

**OGGETTO:** LAVORI DI RECUPERO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DI VILLA ZANELLI A SAVONA AI FINI TURISTICO-RICETTIVI E MUSEALI.

Approvazione atto finale di avvenuto affidamento dell'incarico di progettazione di VARIANTE IMPIANTI IN CORSO D'OPERA.

CODICE COMMESSA: 409.U.U.Y19.RE.P.AD

CODICE FINANZIARIO: 82ENTIDIV

61AUTOFINARTE

CUP: C51B17000020003

CIG: ZF2319772B

La presente proposta viene formulata e trasmessa per l'Approvazione dell'Amministratore Unico, previa verifica sulla sussistenza dei presupposti di legge, a seguito di specifica attività istruttoria ed è corredata della relativa documentazione necessaria per l'adozione del presente atto. In particolare, si dà atto che la stessa è stata redatta 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. è proprietaria del complesso immobiliare sito a Savona, Via Nizza civ. 33, denominato "Villa Zanelli", nel quale, attualmente sono in corso di esecuzione i lavori di recupero;
- Che in data 07/06/2018 è stata sottoscritta la convenzione tra Comune di Savona ed ARTE atta a regolamentare la gestione del finanziamento ministeriale concesso nell'ambito del "Bando Periferie" per la riqualificazione dell'area waterfront di Savona, relativamente all'intervento di recupero e riuso di Villa Zanelli;
- Che tale Convenzione disciplina la gestione delle modalità di progressiva

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



erogazione sia del finanziamento ministeriale, finalizzato al recupero e riuso di Villa Zanelli e dell'annesso parco, per l'importo complessivo di € 4.855.787,53 che del finanziamento regionale di cui alla D.G.R. n. 783/17, finalizzato all'attività di progettazione e validazione dell'intervento, pari ad € 337.000,00;

- Che con decreto AU n. 32022 del 17/12/2019 sono stati approvati gli elaborati e l'indizione della gara di appalto per i lavori di recupero dell'immobile in oggetto ed il QTE 1 "a base di appalto" di complessivi € 6.633.847,73.;

- Che la gara è stata indetta mediante procedura aperta ai sensi dell'art. 60, del D.lgs. n. 50/2016, con esclusione delle offerte anomale secondo le modalità previste all'art. 97, c. 8, dello stesso Decreto Legislativo, con un importo a base di gara ammontante ad Euro 5.058.323,00, di cui Euro 4.836.315,22 per lavori soggetti a ribasso, Euro 172.007,78 per oneri della sicurezza ed Euro 50.000,00 per opere in economia;

- Che con lo stesso Decreto è stato approvato il Q.T.E. 1 "a base di appalto" dell'importo complessivo di € 6.633.847,73, come di seguito riportato:

	QTE 1 a base di appalto - Complessivo	q.p. QTE 1 a base di appalto - Finanziamento Fondi Bando Periferie	q.p. QTE 1 a base di appalto - Finanziamento Fondi DGR n.783/2017	q.p. QTE 1 a base dopo appalto - Autofinanziamento ARTE
lavori messa in sicurezza	€ 23.500,00	€ 23.500,00		€ -
lavori disinfestazione	€ 7.385,00	€ 7.385,00		€ -
lavori diagnostici	€ 9.000,00	€ 9.000,00		€ -
lavori messa in sicurezza dipendenze	€ 1.450,00	€ 1.450,00		€ -
demolizione volumi secondari	€ 6.850,00	€ 6.850,00		€ -
TOTALE lavori secondari	€ 48.185,00	€ 48.185,00		€ -
IVA lavori secondari (22%)	8.620,70	€ 8.620,70		€ -
TOTALE QTE lavori secondari	€ 56.805,70	€ 56.805,70		€ -
LAVORI APPALTO PRINCIPALE	€ 4.836.315,22	€ 3.724.349,69		€ 1.111.965,53
ONERI DELLA SICUREZZA	€ 172.007,78	€ 132.459,75		€ 39.548,03

LAVORI IN ECONOMIA	€ 50.000,00	€ 38.504,00		€ 11.496,00
TOTALE lavori a base di appalto	€ 5.058.323,00	€ 3.895.313,45		€ 1.163.009,55
IVA 10% lavori a base di appalto	€ 505.832,30	€ 389.531,34		€ 116.300,96
oneri aggiuntivi (comprensivi di IVA)				€ -
lavori in economia previsti in progetto ed esclusi dall'appalto, imprevisti	€ -	€ -		€ -
rilevi, accertamenti, indagini	€ 10.000,00	€ 10.000,00		€ -
allacciamenti ai pubblici servizi	€ 25.000,00	€ 25.000,00		€ -
oneri di urbanizzazione	€ 52.388,59	€ 52.388,59		€ -
accantonamento contenzioso	€ 151.749,69	€ -		€ 151.749,69
spese tecniche max	€ 758.748,45	€ 421.748,45	€ 337.000,00	€ -
consulenze	€ -	€ -		€ -
commissioni giudicatrici	€ -	€ -		€ -
pubblicità	€ 5.000,00	€ 5.000,00		€ -
prove di laboratorio, collaudo	€ 10.000,00	€ -		€ 10.000,00
piano e coordinamento sicurezza	€ -	€ -		€ -
TOTALE ONERI AGGIUNTIVI	€ 1.012.886,73	€ 514.137,04	€ 337.000,00	€ 161.749,69
TOTALE QTE LAVORI PRINCIPALI	€ 6.577.042,03	€ 4.798.981,83	€ 337.000,00	€ 1.441.060,20
TOTALE QTE PRINC.+SECON-DARI	€ 6.633.847,73	€ 4.855.787,53	€ 337.000,00	€ 1.441.060,20

- Che con decreto n. 32270 del 09/07/2020 è stato approvato il Verbale di Procedura

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



aperta e la conseguente aggiudicazione dei lavori all'A.T.I. CESAG S.r.l., Crocco Emanuele S.r.l. e Centro di Restauro S.r.l., che ha offerto il ribasso del 27,337%;

- Che in data 14/07/2020 veniva sottoscritto il Verbale di Consegna "parziale" dei Lavori;
- Che in data 28/09/2020 veniva sottoscritto il Verbale di Consegna dei Lavori in via "definitiva";
- Che con Decreto AU n. 23 del 27/1/2021 è stato approvato il seguente QTE 2 "dopo l'appalto":

	QTE 2 Complessivo	Finanziamento Bando Periferie	Finanziamento DGR n.783/2017	Autofinanziamento
lavori messa in sicurezza	€ 23.500,00	€ 23.500,00		€ -
lavori disinfestazione	€ 7.385,00	€ 7.385,00		€ -
lavori diagnostici	€ 9.000,00	€ 9.000,00		€ -
lavori messa in sicurezza dependance	€ 1.450,00	€ 1.450,00		€ -
demolizione volumi secondari	€ 6.850,00	€ 6.850,00		€ -
<b>TOTALE lavori secondari</b>	<b>€ 48.185,00</b>	<b>€ 48.185,00</b>		€ -
<b>IVA lavori secondari (22%)</b>	<b>€ 8.620,70</b>	<b>€ 8.620,70</b>		€ -
<b>TOTALE QTE lavori secondari</b>	<b>€ 56.805,70</b>	<b>€ 56.805,70</b>		€ -
LAVORI APPALTO PRINCIPALE	€ 3.514.211,73	€ 3.336.009,66		€ 178.202,06
ONERI DELLA SICUREZZA	€ 172.007,78	€ 163.285,44		€ 8.722,34

LAVORI IN ECONOMIA	€ 50.000,00	€ 47.464,55		€ 2.535,45
<b>TOTALE</b>	<b>€ 3.736.219,51</b>	<b>€ 3.546.759,66</b>		<b>€ 189.459,85</b>
<b>IVA 10%</b>	<b>€ 373.621,95</b>	<b>€ 354.675,97</b>		<b>€ 18.945,98</b>
<b>oneri aggiuntivi (comprensivi di IVA)</b>				€ -
lavori in economia previsti in progetto ed esclusi dall'appalto, imprevisi	€ 373.621,95	€ 354.675,97		€ 18.945,98
rilevi, accertamenti, indagini	€ 10.000,00	€ 10.000,00		€ -
allacciamenti ai pubblici servizi	€ 25.000,00	€ 25.000,00		€ -
oneri di urbanizzazione	€ 52.388,59	€ 52.388,59		€ -
accantonamento contenzioso	€ 112.086,59	€ -		€ 112.086,59
spese tecniche max	€ 758.748,45	€ 421.748,45	€ 337.000,00	€ -
consulenze	€ 3.733,20	€ 3.733,20		€ -
commissioni giudicatrici	€ -	€ -		€ -
pubblicità	€ 5.000,00	€ 5.000,00		€ -
prove di laboratorio, collaudo	€ 35.000,00	€ 25.000,00		€ 10.000,00
piano e coordinamento sicurezza	€ -	€ -		€ -
<b>TOTALE ONERI AGGIUNTIVI</b>	<b>€ 1.375.578,78</b>	<b>€ 897.546,21</b>	<b>€ 337.000,00</b>	<b>€ 141.032,57</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



<b>TOTALE QTE LAVORI PRINCIPALI</b>	<b>€ 5.485.420,24</b>	<b>€ 4.798.981,83</b>	<b>€ 337.000,00</b>	<b>€ 349.438,41</b>
<b>TOTALE QTE PRINC. +SECONDARI</b>	<b>€ 5.542.225,94</b>	<b>€ 4.855.787,53</b>	<b>€ 337.000,00</b>	<b>€ 349.438,41</b>
<b>SOMME A DISPOSIZIONE</b>	<b>€ 1.091.621,79</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>	<b>€ 1.091.621,79</b>
<b>TOTALE</b>	<b>€ 6.633.847,73</b>	<b>€ 4.855.787,53</b>	<b>€ 337.000,00</b>	<b>€ 1.441.060,20</b>

### Premesso altresì:

- Che in fase esecutiva è risultato necessario apportare delle modifiche al progetto approvato onde permettere di migliorare il comfort acustico e termico nel rispetto delle norme per la ricezione alberghiera;
- Che con Decreto AU n. 32189 del 27/04/2020 è stato approvato l'affidamento per l'incarico di Direzione Lavori Impiantistica e collaudo dell'intervento alla Società P&M Planning & Management S.r.l., ponendo la spesa, opportunamente ribassata a seguito della gara, a carico della voce "Spese tecniche" del QTE dell'intervento;
- Che, in particolare, è risultato necessario individuare un progettista per la Variante in Corso d'opera per la componente impiantistica dell'intervento, che risulta di particolare complessità;
  - Che, visto l'incarico già affidato con il succitato Decreto n. 32189/2020 per la sola Direzione Lavori Impiantistica e Collaudo alla Società P&M Planning & Management S.r.l., lo stesso professionista Ing. Michele Sansò, contattato dal RUP dell'intervento, si è reso disponibile inviando un preventivo per la prestazione relativa alla progettazione impiantistica in variante (Ns. Prot. 0005791 del 16/03/2021 Allegato n° 1);
- Che tale compito non può essere svolto internamente a causa di carenza in organico, accertata dal R.U.P., di personale con la specializzazione necessaria;

### Considerato:

- Che ai sensi dell'art. 36, comma 2, lettera a), del D.Lgs. 50/2016 i servizi di importo

inferiore ai 40.000,00 Euro possono essere affidati direttamente senza la previa richiesta di due o più preventivi;

- 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;
- Che tale Regolamento prevede, all’art. 8, che gli incarichi di importo inferiore ad €40.000 potranno essere affidati direttamente, anche senza un parametro di raffronto, purché la motivazione sia formulata nel provvedimento di assegnazione e che tale motivazione è già stata espressa nelle premesse;

### **Considerato altresì:**

- Che il preventivo presentato dalla società “P&M Planning & Management S.r.l.”, nella persona dell’Ing. Michele Sansò, relativo ai servizi di Progettazione di Variante Impianti in fase esecutiva del complesso immobiliare denominato Villa Zanelli, ammonta ad €18.850,00= al netto degli oneri previdenziali e fiscali INARCASSA 4% e IVA, così come riportato nell’Allegato 1;
- Che tale affidamento è stato formalizzato con lettera di accettazione del preventivo di spesa, ns. Prot. N° 0005825 del 16/03/2021 (Allegato 2), da parte dell’Ing. Giovanni Paolo Spanu, Dirigente della Struttura Tecnica dell’A.R.T.E. e R.U.P. dell’intervento;
- Che la spesa può essere posta a carico della voce “Spese tecniche” del QTE dell’intervento;
- Che per l’incarico in oggetto varranno le norme indicate nel Disciplinare d’Incarico, già sottoscritto per la sola Direzione Lavori Impianti, Repertoriato al n° 172 del 25/06/2020, che ne regola l’attuazione (Allegato 3).

### **Vista:**

L’autocertificazione sul possesso dei requisiti resa dallo Studio P&M S.r.l.:

### **Su proposta della Struttura Tecnica**

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



## DECRETA

1. Di nominare R.U.P. dell'affidamento dell'incarico in oggetto l'Ing. Giovanni Paolo Spanu;
2. Di approvare l'atto finale di avvenuto affidamento, ai sensi dell'art. 36, comma 2, lettera a), del D.lgs 50/2016, e come da "*Regolamento per gli affidamenti di Servizi di Ingegneria e Architettura di importo inferiore a 100.000,00*" approvato con Decreto n. 30695 del 11/7/2017 allo studio P&M Planning & Management S.r.l., con sede in Genova, via Corsica, 2/15, nella persona dell'Ing. Michele Sansò, dell'incarico professionale relativo alla Progettazione di Variante Impianti in corso d'opera, per i lavori di recupero del complesso immobiliare di Villa Zanelli a Savona, a fini turistico-ricettivi e museali, per l'onorario netto di € 18.850,00= oltre a € 754,00= per CNPAIA e € 4.312,88= per complessivi € 23.916,88=, come da offerta in allegato 1;
3. Di prendere atto che per l'incarico in oggetto varranno le norme indicate nel Disciplinare d'Incarico, già sottoscritto per la sola Direzione Lavori Impianti, Repertoriato al n° 172 del 25/06/2020, che ne regola l'attuazione (Allegato 3);
4. di porre la spesa di € 23.916,88= a carico della voce "spese tecniche" del QTE 2 "dopo appalto" dell'intervento approvato con decreto AU n. 23 del 27/1/2021.

Il presente decreto, vista la vacanza dell'Amministratore Unico, viene sottoscritto, ai sensi dell'art. 17 comma 1 dello Statuto Aziendale, dal dott. Paolo Gallo, Dirigente della Struttura Amministrazione e Gestione.

**L'Amministratore Unico f.f.**

**Dott. Paolo Gallo**

Il Dirigente Struttura Tecnica e R.U.P.  
Ing. Giovanni Paolo Spanu



V.to: Il Responsabile dell'Ufficio Programmazione Economica

per il controllo di regolarità contabile

Dott. Andrea Mancini

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

Arch. Viviana Traverso

Visto Rup: Spanu Giovanni