



**OGGETTO:** Servizio Integrato di Manutenzioni del Patrimonio Immobiliare di Proprietà di A.R.T.E. Genova e di quello in sua Gestione.

1) Approvazione della modifica al Contratto di Rep. N. 78 del 10/08/2018 e dell'atto di sottomissione n. 8 relativo:

- alla regolarizzazione dei maggiori importi contabilizzati a carico quota extra-canone a "consuntivo" nell'esercizio 2022 (periodo Novembre 2021 – Ottobre 2022);

- all'affidamento degli interventi autorizzati con D.D. n. 2022-179.0.0.-460 del 30/11/2022 per la riqualificazione di n. 6 impianti ascensore di proprietà del Comune di Genova in gestione all'A.R.T.E, con la conseguente approvazione del QTE dell'intervento e l'imputazione dei relativi costi;

Codice commessa: 422.9.U.Y23.MS.T.ER

Codice finanziario: 63AUTOFINTER

- all'incremento delle quote fissa ed extra-canone per l'esercizio 2023 a seguito del reinvestimento del ribasso;

2) Imputazione dei costi dell'intero appalto relativi al periodo "Novembre 2022 – Aprile 2023" a seguito della concessione della terza proroga tecnica.

Codice commessa: non necessario

Codice finanziario: non necessario

CIG 7169517896 – CUP C43J17000060009

**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:**

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

Member of CISQ Federation



- che con Decreto dell'Amministratore Unico n. 31126 del 28/05/2018 è stato aggiudicato, con scadenza al 31 luglio 2021, il Servizio Integrato di Manutenzioni del Patrimonio Immobiliare di Proprietà di A.R.T.E. Genova o in sua Gestione all'Associazione Temporanea di Imprese (ATI) costituita dal Consorzio Stabile CMCI e da Kone S.p.A.
- che con Contratto di Rep. N. 78 del 10/08/2018 sono stabiliti i seguenti importi contrattuali derivanti dall'applicazione del ribasso del 39,90% sia sulla quota a canone che sulla quota extra canone:  
Importo contrattuale presunto (anni 3) Euro 7.223.523,46  
di cui:  
a) euro 3.544.357,45 per servizi ed euro 202.316,64 per oneri di sicurezza (importo a canone);  
b) euro 3.253.462,17 per lavori di manutenzione straordinaria (extra canone) ed euro 223.387,20 per oneri di sicurezza della quota lavori.
- che il Servizio è stato consegnato all'ATI aggiudicataria in data 01/08/2018;
- che con Decreto n. 279 del 30/07/2021 è stata approvata la prima proroga tecnica, fino al 31/01/2022, pari a mesi 6, alle medesime condizioni tecniche economiche;
- che con Decreto n. 31 del 28/01/2022 è stata approvata la seconda proroga tecnica, fino al 31/10/2022, pari a mesi 9, alle medesime condizioni tecniche economiche;
- che con Decreto n. 425 del 28/10/2022 è stata approvata la terza proroga tecnica, fino al 30/04/2023, pari a mesi 6, alle medesime condizioni tecniche economiche, demandando a successivo decreto l'imputazione dei relativi costi.

**CONSIDERATO** che, a seguito delle tre proroghe tecniche concesse, rispettivamente di 6, 9 e di 6 mesi, l'importo contrattuale presunto (anni 3) pari ad Euro 7.223.523,46 è stato incrementato rispettivamente di Euro 1.203.920,58, Euro 1.805.880,86 e di Euro 1.203.920,58 per complessivi Euro 4.213.722,02 così suddivisi:

- a) euro 2.067.541,85 per servizi ed euro 118.018,04 per oneri di sicurezza (importo a canone);
- b) euro 1.897.852,93 per lavori di manutenzione straordinaria (extra canone) ed euro 130.309,20 per oneri di sicurezza della quota lavori.

**CONSIDERATO 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@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

Member of CISQ Federation



- che il Comune di Genova con D.D. n. 2022-179.0.0.-460 del 30/11/2022 (allegato n. 1) ha finanziato gli interventi di riqualificazione di n. 6 impianti ascensore di proprietà del Comune di Genova in gestione all'A.R.T.E. per l'anno 2022/2023 per un importo lavori pari a euro 100.000,00 oltre IVA al 10%, spese tecniche al 8% e IVA su spese tecniche al 22% per complessivi euro 119.760,00;
- che l'Azienda ha ritenuto opportuno farli eseguire all'ATI concessionaria del Global Service e, pertanto, in questa sede è necessario approvare il QTE di seguito riportato (redatto anche su modello regionale allegato 2), regolarizzare contrattualmente la modifica contrattuale e procedere ad imputare il costo dell'intervento:

|                           |                 |
|---------------------------|-----------------|
| Lavori                    | euro 100.000,00 |
| Iva sui lavori 10%        | euro 10.000,00  |
| Spese Tecniche 8%         | euro 8.000,00   |
| Iva su Spese Tecniche 22% | euro 1.760,00   |
| Totale QTE                | euro 119.760,00 |

## ACCERTATO

- che risulta necessario provvedere ad imputare i costi del Servizio in questione per la quota parte dell'esercizio 2023, corrispondenti alle mensilità da novembre 2022 ad aprile 2023 (ovvero i sei mesi della proroga tecnica n. 3) che, secondo la convenzione contabile in uso all'Azienda, sono di competenza dell'esercizio 2023;
- che l'importo contrattuale su base semestrale (euro 1.203.920,58) può essere suddiviso nei diversi budget di spesa come indicato nella tabella in allegato 3 (colonne denominate "Lavori ribassati") che riporta, peraltro, l'assetto dell'intera attività di manutenzione ordinaria e pronto intervento per il primo semestre 2023, evidenziando, tra l'altro, anche la parte di lavori che sarà svolta mediante la stipula di specifici "accordi quadro";
- che a proposito dell'importo contrattuale è necessario tenere presente che trattasi di "importo presunto" in quanto soggetto a variare sia in relazione alla consistenza dei vani convenzionali sia per l'entità dei lavori effettuati "extra forfait";
- che le integrazioni da apportare agli importi contrattuali sono quelle riportate nel citato prospetto in allegato 3 nel quale sono distinti gli importi integrativi del 2019, presi a riferimento per determinare i nuovi budget e le ulteriori integrazioni che è

stato necessario predisporre per il primo semestre 2023 (colonne denominate “Variante appalto 6/5”);

- che le integrazioni relative al contratto di Global service per il primo semestre 2023 risultano complessivamente pari a euro 431.621,63, di cui per oneri della sicurezza Euro 27.712,22, per un nuovo importo contrattuale presunto relativo a canone ed extra-canone annuo pari a euro 1.635.542,21, di cui per oneri della sicurezza euro 98.662,86 , come risulta nel QTE riportato di seguito:

| VOCI                                   | QTE n. 1            | Variazioni a seguito del ribasso di gara | QTE n. 2            | Variazioni a seguito di suppletiva | QTE n. 3            |
|--|---------------------|--|---------------------|------------------------------------|---------------------|
| Lavori a canone                        | 1.018.317,47        | -392.831,59                              | 625.485,88          | + 1.894,57                         | 627.380,45          |
| Lavori extra canone                    | 938.426,77          | -359.992,07                              | 578.434,70          | + 429.727,06                       | 1.008.161,76        |
| <b>A) Totale lavori Global service</b> | <b>1.956.744,24</b> | <b>- 752.823,66</b>                      | <b>1.203.920,58</b> | <b>+ 431.621,63</b>                | <b>1.635.542,21</b> |

- che le imputazioni dei costi del Servizio Integrato di Manutenzioni per il primo semestre 2023 (periodo “novembre ’22 – aprile ’23”) sono riportate in allegato 4;
- che il costo complessivo riportato nel summenzionato allegato n. 4 risulta essere di euro 1.767.670,33 dei quali euro 1.635.542,21 per lavori ed euro 132.128,12 per IVA prorata al 66% (ovvero intera IVA nel caso delle gestioni comunali).

**ACCERTATO** inoltre che risulta necessario regolarizzare contrattualmente i maggiori importi contabilizzati a carico della quota variabile nel periodo Novembre 2021 – Ottobre 2022 per complessivi euro 644.871,01 di cui euro 41.432,89 per oneri della sicurezza.

#### EVIDENZIATO:

- che, a seguito delle modifiche contrattuali già approvate e di quelle da approvare in questa sede, il nuovo importo contrattuale complessivo ammonterà a presunti euro 17.618.794,69 , di cui euro 1.061.779,94 per oneri della sicurezza, come di seguito dettagliato:

|  | Importo contrattuale [euro] | di cui oneri sicurezza [euro] |
|--|-----------------------------|-------------------------------|
| <b>A) Importo contrattuale iniziale (3 anni)</b> | <b>7.223.523,46</b>         | <b>425.703,84</b>             |

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

Member of CISQ Federation



| Progr. | Decreto                 | Oggetto  | Importi   |                               |
|--------|-------------------------|--|---|-------------------------------|
|        |                         |  | Lavori che aumentano l'importo contrattuale[euro] | di cui oneri sicurezza [euro] |
| n.1    | n° 31465 del 21/12/2018 | Opere a canone   | 6.241,19  | 337,02                        |
|        |                         | Integrazione degli importi contrattuali per l'incremento della quota extra-canone  | 621.150,79  | 39.908,87                     |
|        |                         | Servizio Complementare di FRONT OFFICE presso gli uffici decentrati ARTE per il periodo agosto – dicembre 2018           | 71.666,68   | 1.075,00                      |
| Totale |                         |  | 699.058,66  | 41.320,89                     |
| n.2    | n° 31578 del 13/03/2019 | Interventi urgenti su immobili di proprietà ARTE a seguito degli eventi atmosferici del 29 ottobre 2018                  | 46.658,92   | 2.997,84                      |
|        |                         | Sostituzione calderine ARTE periodo novembre-dicembre 2018   | 36.039,98   | 2.315,56                      |
| Totale |                         |  | 82.698,90   | 5.313,40                      |
| n.3    | n° 31621 del 03/04/2019 | Lavori di manutenzione ordinaria per il recupero di n.40 alloggi sfitti di proprietà A.R.T.E. – Programma Begato Project | 200.000,00  | 12.849,98                     |
| Totale |                         |  | 200.000,00  | 12.849,98                     |
| n.4    | n° 31782 del 16/07/2019 | ERP del comune di Genova - Autorecupero per l'anno 2018  | 50.000,00   | 3.212,50                      |
|        |                         | ERP del comune di Genova - Sostituzione calderine non funzionanti nel periodo compreso tra Agosto 2018 e Maggio 2019     | 65.143,01   | 4.185,43                      |
|        |                         | ERP del comune di Genova –L.560/93   | 12.939,22   | 831,34                        |
|        |                         | Sostituzione calderine A.R.T.E. da gennaio 2019 a maggio 2019  | 63.712,44   | 4.093,52                      |
| Totale |                         |  | 191.794,67  | 12.322,79                     |
| n.5    | n° 31810 del 01/08/2019 | Riquilificazione asse meccanizzato in Via Novella/Montanella di proprietà del Comune di Genova                           | 211.743,00  | 7.877,20                      |
| Totale |                         |  | 211.743,00  | 7.877,20                      |
| n.6    | n° 31935 del 05/11/2019 | Messa in sicurezza degli alloggi rilasciati nell'ambito del programma di rigenerazione urbana "Restart Begato"           | 152.542,37  | 9.800,83                      |
| Totale |                         |  | 152.542,37  | 9.800,83                      |
| n.7    | n°. 32230 del           | Opere a canone   | 3.646,60  | 196,91                        |

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



|   |  |  |              |            |
|---|--|--|--------------|------------|
|   | 09/06/2020   | Integrazione degli importi contrattuali per l'incremento della quota extra-canone  | 646.306,59   | 41.525,13  |
|   |  | Integrazione degli importi contrattuali per l'incremento della quota extra-canone a “consuntivo” riguardante l'esercizio 2019        | 127.320,72   | 8.180,34   |
|   |  | Totale   | 777.273,91   | 49.902,38  |
| n.8   | n°. 32530 del 22/12/2020<br>nota prot.252 del 07/01/2021 | ERP del comune di Genova - Autorecupero per l'anno 2020  | 50.000,00    | 3.212,50   |
|   |  | ERP del comune di Genova - riqualificazione di n.13 impianti ascensore   | 200.000,00   | 12.849,98  |
|   |  | ERP ARTE –interventi vari eseguiti nel periodo Novembre 2019 - Agosto 2020   | 191.829,34   | 12.325,01  |
|   |  | Totale   | 441.829,34   | 28.387,49  |
| n.9   | n°. 4 del 17/01/2022                                     | Opere a canone   | 3.646,60     | 196,91     |
|   |  | Integrazione degli importi contrattuali per l'incremento della quota extra-canone  | 631.429,15   | 40.569,26  |
|   |  | Integrazione degli importi contrattuali per l'incremento della quota extra-canone a “consuntivo” riguardante l'esercizio 2018 e 2020 | 312.895,40   | 20.103,50  |
|   |  | Totale   | 947.971,15   | 60.869,67  |
| n.10  | n°. 294 del 14/07/2022                                   | Opere a canone   | 5.192,05     | 333,58     |
|   |  | Integrazione degli importi contrattuali per l'incremento della quota extra-canone  | 635.520,06   | 40.832,10  |
|   |  | Affidamento della riqualificazione di n. 12 impianti ascensore di proprietà del Comune di Genova (D.D. 2021-179.0.0.-235)            | 200.00,00    | 12.849,98  |
|   |  | Regolarizzazione maggiori importi contabilizzati a carico della quota variabile nel periodo Novembre 2020 – Ottobre 2021             | 438.838,76   | 28.195,34  |
|   |  | Totale   | 1.279.550,87 | 82.211,00  |
| B) Importo totale incrementi contrattuali già approvati |  |  | 4.984.462,87 | 310.855,62 |

|   |                     |                   |
|---|---------------------|-------------------|
| <b>C) Integrazione importo contrattuale per la prima proroga tecnica (6 mesi)</b>   | <b>1.203.920,58</b> | <b>70.950,64</b>  |
| <b>D) Integrazione importo contrattuale per la seconda proroga tecnica (9 mesi)</b> | <b>1.805.880,86</b> | <b>106.425,96</b> |
| <b>E) Integrazione importo contrattuale per la terza proroga tecnica (6 mesi)</b>   | <b>1.203.920,58</b> | <b>70.950,64</b>  |

|  |                      |                   |
|--|----------------------|-------------------|
| <b>F) Importo contrattuale complessivo già approvato<br/>(F=A+B+C+D+E)</b> | <b>16.421.708,35</b> | <b>984.886,70</b> |
|--|----------------------|-------------------|

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



|  |                     |                  |
|--|---------------------|------------------|
| 1) Affidamento della riqualificazione di n. 6 impianti ascensore di proprietà del Comune di Genova (D.D. n. 2022-179.0.0.-460) | 100.000,00          | 6.424,99         |
| 2) Regolarizzazione maggiori importi contabilizzati a carico della quota variabile nel periodo Novembre 2021 – Ottobre 2022    | 644.871,01          | 41.432,89        |
| 3) Integrazione importi contrattuali per il primo semestre 2023  | 431.621,63          | 27.712,22        |
| <b>G) Totale integrazioni contrattuali da approvare (atto di sottomissione n. 8)</b>   | <b>1.176.492,64</b> | <b>75.570,10</b> |

|  |                      |                     |
|--|----------------------|---------------------|
| <b>H) Nuovo importo contrattuale complessivo (H=G+F)</b> | <b>17.598.200,99</b> | <b>1.060.456,80</b> |
|--|----------------------|---------------------|

### RITENUTO, pertanto, necessario:

- integrare il Contratto di Rep. n. 78/2018 degli interventi di riqualificazione di n. 6 impianti ascensore di proprietà del Comune di Genova (finanziati con la succitata D.D. n. 460/2022), per un importo lavori pari ad euro 100.000,00, di cui euro 6.424,99 per oneri della sicurezza ed approvare il conseguente QTE redatto anche su modello regionale (allegato n. 2), imputando a bilancio il relativo costo;
- imputare i costi del Servizio Integrato di Manutenzioni per l'anno 2023 (periodo "novembre '22 – aprile '23") secondo lo schema allegato 4;
- approvare le modifiche al Contratto Rep. n. 78 del 10/08/2018 e procedere alla sottoscrizione dell'Atto di Sottomissione n. 8 (allegato n. 5), col quale regolarizzare contrattualmente, alle stesse condizioni dell'appalto principale, i lavori aggiuntivi elencati nello schema sopra riportato per un importo di complessivi euro 1.176.492,64, dei quali euro 75.570,10 per oneri della sicurezza.

### SU PROPOSTA dell'Area Gestione tecnica del Patrimonio

### D E C R E T A

per le motivazioni indicate in premessa, che si intendono integralmente richiamate, di:

- approvare il seguente QTE relativo ai lavori di riqualificazione di n. 6 impianti ascensore di proprietà del Comune di Genova ed in gestione ad ARTE, redatto

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

Member of CISQ Federation





anche su modello regionale (allegato n. 2), finanziati dal Comune medesimo con D.D. n. 2022-179.0.0.-460 del 30/11/2022 (allegato n. 1):

|                           |                 |
|---------------------------|-----------------|
| Lavori                    | euro 100.000,00 |
| Iva sui lavori 10%        | euro 10.000,00  |
| Spese Tecniche 8%         | euro 8.000,00   |
| Iva su Spese Tecniche 22% | euro 1.760,00   |
| Totale QTE                | euro 119.760,00 |

- imputare il costo del sopracitato intervento pari ad euro 100.000,00 (lavori) al conto 15051010221 "Spese di manutenzione alloggi e locali – accordi quadro" del Preventivo 2023;
- approvare la modifica contrattuale ai sensi dell'art. 106, c. 1, lett. b), del D.Lgs. 50/2016, al Contratto Rep. 78/2018, per i lavori di riqualificazione di n. 6 impianti ascensore di proprietà del Comune di Genova in gestione all'A.R.T.E. per un importo lavori pari ad euro 100.000,00, di cui euro 6.424,99 per oneri della sicurezza;
- prendere atto dei maggiori importi contabilizzati a carico della quota variabile nel periodo "novembre 2021 – ottobre 2022" (competenza 2022) per complessivi euro 644.871,01 di cui euro 41.432,89 per oneri della sicurezza;
- imputare gli oneri di competenza del primo semestre 2023 (periodo "novembre 2022 - aprile 2023") del Servizio Integrato di Manutenzioni secondo il dettaglio riportato nell'allegato 4 per un costo complessivo di euro 1.767.670,33 dei quali euro 1.635.542,21 per lavori ed euro 132.128,12 per IVA prorata al 66% (ovvero intera IVA nel caso delle gestioni comunali);
- approvare, la modifica contrattuale ai sensi dell'art.106, c. 1, lett. b), del D.lgs. n. 50/2016, al Contratto Rep. n. 78 del 10/08/2018 relativa alle attività riportate in premessa (compreso l'intervento summenzionato agli ascensori comunali), per un importo lavori di complessivi euro 1.176.492,64, dei quali euro 75.570,10 per oneri della sicurezza;
- approvare, pertanto, il relativo Atto di Sottomissione n. 8, firmato per accettazione dall'Assuntore (Allegato 5);
- dare atto che il nuovo importo contrattuale presunto, a seguito delle integrazioni di cui al presente Decreto, è pari ad euro 17.598.200,99 di cui euro 1.060.456,80 per oneri della sicurezza.





**L'Amministratore Unico**  
(Dott. Paolo Gallo)

Il Coordinatore Area Gestione Tecnica del Patrimonio  
Arch. Marco Cuomo

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: Giardini Enrico

Visto: g.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

Member of CISQ Federation

