

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

- Adeguamento dell'incarico di Direzione lavori architettonica all'Arch. E. Pinna, a seguito di redazione della 2<sup>a</sup> perizia di variante suppletiva dei lavori approvata con Decreto n. 392 del 26/10/2021;
- Adeguamento dell'incarico di Coordinamento della Sicurezza in fase di Esecuzione all'Arch. E. Pinna affidato con Decreto n. 32298 del 22/07/2020 ed integrato con D. 359 del 6/10/2021.

Codice commessa (intervento principale): 409.U.U.Y19.RE.P.AD  
Codici finanziari (intervento principale): 82ENTIDIV  
61AUTOFINARTE

Codice Commessa (facciate): 409.U.A.Y21.RE.P.AD  
Codici finanziari (facciate): 12BONUSFACCIAE  
65AUTOFINFACC

Codice Commessa (conto termico): 409.U.B.Y21.RE.P.AD  
Codici finanziari (conto termico): 13CONTOTERMICO  
66AUTOFINTERM

Codice finanziario del presente incremento: 61AUTOFINARTE

CUP: C51B17000020003  
CIG: 8182187A4E (Direzione Lavori)  
CIG: Z6E2DA4331 (Coordinamento Sicurezza)

**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.**

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



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

### Premesso inoltre:

- Che con Decreto AU n. 32247 del 22/06/2020 è stato approvato l'affidamento, a seguito di gara di appalto per servizi di ingegneria ed architettura, dell'incarico di Direzione Lavori Architettonica all'Arch. Enrico Francesco Pinna, per un importo dell'onorario pari ad Euro 79.174,05 (comprensiva di onorario € 59.656,13 e spese forfetarie € 19.217,92) oltre IVA al 22% e Oneri previdenziali al 4%, per un importo

complessivo di € 100.456,04, al netto del ribasso offerto pari al 25,11%;

- Che con Decreto AU n. 32298 del 22/07/2020 è stato, altresì, approvato l'affidamento dell'incarico di Coordinamento della Sicurezza in fase di Esecuzione allo stesso Arch. Enrico Francesco Pinna, per un importo dell'onorario pari ad Euro 37.900,00 oltre IVA al 22% e Oneri previdenziali al 4%, per un importo complessivo di € 48.087,52;
- Che la spesa complessiva per i suddetti incarichi è stata posta a carico delle "Spese tecniche" del QTE dell'intervento;

#### **Premesso altresì:**

- Che con decreto n. 236 del 23/06/2021 è stata approvata la 1° perizia di Variante e suppletiva, il relativo atto di sottomissione n.1 ed il QTE 3 di importo invariato pari a complessivi € 6.633.847,73;
- Che l'Arch. Enrico Pinna, in conformità a quanto previsto dal disciplinare di incarico, ha redatto tale 1^ variante, nonché in qualità di Coordinatore per la Sicurezza in fase di Esecuzione ha aggiornato il PSC;
- Che pertanto, con Decreto AU n. 359 del 6/10/2021 è stato approvato l'atto finale di avvenuta integrazione dell'incarico all'arch. Pinna Enrico, riferito alla redazione della 1^ perizia di variante e suppletiva, relativamente all'attività di progettazione, DL, aggiornamento del PSC e Coordinamento della Sicurezza in fase di Esecuzione, per l'onorario di € 24.410,62 oltre oneri previdenziali al 4% ed IVA al 22%, per un importo complessivo di € 30.972,21;
- Che anche la spesa per il suddetto incarico è stata posta a carico delle "Spese tecniche" del QTE dell'intervento;

#### **Premesso infine:**

- Che si è reso necessario apportare modifiche al progetto in conseguenza di situazioni impreviste nonché a varianti finalizzate al miglioramento dell'opera e alla sua funzionalità;
- Che tali opere, come riportato nella 2^ perizia di variante, hanno riguardato, fra l'altro:

- o la fornitura e posa di nuovi serramenti per la creazione di Bow window interni;
  - o sostituzione di alcune finiture a pavimento e rivestimento;
  - o la modifica, ai fini del miglioramento e razionalizzazione, degli impianti elettrici idraulici e meccanici;
  - o il rinforzo strutturale della torretta e del terrazzo posto sopra l'ingresso lato nord;
  - o nuove opere di restauro nelle stanze in particolar modo ai soffitti dovute a stato avanzato di degrado così come nelle facciate l'intonaco ammalorato con lesioni profonde;
  - o l'adeguamento dei materiali ai fini della prevenzione incendi;
  - o i costi relativi all'emergenza sanitaria per il covid19 (stimati a tutto il 31/12/2021);
- Che con decreto n° 392 del 26/10/2021 è stata pertanto approvata la 2° perizia di Variante e suppletiva ed il QTE 3b, comprendente nuovi interventi contemplati nell'agevolazione fiscale del 90% (facciate dell'edificio) e nell'agevolazione fiscale del 65% (conto termico) per la sostituzione dell'impianto termico;
- Che con Provvedimento Dirigenziale n. 71 del 26/11/2021 è stato approvato, oltre all'atto finale di avvenuto affidamento dell'incarico di "Indagine Geologica" al Dr. Geol. Luca Puppo, anche il QTE 3C dell'intervento, di seguito riportato, nel quale è stata solamente implementata ad € 15.000,00, rispetto al precedente QTE 3B, la dotazione della voce "Indagini e rilievi":

	QTE 3C Complessivo	Finanziamento Bando Periferie	Finanziamento DGR n.783/2017	Bonus facciate (90%)	Autofinanziamento facciate (10%)	Conto termico (65%)	Conto termico - autofinanziamento (35%)	Autofinanziamento
lavori messa in sicurezza	23.500,00 €	23.500,00 €						- €
lavori disinfezione	7.385,00 €	7.385,00 €						- €
lavori diagnostici	9.000,00 €	9.000,00 €						- €
lavori messa in sicurezza depandance	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	€ 4.691.683,15	€ 3.668.439,56		€ 372.580,02	€ 41.397,78	€ 65.368,99	€ 35.198,68	€ 508.698,12
ONERI DELLA SICUREZZA	€ 282.322,32	€ 220.748,57						€ 61.573,75
LAVORI IN ECONOMIA	€ 50.000,00	€ 39.095,13						€ 10.904,87
TOTALE	€ 5.024.005,47	€ 3.928.283,26	€ -	€ 372.580,02	€ 41.397,78	€ 65.368,99	€ 35.198,68	€ 581.176,74
IVA 10%	€ 502.400,55	€ 392.828,33	€ -	€ 37.258,00	€ 4.139,78	€ 6.536,90	€ 3.519,87	€ 58.117,67
oneri aggiuntivi (comprensivi di IVA)								€ -
lavori in economia previsti in progetto ed esclusi dall'appalto, imprevisti	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
rilievi, accertamenti, indagini	€ 15.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 15.000,00
allacciamenti ai pubblici servizi	€ 30.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 30.000,00
oneri di urbanizzazione	€ 52.388,59	€ 52.388,59	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
accantonament o contenzioso	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
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	€ 29.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 29.000,00
piano e coordinamento sicurezza	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -

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



TOTALE ONERI AGGIUNTIVI	€ 893.870,24	€ 477.870,24	€ 337.000,00	€ -	€ -	€ -		€ 79.000,00
TOTALE QTE LAVORI PRINCIPALI	€ 6.420.276,26	€ 4.798.981,83	€ 337.000,00	€ 409.838,02	€ 45.537,56	€ 71.905,89	€ 38.718,55	€ 718.294,41
TOTALE QTE PRINC. +SECONDARI	€ 6.477.081,96	€ 4.855.787,53	€ 337.000,00	€ 409.838,02	€ 45.537,56	€ 71.905,89	€ 38.718,55	€ 718.294,41
SOMME A DISPOSIZIONE	€ 638.509,68	€ -	€ -	€ 0,00	€ -0,00	€ -0,00	€ -0,00	€ 638.509,68
TOTALE	€ 7.115.591,64	€ 4.855.787,53	€ 337.000,00	€ 409.838,02	€ 45.537,56	€ 71.905,89	€ 38.718,55	€ 1.356.804,09

- Che l'Arch. Enrico Pinna, in conformità a quanto previsto dal disciplinare di incarico n. 176 di Repertorio del 06/08/2020, all'art. 4, ultimo punto, relativo all'incarico di "DL, Assistenza al collaudo, controllo aggiornamento elaborati di progetto delle opere architettoniche, aggiornamento dei manuali d'uso e manutenzione, coordinamento e supervisione dell'Ufficio di Direzione Lavori", ha redatto tale 2<sup>a</sup> variante architettonica, nonché, in qualità di Coordinatore per la Sicurezza in fase di Esecuzione, ha redatto l'aggiornamento del PSC;
- Che, pertanto, occorre adeguare l'onorario per la Direzione Lavori ed il Coordinamento della Sicurezza in relazione ai maggiori lavori oggetto della 2<sup>a</sup> perizia di variante e suppletiva;

### Considerato:

- Che il disciplinare di incarico n. 176 di Repertorio del 06/08/2020, prevede, all'art. 6, l'eventualità dell'introduzione in corso d'opera di ulteriori varianti ed aggiunte al progetto, per le quali il professionista ha diritto ai compensi che spettano a norma della tariffa professionale vigente, con l'applicazione della riduzione del medesimo sconto applicato in sede d'offerta, previa redazione di preventivo scritto da parte del Professionista ed accettazione dello stesso da parte del R.U.P.;
- Che l'importo di tali prestazioni professionali risulta, come da prospetto riportato in Allegato 1), calcolato sulla base dell'importo lordo dei nuovi e maggiori lavori pari a Euro 1.553.000,00 (di cui lavori edili pari ad Euro 796.000,00);
- Che sulla base di tale calcolo gli importi dell'onorario per la progettazione della 2<sup>a</sup> perizia e per le attività relative all'aggiornamento del Piano della Sicurezza e

Coordinamento (PSC), alla DL ed all'attività di CSE sono riassunti nella seguente tabella:

	onorario lordo	ribasso	onorario netto	cassa 4%	IVA 22%	TOTALE
				1.606,53		
progetto	53.629,74 €	25,11%	40.163,31 €	€	9.189,37 €	50.959,21 €
DL	19.374,20 €	25,11%	14.509,33 €	580,37 €	3.319,74 €	18.409,44 €
aggiornamento PSC	16.388,15 €	69,10%	5.063,84 €	202,55 €	1.158,61 €	6.425,00 €
CSE	23.835,30 €	69,10%	7.364,97 €	294,60 €	1.685,11 €	9.344,68 €
				2.684,06	15.352,81	
			67.101,46 €	€	€	85.138,33 €

- Che l'Arch. Enrico Francesco Pinna ha preso atto e condiviso la determinazione degli importi di adeguamento come sopra riportati (Allegato 2);

### Su proposta della Struttura Tecnica

## DECRETA

1. Di approvare l'adeguamento degli incarichi professionali relativi alla Direzione Lavori e Coordinamento Sicurezza in fase di Esecuzione per le seguenti attività:

- redazione della 2° perizia di variante architettonica;
- aggiornamento del Piano di Sicurezza e Coordinamento (PSC);
- integrazione per maggiore attività di Direzione Lavori;
- integrazione per maggiore attività di Coordinamento Sicurezza in fase di Esecuzione;

all'Arch. Enrico Francesco Pinna, con studio in Genova, Via Montallegro, 6/7A, per i lavori di recupero del complesso immobiliare di Villa Zanelli a Savona, a fini turistico-ricettivi museali, per l'onorario netto indicato nella tabella riportata in premessa;

2. Di prendere atto che per gli incarichi in oggetto varranno le norme indicate nel Disciplinare d'Incarico per la Direzione Lavori, Repertoriato al n° 176 del 06/08/2020 che ne regola l'attuazione e nella Lettera-contratto per l'attività di Coordinamento della Sicurezza in fase di Esecuzione del 30/07/2020;

3. di imputare il costo per la redazione della 2^ perizia di variante architettonica, pari ad € 46.456,42 (imponibile € 41.769,84 oltre Iva prorata al 51%), sul conto 520703-01000 "Progettazioni" del preventivo 2022;

4. di imputare il costo per l'incremento di DL, CSE e aggiornamento PSC pari ad € 31.159,01 (imponibile € 28.015,66 oltre Iva prorata al 51%), sul conto 520703-02000 "Direzione e Assistenza Lavori " del preventivo 2022.

**L'AMMINISTRATORE UNICO**

Dott. Paolo Gallo

Dirigente Struttura Tecnica e RUP  
Dirigente ad interim Struttura Amministrazione e Gestione  
Ing. Giovanni Paolo Spanu

V.to: Il Responsabile dell'Ufficio Programmazione  
Economica  
per il controllo di regolarità contabile  
Giovanni Spanu

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



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

