.602.723,37 €	-181.485,66 €	5.421.237,71 €
Sicurezza	468.847,73 €	115.678,28 €	584.526,01 €
Totale Lavori	6.071.571,10 €	-65.807,38 €	6.005.763,72 €
IVA 10% sui Lavori	607.157,11 €	-6.580,73 €	600.576,38 €
Spese Tecniche	910.735,58 €	29.041,38 €	939.776,96 €
Acquisizione aree e immobili	- €	50.000,00 €	50.000,00 €
Imprevisti (max. 10%)	607.157,11 €	-6.653,27 €	600.503,84 €
Totale	8.196.620,90 €	0,00 €	8.196.620,90 €

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", per un totale da appaltare di € 509.754,05, di cui € 294.990,55 per lavori soggetti a ribasso d'asta, € 201.874,49 per manodopera non soggetti a ribasso ed € 12.888,61 quali oneri presunti per l'attuazione del Piano di Sicurezza anch'essi non soggetti a ribasso;

Preso atto:

- che con Provvedimento Dirigenziale n° 33 del 10/05/2022, è stata nominata l'Arch. Federica Chiora in qualità di Responsabile Unico del Procedimento dell'intervento oggetto del presente decreto;
- che nel frattempo è entrato in vigore e diventato efficace il D. Lgs. 36/2023, pertanto la nomina di cui al punto precedente, ai sensi dell'art. 15 del nuovo Codice, per l'Arch. Chiora è tramutata il Responsabile Unico del Progetto;
- che i progetti esecutivi dell'intero Intervento D sono stati validati, ai sensi dell'art. 26 del D. Lgs. N° 50/2016 (validazione oggi normata dall'art. 42 del nuovo Codice), dal RUP dell'intervento in data 14/07/2023 (All.03);

Su proposta della Struttura Tecnica

DECRETA

le premesse sono parte integrante e sostanziale del presente decreto

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



- di dare atto che il Responsabile Unico del Procedimento dell'intervento è l'Arch. Federica Chiora, nominata con PD n. 33 del 10/05/2022, confermata con il presente Decreto in qualità di Responsabile Unico del Progetto ai sensi del nuovo Codice;
 - di approvare gli elaborati d'appalto (All. 01 e 02), redatti rispettivamente dallo "Studio A4" e dall'Arch. Marco Bontae, dallo Studio "P&M" Planning Management S.r.l., dall'Ing. Andrea Nicolò Allavena e dallo Studio "BD INGEGNERIA STP S.r.l.", relativi agli interventi di seguito riepilogati:
 - ✓ Stralcio A: riqualificazione funzionale degli spazi espositivo/culturali siti nei locali di Via dei Giustiniani 12;
 - ✓ Stralcio B: realizzazione di un Archivio dell'Edilizia Pubblica all'interno dei locali siti in Via Ravecca 30-32R);
- per una spesa complessiva per lavori di € 509.754,05, di cui € 294.990,55 per lavori soggetti a ribasso d'asta, € 201.874,49 per manodopera non soggetti a ribasso ed € 12.888,61 quali oneri presunti per l'attuazione del Piano di Sicurezza anch'essi non soggetti a ribasso;
- di approvare il QTE 1 complessivo dell'intervento D "a base di appalto" riportato nelle premesse, per un importo totale di € 747.537,19;
 - 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 € 509.754,05, di cui € 294.990,55 per lavori soggetti a ribasso d'asta, € 201.874,49 per manodopera non soggetti a ribasso ed € 12.888,61 quali oneri presunti per l'attuazione del Piano di Sicurezza anch'essi non soggetti a ribasso;
 - di invitare alla Procedura gli Operatori Economici di cui all'elenco allegato (All. 04), 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 il Responsabile dell'Ufficio Appalti 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 dal dall'art. 45 del D. Lgs. 36/2023 sono quelle riportate nell'allegato prospetto (All.05);
- di dare atto che la commessa denominata "Intervento D" (ex lotto 5) è interamente finanziata con i fondi del PINQuA "Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare";
- di dare atto che l'intervento "D" è previsto sul Piano degli Investimenti del preventivo 2023 (interventi diversi).

L'Amministratore Unico
Dott. Paolo Gallo

Il Dirigente Struttura Tecnica
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

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





Viviana Traverso

Visto Rup: Chiora Federica

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

