

**OGGETTO:** Accordo Quadro per il recupero di n° 9 alloggi siti in Via S. Maria di Castello civ. 22 intt. 2-5-9-12-17-23-25-26-27 per la realizzazione di studentato universitario (n. 27 posti letto).

Approvazione maggiori costi per la realizzazione della commessa.  
Approvazione del QTE 3 “di modifica contrattuale” con incremento di spesa a carico dei fondi di autofinanziamento.  
Approvazione del primo atto aggiuntivo e dell’adeguamento della spesa per la fornitura e posa degli arredi prevista nel Quadro economico.

CUP: C32B25000240005

CIG: B7C605284F

Codice finanziario: 61AUTOFINARTE

Codice Commessa: 536.U.U.Y25.MS.P.AD

**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 stato 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 l’Azienda ha ottenuto la Qualificazione, ai sensi degli Artt. 62,63 e dell’All.II4 del D.lgs 36/2023, per il settore Lavori (livello L1), per il biennio Luglio 2025 – Giugno 2027, e che pertanto è abilitata all’espletamento ed all’aggiudicazione delle relative procedure di gara senza limiti di importo;

### **Premesso inoltre:**

- che con decreto AU n. 25 del 28/01/2025 è stato approvato il progetto di fattibilità tecnico-economica riguardante il recupero dei n. 9 alloggi in oggetto, al fine della partecipazione al bando del Ministero dell’Università e della Ricerca del 26/02/2024, finalizzato all’acquisizione di disponibilità di posti letto presso alloggi o residenze per

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



studenti ed è stata approvata inoltre la stima parametrica di spesa per complessivi € 495.250,00 (QTE 0 "di programma");

- che in data 03/02/2025 al n° 2195 è stata protocollata la notifica di avvenuta ricezione della domanda telematica di partecipazione al bando "DM481/24 2025 – HOUSING UNIVERSITARIO PNRR" che prevede l'erogazione di un finanziamento sotto forma di contributo in conto canoni di locazione;
- che con nota n° 7612 del 04-04-2025 il Ministero dell'Università e della Ricerca ha accolto la richiesta di finanziamento;
- che con Decreto n. 280 del 24/07/2025 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. 50, c. 1, lett. c) del D.Lgs. 36/2023, con il criterio del prezzo più basso di cui all'art. 50, comma 4 del medesimo D.Lgs., sull'importo a base di gara pari ad € 365.000,00 (comprensivo dei costi della manodopera stimati dalla Stazione appaltante in € 109.500,00 non soggetti a ribasso) di cui € 15.000,00 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso d'asta;
- che con il medesimo Decreto n. 280/2025 è stato approvato il Q.T.E. 1 "a base di appalto" di complessivi € 539.099,82 coincidente con il QTE 2 "dopo l'appalto", con imputazione dei relativi costi sul Piano degli investimenti 2025 a carico dei fondi di autofinanziamento;
- che il contributo MUR, che verrà erogato a fine intervento, è stato determinato in € 19.966,66 a posto letto per un totale riferito a n. 27 posti letto di complessivi € 539.099,82;
- che con Decreto n. 323 del 03/09/2025 sono stati aggiudicati i lavori suindicati, mediante Procedura Negoziata, all'Impresa "I.L.S.E.T. S.r.l." con ribasso del 6,60% operante sui singoli prezzi, il tutto come risulta dal Verbale di gara approvato dal medesimo Decreto;
- che l'importo contrattuale, risulta di € 365.000,00, di cui € 15.000,00 per oneri relativi alla sicurezza non soggetti a ribasso d'asta, il tutto oltre IVA;
- che con contratto n. di rep. 310 del 28/10/2025 I.L.S.E.T. Srl ha assunto l'esecuzione dei lavori;
- che, trattandosi di Accordo Quadro, il ribasso d'asta interviene direttamente sui singoli prezzi contrattuali e pertanto il QTE 1 "a base di appalto" coincide con il QTE 2 "dopo appalto" come di seguito indicato:

Voci di QTE	QTE 1 coincidente con il QTE 2
Lavori ribassabili	350 000,00 €
Oneri della sicurezza	15 000,00 €
<b>TOTALE LAVORI</b>	<b>365 000,00 €</b>
IVA 10%	36 500,00 €
Forniture arredi	30 000,00 €
Allacciamenti	9 000,00 €
Spese tecniche 15%	98 599,82 €
<b>Totale QTE</b>	<b>539.099,82 €</b>

- che con ordine di servizio n° 1 del 11/12/2025 è stata autorizzata l'esecuzione degli interventi di manutenzione straordinaria degli alloggi intt. 2 – 5 – 9 – 17 e 23 di Via S. Maria di Castello civ. 22, per un importo complessivo per lavori di € 290.944,55, al netto del ribasso d'asta;

#### Considerato:

- che con Decreto AU n. 317 del 21/8/2025 è stato approvato l'affidamento dell'incarico professionale di progettazione esecutiva architettonica, direzione lavori architettonica e coordinamento alla sicurezza in fase progettuale ed esecutiva all'arch. Giampaolo Marcolini;
- che con Decreto AU n. 373 del 21/8/2025 è stato approvato l'affidamento dell'incarico professionale di progettazione impiantistica esecutiva e assistenza alla direzione dei lavori all'ing. Alessio Costa;
- che per l'esecuzione dei lavori ai restanti intt. 12 – 25 – 26 e 27 lo studio di progettazione Marcolini e Barsotti architetti associati ha redatto il computo metrico estimativo pari ad € 242.899,56 di cui € 6.008,87 per oneri della sicurezza, quest'ultimi non soggetti a ribasso, per un importo al netto dello sconto offerto del 6,60%, pari ad € 227.264,78 (**All.1**) da cui si evince che l'attuale importo contrattuale non risulta sufficiente per le lavorazioni da ordinare;
- che è necessario, inoltre, realizzare un intervento di abbattimento delle barriere architettoniche presso l'alloggio int. 2 consistente nella realizzazione di un montascale elettrico e della sopraelevazione del pianerottolo di accesso agli edificio della scala 2 del civ. 22 di Via S. Maria di Castello;
- che per l'esecuzione dell'intervento di abbattimento barriere architettoniche lo studio di progettazione Marcolini e Barsotti architetti associati ha redatto il computo metrico

estimativo pari ad € 31.198,95 di cui € 519,63 per oneri della sicurezza, quest'ultimi non soggetti a ribasso, per un importo al netto dello sconto offerto del 6,60%, pari ad € 29.173,82 (**All. 2**) oltre IVA al 4%;

- che lo stesso studio, nella persona dell'arch. Giampaolo Marcolini in qualità di DL, ha redatto la relazione sulla variante (**All. 3**);
- che il RUP dell'intervento ha sottoscritto il nulla osta per l'approvazione della variante (**All. 4**);
- che è stato redatto il primo atto aggiuntivo con l'impresa I.L.S.E.T. s.r.l. per l'importo di € 182.209,34 debitamente sottoscritto dall'appaltatore (**All. 5**);
- che pertanto per il completamento dell'intervento di recupero dei n. 9 alloggi, comprensivo dei lavori di abbattimento delle barriere architettoniche, l'importo dei lavori ammonta ad € 547.383,46;
- che all'interno del QTE 2 "dopo l'appalto" la voce "lavori" non ha la capienza necessaria a coprire il fabbisogno finanziario per la realizzazione dell'intero intervento di manutenzione straordinaria dei n. 9 alloggi;
- che l'impresa I.L.S.E.T. s.r.l. opportunamente interpellata, si è resa disponibile ad eseguire anche le opere di abbattimento delle barriere architettoniche alle medesime condizioni economiche del contratto principale;

#### **Considerato altresì:**

- che, con successivo atto, si procederà a dotare gli alloggi degli arredi, previsti già a QTE 0 "di programma", ma risulta tuttavia necessario, con il presente Decreto, aggiornare il relativo costo a base di gara che risulterà pari ad € 100.000,00 oltre IVA al 22% per complessivi € 122.000,00 anziché € 30.000,00 Iva compresa come previsto nei precedenti QTE;

#### **Dato atto:**

- che alla luce di quanto sopra risulta necessario incrementare la voce lavori del QTE 2 per consentire l'esecuzione di tutti gli interventi di manutenzione straordinaria dei 9 alloggi e per realizzare l'intervento di abbattimento delle barriere architettoniche;
- ai sensi dell'art. 120, c.1, lett. b e c.2 del D.Lgs 36/2023, qualora in corso di esecuzione si renda necessario, per la sopravvenuta necessità di lavori non previsti nell'appalto iniziale, ove un cambiamento del contraente nel contempo comporti per la stazione appaltante notevoli disagi o un sostanziale incremento dei costi, la stazione appaltante

può disporre un aumento delle prestazioni fino a concorrenza del 50% dell'importo del contratto;

- che inoltre risulta necessario incrementare il QTE relativamente alla voce “fornitura di arredi” il cui importo risulta pari ad € 100.000,00 oltre IVA al 22%;
- che risulta pertanto necessaria la modifica del QTE 2 “dopo l'appalto” dell'intervento, con l'approvazione del seguente QTE 3 “di modifica contrattuale” dal quale si evince l'aumento di € 290.871,36 sul totale del QTE rispetto al precedente:

Voci di QTE	QTE 2	Differenze	QTE 3
Lavori edili ribassabili (a)	350.000,00 €	154.507,91 €	504.507,91 €
Lavori di abbattimento barriere ribassabili (b)	- €	28.654,49 €	28.654,49 €
Totale lavori c=(a)+(b)	350.000,00 €	183.162,40 €	533.162,40 €
Oneri della sicurezza edili (d)	15.000,00 €	- 1.298,57 €	13.701,43 €
Oneri della sicurezza barriere (e)	- €	519,63 €	519,63 €
Totale sicurezza f=(d)+(e)	15.000,00 €	- 778,94 €	14.221,06 €
<b>TOTALE LAVORI (c)+(f)</b>	<b>365.000,00 €</b>	<b>182.383,46 €</b>	<b>547.383,46 €</b>
IVA 10% (lavori)	36.500,00 €	15.320,93 €	51.820,93 €
IVA 4% (barriere)	- €	1.166,96 €	1.166,96 €
Forniture arredi	30.000,00 €	70.000,00 €	100.000,00 €
IVA 22% (arredi)	- €	22.000,00 €	22.000,00 €
Allacciamenti	9.000,00 €	- €	9.000,00 €
Spese tecniche	98.599,82 €	- €	98.599,82 €
<b>Totale QTE</b>	<b>539.099,82 €</b>	<b>290.871,36 €</b>	<b>829.971,18 €</b>

**Evidenziato** che risulta necessario rettificare l'assetto contabile stabilito con Decreto n. 280/2025 e imputare l'intero costo dell'intervento quantificato in questa sede, pari ad € 798.476,26 (imponibili, allacci, spese tecniche e IVA pro rata al 58%), al conto 5207 020235 “Spese manutenzione alloggi e locali di libero mercato extra quota c” del Bilancio 2025 (costi già sostenuti) e del Preventivo 2026 (costi ancora da sostenere).

**Considerato altresì** che l'impresa “I.L.S.E.T.. S.r.l.”, con la sottoscrizione dell'Atto Aggiuntivo, si è resa disponibile a mantenere le medesime condizioni contrattuali dell'Accordo quadro in oggetto.

## su proposta della Struttura Tecnica

## DECRETA

Richiamate integralmente le premesse

- di approvare l'Atto aggiuntivo n°1 e pertanto i maggiori lavori dell'Accordo Quadro per il recupero di n° 9 alloggi siti in Via S. Maria di Castello civ. 22 intt. 2-5-9-12-17-23-25-26-27 per la realizzazione di studentato universitario (n. 27 posti letto), comprensivi anche delle opere necessarie per l'abbattimento delle barriere architettoniche, per un importo netto lavori pari ad € 547.383,46 (**All. 5**);
- di approvare la modifica alla voce "Forniture arredi" del QTE considerando che per dotare gli alloggi degli arredi necessari, che verranno autorizzati con successivo atto, il costo a base di gara risulterà pari ad € 100.000,00 oltre IVA al 22% per complessivi € 122.000,00 anziché € 30.000,00 Iva compresa come ipotizzato nei precedenti QTE

di approvare il QTE 3 "di modifica contrattuale" dell'Accordo Quadro per il recupero di n° 9 alloggi siti in Via S. Maria di Castello civ. 22 intt. 2-5-9-12-17-23-25-26-27 per la realizzazione di studentato universitario (n. 27 posti letto) di seguito riportato, di importo complessivo pari ad € 829.971,18:

Voci di QTE	QTE 3
Lavori edili ribassabili (a)	504.507,91 €
Lavori di abbattimento barriere ribassabili (b)	28.654,49 €
Totale lavori c=(a)+(b)	533.162,40 €
Oneri della sicurezza edili (d)	13.701,43 €
Oneri della sicurezza barriere (e)	519,63 €
Totale sicurezza f=(d)+(e)	14.221,06 €
<b>TOTALE LAVORI (c)+(f)</b>	<b>547.383,46 €</b>
IVA 10% (lavori)	51.820,93 €
IVA 4% (barriere)	1.166,96 €
Forniture arredi	100.000,00 €
IVA 22% (arredi)	22.000,00 €
Allacciamenti	9.000,00 €
Spese tecniche	98.599,82 €
<b>Totale QTE</b>	<b>829.971,18 €</b>

- di approvare l'incremento di spesa di € 290.871,36 determinatosi come descritto nelle premesse che sarà sostenuto interamente nell'esercizio 2026;

- di rettificare l'assetto contabile stabilito con Decreto n. 280/2025 e imputare l'intero costo dell'intervento quantificato in questa sede, pari ad € 798.476,26 (imponibili, allacci, spese tecniche e IVA pro rata al 58%), al conto 5207 020235 "Spese manutenzione alloggi e locali di libero mercato "extra quota c" del Bilancio 2025 (costi già sostenuti) e del Preventivo 2026 (costi ancora da sostenere);
- di dare atto che è previsto un contributo del MUR ad integrazione dei canoni riscossi dagli studenti di € 539.099,82.

**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  
Giordano Bertela

Visto Rup: Bartolotta Alessio

Visto: g.spanu