



COMUNE DI GENOVA

AREA SERVIZI TECNICI ED OPERATIVI

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 2022-270.0.0.-67

L'anno 2022 il giorno 03 del mese di Giugno il sottoscritto De Fornari Ferdinando in qualità di dirigente di Area Servizi Tecnici Ed Operativi, ha adottato la Determinazione Dirigenziale di seguito riportata.

OGGETTO: APPROVAZIONE DI MODIFICHE DI DETTAGLIO APPORTATE IN CORSO D'OPERA AL PROGETTO APPROVATO E RELATIVI ELABORATI DELLO STATO REALIZZATO E APPROVAZIONE Di N.6 NUOVI PREZZI RELATIVI AL PROGETTO ESECUTIVO DI FASE 2 DELLA "CONCESSIONE IN REGIME DI PROJECT FINANCING DELL'ANTICO MERCATO DI CORSO SARDEGNA – GENOVA"
CUP B33F18000480005 - MOGE 2640 - CIG 8023689D9D

Adottata il 03/06/2022
Esecutiva dal 03/06/2022

03/06/2022

DE FORNARI FERDINANDO

Sottoscritto digitalmente dal Dirigente Responsabile



COMUNE DI GENOVA

AREA SERVIZI TECNICI ED OPERATIVI

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 2022-270.0.0.-67

OGGETTO APPROVAZIONE DI MODIFICHE DI DETTAGLIO APPORTATE IN CORSO D'OPERA AL PROGETTO APPROVATO E RELATIVI ELABORATI DELLO STATO REALIZZATO E APPROVAZIONE DI N.6 NUOVI PREZZI RELATIVI AL PROGETTO ESECUTIVO DI FASE 2 DELLA "CONCESSIONE IN REGIME DI PROJECT FINANCING DELL'ANTICO MERCATO DI CORSO SARDEGNA – GENOVA"
CUP B33F18000480005 - MOGE 2640 - CIG 8023689D9D

IL DIRIGENTE RESPONSABILE

Premesso che:

- con Determinazione Dirigenziale della Direzione Attuazione Nuove Opere – Settore Opere Pubbliche A – n. 2019_176.1.0_74 del 31/10/2019, si è proceduto, fatte salve le verifiche di legge, ai sensi dell'art.95 comma 3 del D. Lgs. 50/2016, all'aggiudicazione definitiva dell'affidamento della "Concessione in regime di Project Financing dell'Antico Mercato di Corso Sardegna – Genova - ai sensi dell'art. 183 comma 15 del d.lgs. n. 50/2016", alla RTI Cosmo Costruzioni Moderne S.r.l. – G. Franco Longhi Spa – Santafede S.r.l., per un investimento complessivo per l'opera pubblica, a totale carico del soggetto promotore, stimato in 23.230.537,00 euro, oltre IVA a fronte di un valore della concessione di 308.120.669,00 euro;
- in data 05/11/2019 il Raggruppamento Temporaneo RTI Cosmo, formato dai soggetti di cui sopra, si è costituito nella Società di Progetto denominata "Mercato Corso Sardegna S.r.l.";
- in data 25/11/2019 sono state sottoscritte la Convenzione Urbanistica e la Convenzione di Project Financing tra Mercato Corso Sardegna S.r.l. ed il Comune di Genova;
- la Convenzione di Project Financing, sottoscritta in data 25/11/2019 con rep. 68487, prevede per l'esecuzione dell'opera due fasi funzionali distinte, "Fase 1" e "Fase 2" al fine di ridurre i tempi di esecuzione dell'intervento:
 - FASE 1: relativa alla demolizione dei quattro padiglioni esistenti, destinati a lasciare spazio al Parco di quartiere, oltre alla rimozione delle superfetazioni, nel corso del tempo realizzate su

Sottoscritto digitalmente dal Dirigente Responsabile

diverse parti del complesso immobiliare, ed allo smaltimento dei materiali di demolizione e di risulta;

- FASE 2: riguardante il restauro e la riqualificazione del complesso, comprese le opere pubbliche, nonché le opere previste dalla convenzione di P.U.O.
- il progetto esecutivo dei lavori riferiti alla FASE 1 funzionale è stato approvato in data 24/12/2019 con D.D. n°2019_205.0.0.5 della Direzione Attuazione Opere Pubbliche del Comune di Genova; i relativi lavori sono stati consegnati in data 08/01/2020 con apposito verbale di consegna, protocollo NP/2020/22 e sono stati ultimati in data 08/07/2020 come da verbale con prot. 0201837 del 10/07/2020, per un importo lavori complessivo di euro 762.772,41;
- in data 16/07/20 con deliberazione della Giunta Comunale (D.G.C.) 2020/158 del è stato approvato il quadro economico del progetto definitivo, mentre in seguito a verifica e validazione, i lavori principali riguardanti la 2° fase funzionale sono stati approvati con D.D. n. 2020-205.0.0.- 100 in data 02/10/2020, per un importo lavori complessivo di euro 16.043.467,12;
- nelle more di approvazione del progetto definitivo di FASE 2 e della verifica del progetto esecutivo, al fine di permettere la continuità tra le lavorazioni di cantiere della FASE 1 e della FASE 2, si è posta la necessità di approvare n. 2 progetti a stralcio, denominati rispettivamente “Giugno 2020”, approvato con D.D. N. 2020-205.0.0.-60 del 18/06/2020 per un importo di 312.889,96, e “Luglio 2020”, approvato con D.D. N. 2020-205.0.0.-75 del 29/07/2020 per un importo di euro 127.228,65;
- i lavori principali riguardanti la 2° fase funzionale sono stati approvati con D.D. n. 2020-205.0.0.- 100 in data 02/10/2020 per un importo dei lavori è pari a euro 15.755.896,23 oltre ad euro 287.570,89 per oneri della sicurezza. per un totale di euro 16.043.467,12 oltre Iva;
- le aree oggetto delle lavorazioni della FASE 2 sono state consegnate contestualmente alla fine lavori delle opere di FASE 1, con verbale prot. n. 0184348 del 23/06/2020. Da tale data, come da cronoprogramma allegato alla Convenzione Rep. n° 68487, decorre il termine contrattuale per dare completi i lavori di Fase due, cosicché l'ultimazione dei lavori stessi doveva avvenire entro il 26/10/2021.

Premesso inoltre che:

- il Concessionario, Mercato di Corso Sardegna S.r.l., con nota Prot. 03/02/2021.0041937.E del 03/02/2021, ha manifestato l'intenzione di richiedere una variante al titolo edilizio in essere, ai sensi dell'art. art.110 bis della L.r. n. 18/1999, introdotto dalla L.r. n. 24/2004, per quanto riguarda la realizzazione del parcheggio pluripiano, prevedendone l'integrale demolizione e ricostruzione al fine di ottimizzare l'utilizzo degli spazi a disposizione;
- con determinazione dirigenziale n.2021-205.0.0.-40 del 16/04/2021 è stata approvato il progetto definitivo relativo ai lavori di “CONCESSIONE IN REGIME DI PROJECT FINANCING DELL'ANTICO MERCATO DI CORSO SARDEGNA – GENOVA – FASE 2 – VARIANTE PARCHEGGIO”, subordinatamente al verificarsi delle seguenti condizioni di cui al parere:

Sottoscritto digitalmente dal Dirigente Responsabile

“REGIONE LIGURIA DIPARTIMENTO AMBIENTE E PROTEZIONE CIVILE Settore Difesa del Suolo Genova del 23/03/2021 Prot. n. PG/2021/110472 Classif. /Fasc. 2021/G13.12.3.0.0/79”

a) il rilascio del certificato di agibilità della nuova struttura edilizia relativa al parcheggio pluripiano, ai sensi della normativa vigente, deve essere vincolato all’acquisizione, da parte dell’amministrazione comunale, al verbale di collaudo attestante il completamento delle opere idrauliche relative allo scolmatore del Rio Fereggiano e al rifacimento della copertura del torrente Bisagno;

b) il Comune deve attuare le indicazioni di cui al punto 1, lett. a) b) c) della Circolare applicativa dell’art. 110 bis della L.R. n.18/1999;

c) nel caso di necessità di modifiche o varianti agli elaborati presentati, dovrà esserne data previa comunicazione allo scrivente Settore, per eventuali aggiornamenti al presente parere.

- con lo stesso provvedimento è stato altresì approvato il progetto esecutivo relativo ai lavori di “CONCESSIONE IN REGIME DI PROJECT FINANCING DELL’ANTICO MERCATO DI CORSO SARDEGNA – GENOVA – FASE 2 – VARIANTE PARCHEGGIO”, comprensivo del quadro economico;
- con determinazione dirigenziale n.2021-205.0.0.-53 del 14/05/2021 è stata rettificata la documentazione economica allegata al provvedimento di cui sopra.

Considerato che:

- in data 26/10/2021 il Direttore Lavori, arch. Marco Guarino, ha sottoscritto il “Certificato di ultimazione parziale dei lavori restauro Antico Mercato e Parco”, ns. Prot. 26/10/2021.0384409.E;
- in data 24/11/2021, con nota prot. 0423726.U, il RUP ha concesso i 40 giorni di proroga richiesti con conseguente slittamento del termine di fine lavori al 05/12/2021;
- in data 04/12/2021 con verbale Rep. NP 09/12/2021.0002631.I, è stata effettuata la consegna anticipata dello Spazio Associativo;
- in data 06/12/2021 il Direttore Lavori, arch. Marco Guarino, ha sottoscritto il “CERTIFICATO DI ULTIMAZIONE DEI LAVORI DI FASE 2”, Prot. 2099_MG. e ns. prot.10/12/2021.0445220.E nella loro essenzialità assegnando alla Concessionaria 18 giorni per il completamento delle opere di finitura descritte nel verbale;
- in data 09/12/2021 con verbale Rep. NP 10/12/2021.0002642.I, è stata effettuata la consegna anticipata gestione Parco di Quartiere e complesso immobiliare;
- nella stessa data con verbale Rep. NP 09/12/2021.0002634.I è stata effettuata la consegna della viabilità realizzata tra Corso Sardegna e via C. Varese, denominata via Pertusio;

Sottoscritto digitalmente dal Dirigente Responsabile

- con successivo verbale di sopralluogo del Direttore dei lavori in data 23/12/2021, Prot.2099 MG, quest'ultimo assegnava ulteriori 42 giorni per il completamento di alcune lavorazioni e pertanto l'ultimazione delle finiture doveva avvenire entro e non oltre il 6 febbraio 2022;
- infine, in data 04/02/2022 con verbale prot.0229 MG, il Direttore dei lavori certificava l'avvenuta fine delle opere di finitura fatta salva l'installazione della piattaforma elevatrice prevista a progetto sul prospetto est del corpo B, imputando l'inadempienza al ritardo della fornitura da parte dell'azienda fornitrice.

Considerato altresì che:

- in data 27 gennaio 2021 la progettista incaricata arch. E. Gasparini e il Direttore dei lavori arch. M. Guarino hanno inviato in Soprintendenza la documentazione costituente il Consuntivo scientifico a lavori ultimati, ai sensi del D. Lgs. n.50/2016- art.109, c.9, di seguito elencata:
 - CS2_DOC V1 Relazione con documentazione fotografica;
 - CS2_DOC V00 Elenco elaborati;
 - CS2_E_V1 Tavola grafica di confronto tra progetto definitivo ed as built;
 - Tavole grafiche di as-built;
- nella documentazione di cui sopra, è rappresentata l'opera come realizzata in cantiere con minime variazioni rispetto al progetto esecutivo approvato e comunque entro i limiti di flessibilità approvati in sede di definitivo;

Dato atto che:

- in data 27 maggio 2021, il Direttore dei Lavori con nota a loro protocollo n.0997_MG, ha trasmesso gli elaborati inerenti alle modifiche di dettaglio apportate in corso d'opera al progetto esecutivo e relativi elaborati dello stato realizzato nonché il verbale di concordamento dei nuovi prezzi relativi al progetto esecutivo di fase 2, come di seguito elencato:
 - Relazione del Direttore dei Lavori
 - Allegato A: CME di confronto
 - Allegato B: documentazione fotografica
 - Verbale di concordamento Nuovi Prezzi
 - Tavole grafiche di confronto tra stato finale ed approvato:
 - CS2_SF 100 C. Stato finale: Planimetria di confronto tra progetto es. e stato finale
 - CS2_SF 100 E. Stato finale: Planimetria di progetto esecutivo
 - CS2_SF 100 F. Stato finale: Planimetria di stato finale
 - CS2_SF 200 C. Stato finale: sez. di confronto tra progetto es. e stato finale
 - CS2_SF 200 E. Stato finale: sezioni di progetto esecutivo
 - CS2_SF 200 F. Stato finale: sezioni di stato finale

Preso atto che:

Sottoscritto digitalmente dal Dirigente Responsabile

- Le diverse lavorazioni effettuate sono state isocosto ed in particolare l'importo delle opere modificate, come meglio evidenziato nell'Allegato A: "C.M.E. di raffronto", viene a quantificarsi in euro 63.312,15 e sono dettagliate nei nuovi prezzi concordati;
- le variazioni così come riportate nella documentazione di cui sopra hanno prodotto allo stesso tempo sia un incremento che un decremento dei costi, per cui la variante risulta isocosto come attestato nella "Relazione Illustrativa ai sensi dell'Art. 8 (Modifiche, variazioni e varianti contrattuali) del DM 49/2018, a firma del Direttore Lavori Arch. Marco Guarino;
- l'importo totale netto dei lavori di fase due, per le ragioni di cui sopra, pur a fronte di una diversa distribuzione dei costi e della variazione non sostanziale di alcune lavorazioni, resta pertanto invariato e pari a 15.693.128,21 euro come di seguito riepilogato:

QUADRO ECONOMICO DI SPESA PROGETTO ESECUTIVO DI VARIANTE				
Fase 2				
ai sensi Art. 32 / D.P.R. 207/2010				
			€	€
A. IMPORTO PER LAVORI	A.1	Importo dei lavori		
		<i>di cui importo dei lavori a misura</i>	€ 0,00	
		<i>di cui importo lavori a corpo</i>	€ 15.405.557,32	
		Totale importo lavori		€ 15.405.557,32
	A.2	Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso		€ 287.570,89
	A.3	Lavori in economia		€ 0,00
		Totale (A.1+A.2+A.3)		

Posto che:

- il Quadro Economico generale della Fase 2 del Project Financing, pari ad euro 20.698.813,74 (ventimilioneisecentonovantottomilaottocentotredici/74), compresa IVA di legge, in termini ricognitivi e riepilogativi degli stralci già attuati e delle opere di urbanizzazione già approvate, rimane invariato ed è pertanto così articolato:

**QUADRO ECONOMICO DI SPESA RICOGNITIVO PROGETTO ESECUTIVO
Fase 2**

ai sensi Art. 32 / D.P.R. 207/2010

		€	€	
A. IMPORTO PER LAVORI	Importo dei lavori			
	A,1			
		<i>LOTTO 2 - stralcio giugno</i>	€ 303.689,96	
		<i>LOTTO 2 - stralcio luglio</i>	€ 127.228,65	
		<i>LOTTO 2 - variante</i>	€ 15.405.557,32	
		Totale importo lavori		€ 15.836.475,93
		Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso		
	A,2			
		<i>LOTTO 2 - stralcio giugno</i>	€ 9.200,00	
		<i>LOTTO 2 - stralcio luglio</i>	€ 0,00	
		<i>LOTTO 2 - variante</i>	€ 287.570,89	
		Totale importo oneri		€ 296.770,89
A,3	Lavori in economia		€ 0,00	
	Totale (A.1+A.2+A.3)		€ 16.133.246,82	
	A.4 Totale lavori urbanizzazione oggetto di monetizzazione (lavori+sicurezza)		€ 387.622,91	
	TOTALE GENERALE (A.1+A.2+A.3+A.4)		€ 16.520.869,73	

Sottoscritto digitalmente dal Dirigente Responsabile

B. SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE	B	Somme a disposizione		€
	B.1	Lavori in economia, previsti in progetto ed esclusi dall'appalto		€ 0,00
	B.2	Rilievi, diagnosi iniziali, accertamenti e indagini		€ 0,00
	B.3	Allacciamento ai pubblici servizi		€ 0,00
	B.4	Imprevisti (max. 8%)		€ 745.814,79
	B.5	Acquisizione aree o immobili, servitù, occupazioni		€ 0,00
	B.6	Accantonamento di cui all'articolo 113 del D.Lgs.50/2016 (incentivo)		€ 110.777,77
	B.7	Spese tecniche relative alla progettazione, alle necessarie attività preliminari, al coordinamento della sicurezza in fase di progettazione, alle conferenze di servizi, alla direzione lavori e al coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione, all'assistenza giornaliera e contabilità		€ 1.107.217,26
	B.8	Spese per attività tecnico-amministrative connesse alla progettazione, di supporto al responsabile del procedimento, e di verifica e validazione		€ 39.818,49
	B.9	Eventuali spese per commissioni giudicatrici		€ 0,00
	B.10	Spese per pubblicità e, ove previsto, per opere artistiche		€ 1.229,51
	B.11	Spese per accertamenti di laboratorio, assistenza archeologica a scavi, verifiche tecniche previste dal capitolato speciale d'appalto, collaudo tecnico amministrativo, collaudo statico ed altri eventuali collaudi specialistici		€ 41.633,72
	B.12	Oneri del concessionario o contraente generale (progettazione e direzione lavori) e oneri diretti e indiretti (min 6% max 8%)		€ 0,00
	B.13	Opere di mitigazione e compensazione ambientale, monitoraggio ambientale		€ 0,00
	B.14	Importo menettizzazione (solo somme a disposizione IVA compresa)		€ 53.508,46
Totale Somme a disposizione (B.1+....+B.13)				€ 2.100.000,00
C. I.V.A.	C	I.V.A.		€
	C.1.1	I.V.A. su Lavori	22%	€ 0,00
	C.1.2	I.V.A. su Lavori	10%	€ 1.652.086,97
	C.1.3	I.V.A. su Lavori	4%	€ 0,00
	C.2	I.V.A. su Somme a disposizione	22%	€ 425.857,03
Totale IVA				€ 2.077.944,00
TOTALE COSTO LAVORI FASE 2 lotti 1 e 2 del PUO SOMME A DISPOSIZIONE PROJECT FINANCING (B)				€ 20.698.813,74
NOTE:	1)	L'importo lavori della fase 1 è di € 666.428,33 oltre € 96.344,08 per Oneri della Sicurezza non soggetti a ribasso		
	2)	Le spese tecniche, di cui al punto B.7, sono relative all'intero Project Financing e ricomprendono le attività di Direzioni Lavori (fase 1 € 15.530,06 + fase 2 € 269.630,00), CSE (fase 1 € 5.907,20 + fase 2 € 66.150,00) e spese di progettazione (€ 750.000,00)		
	3)	La quota incentivo, di cui al punto B.6, è relativa all'intero Project Financing		

Dato atto che:

- le modifiche, così come tutte le lavorazioni a progetto, sono state eseguite a cura e spese della Concessionaria "Mercato Corso Sardegna S.r.l.";
- la presente determinazione dirigenziale non comporta alcuna assunzione di spesa a carico del Bilancio comunale né riscontro contabile, sicché non viene richiesto il visto di regolarità contabile ai sensi dell'art.151, comma 4, del D.lgs. n.267/2000;

Sottoscritto digitalmente dal Dirigente Responsabile

- il presente provvedimento è regolare sotto il profilo tecnico, amministrativo e contabile ai sensi dell'art. 147 bis. comma 1 del D.lgs. 267/2000 (TUEL);

Vista la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 108 del 22/12/2021 con la quale sono stati approvati i documenti Previsionali e Programmatici 2022/2024.

Vista la Deliberazione di Giunta Comunale n. 16 del 10/02/2022, con cui è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2022/2024.

DETERMINA

- 1) di approvare le modifiche di dettaglio apportate allo stato realizzato, come meglio descritto in premessa e negli elaborati allegati come parte integrante e sostanziale della presente e di seguito elencati:

Relazione del Direttore dei Lavori

Allegato A: CME di confronto

Allegato B: documentazione fotografica

Tavole grafiche di confronto tra stato finale ed approvato:

- CS2_SF 100 C. Stato finale: Planimetria di confronto tra progetto es. e stato finale
- CS2_SF 100 E. Stato finale: Planimetria di progetto esecutivo
- CS2_SF 100 F. Stato finale: Planimetria di stato finale
- CS2_SF 200 C. Stato finale: sez. di confronto tra progetto es. e stato finale
- CS2_SF 200 E. Stato finale: sezioni di progetto esecutivo
- CS2_SF 200 F. Stato finale: sezioni di stato finale

- 2) di approvare i n.6 nuovi prezzi concordati nel verbale datato 25/05/2022 e allegato come parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- 3) di dare atto che le modifiche/integrazioni apportate con la documentazione di cui sopra, non comportano la variazione dell'importo totale netto dei lavori ed in particolare del Quadro Economico di variante della Fase 2 approvato e del Quadro Economico generale della fase 2 del project financing;
- 4) di dare atto che in data 27.01.2021 la progettista incaricata arch. E. Gasparini e il Direttore dei lavori arch. M. Guarino hanno inviato in Soprintendenza la documentazione costituente il Consuntivo scientifico a lavori ultimati, ai sensi del D. Lgs. n.50/2016- art.109, c.9;
- 5) di dare atto che le modifiche di dettaglio in oggetto, così come tutte le lavorazioni a progetto, sono eseguite a cura ed onere del Concessionario, "Mercato Corso Sardegna S.r.l." e conseguentemente la presente determinazione dirigenziale non comporta alcuna assunzione di

Sottoscritto digitalmente dal Dirigente Responsabile

spesa a carico del Bilancio comunale né riscontro contabile, sicché non viene richiesto il visto di regolarità contabile ai sensi dell'art.151, comma 4, del D.lgs. n.267/2000;

- 6) di dare atto dell'avvenuto accertamento dell'insussistenza di situazioni di conflitto di interessi, in attuazione degli art. 42 del D. Lgs. 50/2016 e 6 bis della Legge 241/1990;
- 7) di dare atto che il presente provvedimento è stato redatto nel rispetto della normativa sulla tutela dei dati personali;

IL DIRETTORE
(Arch. Ferdinando De Fornari)

Verbale di concordamento nuovi prezzi tra Comune di Genova e Mercato di Corso Sardegna Srl

Concedente: **Comune di Genova** - Concessionario: **Mercato di Corso Sardegna srl**

Mercato di Corso Sardegna Srl, rappresentata da Paolo Rosa, in qualità di responsabile tecnico dichiara di accettare i nuovi prezzi dell'elenco sotto riportato, già depurati del ribasso offerto.

I nuovi prezzi sotto meglio specificati all'elenco prezzi unitari dell'elenco prezzi di contratto vengono aggiunti ai prezzi unitari dell'elenco prezzi di contratto e accettati dal Concessionario in base a calcoli di sua convenienza, ben avendo presente le condizioni di mercato.

NPF1	Implementazione segnaletica orizzontale e verticale	a corpo	4.160,00 €	
	*Fornitura e posa cartelli in lamiera di alluminio *Fornitura e posa pali di sostegni tubolari in metallo zincato a caldo *Fornitura e posa gruppi di aggancio per sostegno tubolare *Realizzazione di strisce continue e/o discontinue colore bianco o g * realizzazione di loghi (handicap, merci), frecce di direzione, scritte, ecc. di colore bianco o giallo o blu eseguite con vernice spartitraffico rifrangente giallo o blu della larghezza di cm 12/15 eseguite con vernice spartitraffico			Implementazione forniture, pose e realizzazioni per estensione area interessata da modifica segnaletica orizzontale e verticale con implementazione segnaletica orizzontale e verticale
NPF2	Modifiche marciapiedi	a corpo	10.017,00 €	
	*Realizzazione di scivoli di raccordo tra marciapiede e piano stradale con pavimentazione in asfalto e cordolo in pietra reimpiegato *Realizzazione di scivoli di raccordo tra marciapiede e piano stradale con pavimentazione in pietra e cordolo in pietra reimpiegato *Ripristino stato precedente in via Varese nord e est *Modifica segnalazioni loges *Creazione di isola pedonale in Corso Sardegna con cordolo lapideo a raso, verniciatura asfalto, fornitura e posa segnalazioni loges			Modifiche ad attraversamenti stradali in via Varese nord e est e relativi raccordi piano stradale e marciapiede in via Varese conseguenti a presenza intercapedine palazzo adiacente, ripristino marciapiede, modifica loges. Corso Sardegna: adeguamenti conseguenti a posticipo realizzazione assetto " Assi di forza "
NPF3	Cartongessi e porte	a corpo	18.856,82 €	
	*Parete divisoria in cartongesso su struttura in profilati di lamiera di acciaio zincato, compresa formazione spigoli, retinatura, stuccatura giunti: sigillatura. Con 2 lastre di cartongesso su entrambi i lati: cartongesso 544,98 mq per innalzamento cartongessi bagni. compreso sovrapprezzo per utilizzo di lastre antiumido e inserimento di isolante termoacustico. *Rasatura di superfici interne con idrostucco e successiva carteggiatura: 353,98 mq *14 divisori tra bagni e antibagni con porte			Diversa distribuzione e aumento altezza cartongessi perimetrali bagni, divisori tra bagni e antibagni
NPF4	Adeguamenti impiantistici strada: 2 pali	a corpo	5.422,68 €	
	*Rimozione e recupero cavi elettrici linee aeree *Rimozione e recupero tesate linee aeree (cavo acciaio) *Rimozione pali *Posa sostegni *Posa cavo bipolare FG16 *Posa e fornitura linea aerea 4X16 (precordato alluminio a palo) *Fornitura e posa cassetta di derivazione da palo a parete IPS4 *Nuovi plinti di fondazione *Oneri per la sicurezza			Spostamento pali illuminazione pubblica angoli Via Pertusio-Corso Sardegna e Via Pertusio-Via Varese
NPF5	Ingressi Torrette A-B da Corso Sardegna e via Pertusio	a corpo	13.886,17 €	
	*Fornitura e posa pavimentazione in marmo bianco *Fornitura tre porte a due ante realizzate in vetro extrachiario con maniglione antipanico push bar color inox con apertura verso l'esterno, fascia superiore in acciaio inox *Posa porte a vetri con fascia superiore in acciaio inox *Assistenza muraria *Ribasso pavimento per realizzazione porta (uscita di sicurezza)			Adeguamenti realizzati in seguito ad entrata in vigore nuove regole piano di Bacino. L'adeguamento per la realizzazione della porta è stato realizzato in quanto in fase di demolizione si è riscontrata la presenza di una trave ribassata sotto il pianerottolo della scala.
NPF6	Nuove caditoie	a corpo	10.969,48 €	
	*Fornitura e posa caditoia lineare con griglia in ghisa ingresso principale, collegamento a rete di smaltimento acque meteoriche *Fornitura e posa caditoia di raccolta acqua in via Varese, collegamento a rete di smaltimento acque meteoriche			

Genova, 25/05/2022

Per il concessionario: *Geom. Paolo Rosa*

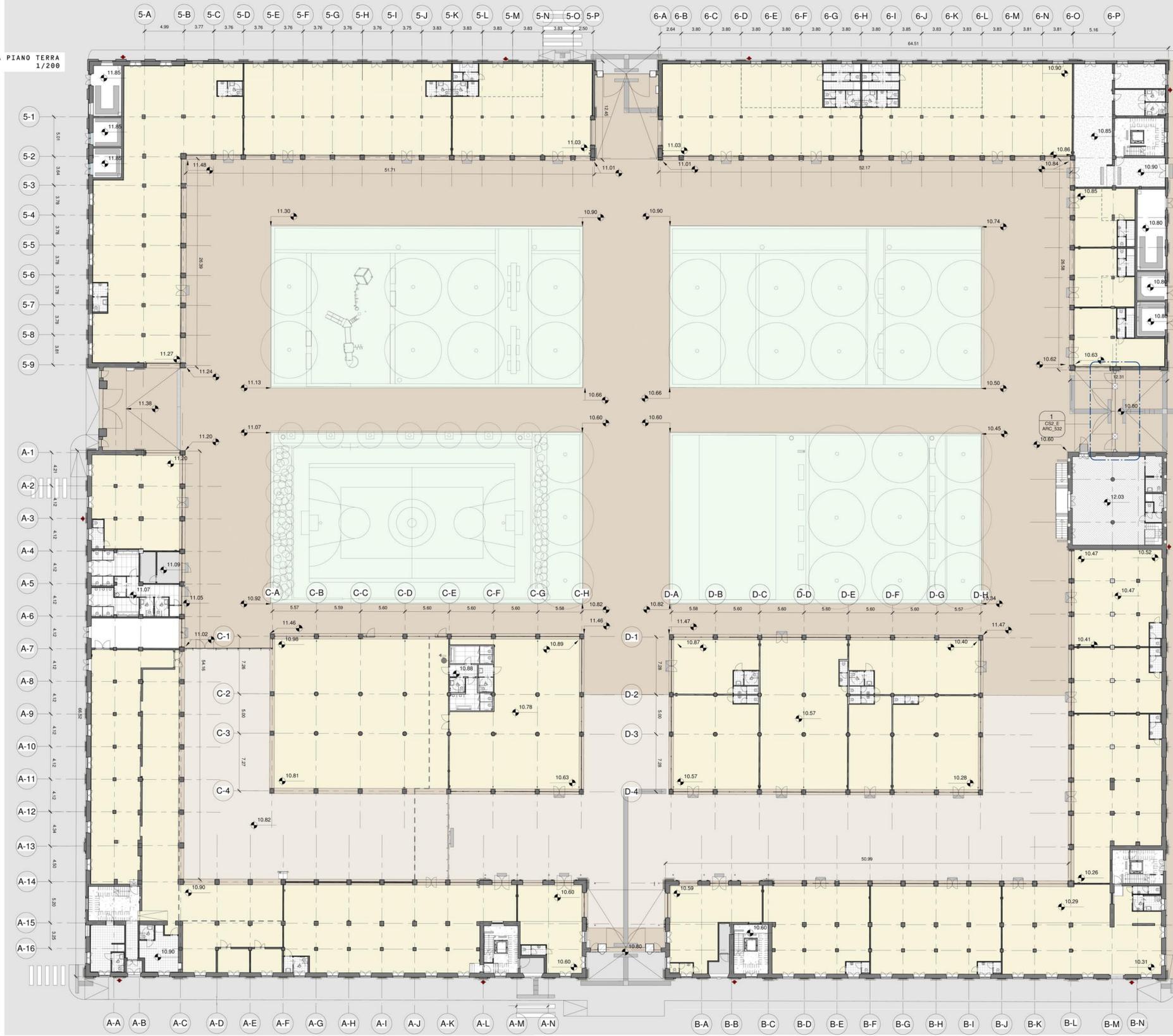


Il responsabile del procedimento: *Arch. Ferdinando De Fornari Comune di Genova/*

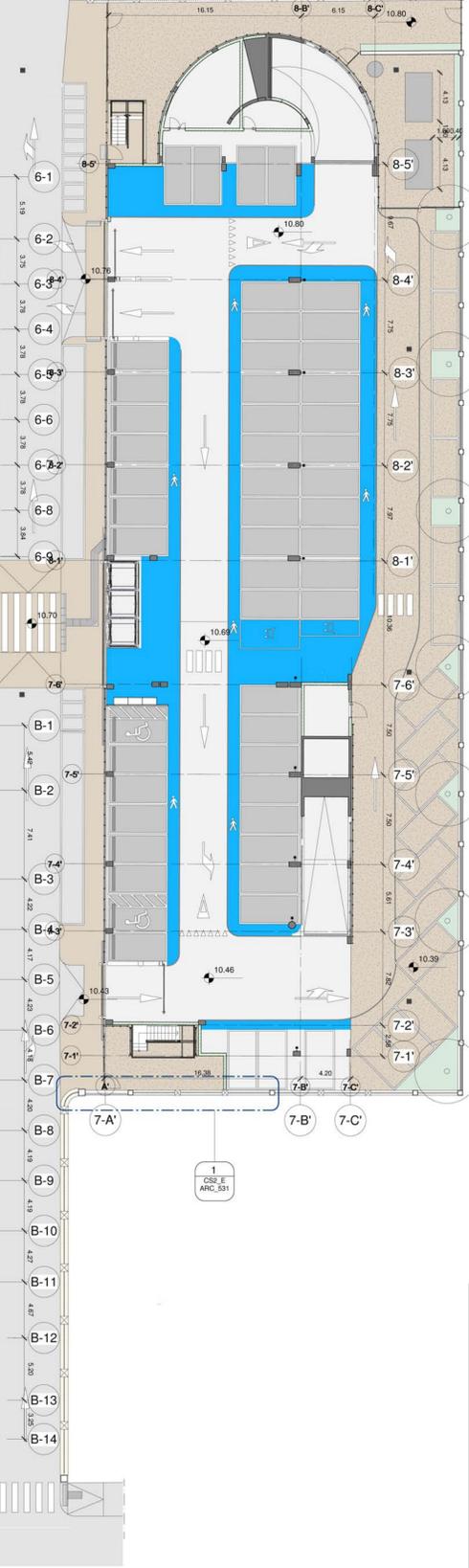
Il direttore di lavori: *Arch. Marco Guarino Sviluppo Genova spa*



PIANTA PIANO TERRA
1/200

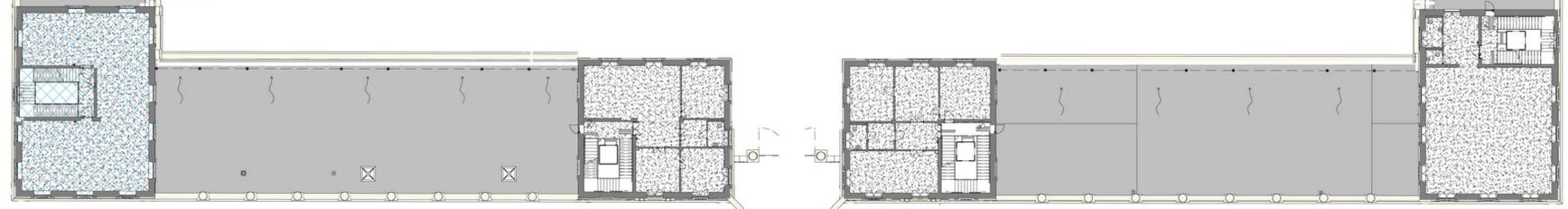


PIANTA PIANO PRIMO
EDIFICIO 6
1/200

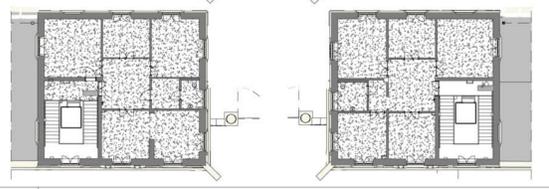


spazio associativo

PIANTA PIANO PRIMO
EDIFICI A e B
1/200



PIANTA PIANO SECONDO
EDIFICI A e B
1/200



PROJECT FINANCING
ANTICO MERCATO DI CORSO SARDEGNA

CONCESSIONARIO: MERCATO DI CORSO SARDEGNA S.r.l.
 Via Francesco Pazzi 92, 16148 Genova
 Geometra Paolo Rosa Direttore tecnico

ARCHITETTURA: DODI MOSS S.r.l.
 via di Canneto il Lungo 19, 16123 Genova - tel. 010.2759057 - info@dodimoss.eu
 Architetto Egizia Gasparini Coordinamento generale del progetto e integrazione prestazioni specialistiche
 arch. Cinzia Castellaro, arch. Matteo Rocca, arch. Valeria Dall'acqua
 progettazione BIM: arch. Chantal Cattaneo, arch. Valeria Boschini, arch. Enrico Marchetti
 collaboratori: paes. Caterina Tamagnon, paes. Chiara Maffezzoni, Mattia Leonardi, Jacopo Battesini
 consulenza agronomica: dott. agr. Ettore Zauli
 consulenza archeologica: dott.ssa Laura Sanna

IMPANTI: CVD Progetti S.r.l.
 Via Eros da Ros 8, 16167 Genova - tel. 010.3291563 - studio@cvdprogetti.it
 Ing. Paolo Villa, Per. ind. Franco Cevasco, Ing. Massimo De Falco

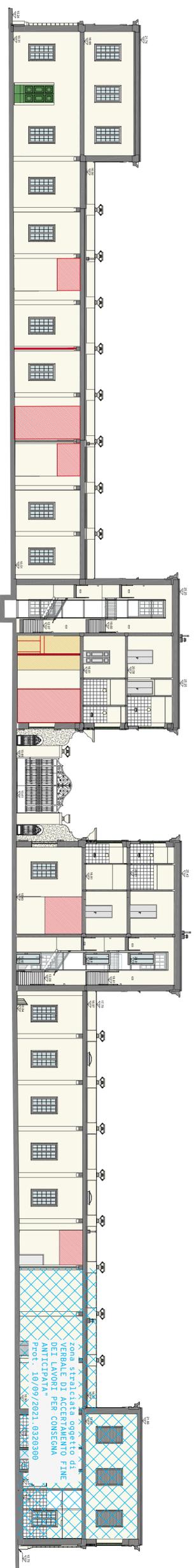
DIREZIONE LAVORI: Sviluppo Genova S.p.A.
 Via San Giorgio, 16128 Genova Tel. 010.648.511
 info@sviluppo.genova.com
 Arch. Marco Guarino

STATO FINALE	TAVOLA:
PLANIMETRIA DI PROGETTO ESECUTIVO	CS2 SF 100 E
DATA:	04-12-2021

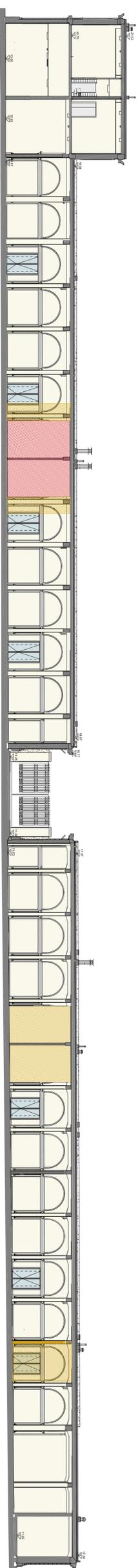
REV.	DATA	DESCRIZIONE AGGIORNAMENTO	REDAITTO	VERIFICATO	APPROVATO
0	12 dicembre 2021	EMISSIONE	C.C.	E.G.	E.G.

Il presente disegno è stato redatto in conformità con le norme tecniche di attuazione del regolamento di attuazione del piano urbanistico comunale approvato in data 20/12/2017 con delibera n. 10/17.

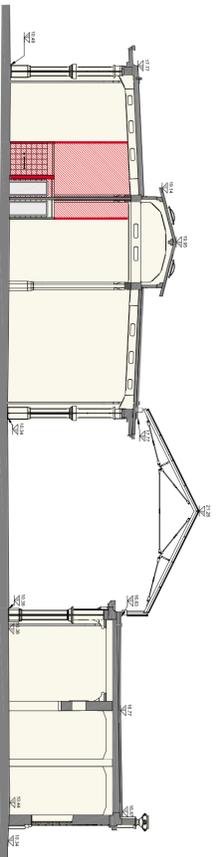
SEZIONE AA
1/200



SEZIONE BB
1/200

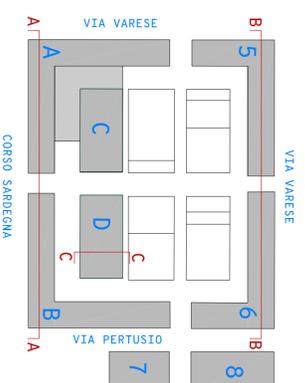


SEZIONE CC
1/200



DEPOSITO
COSTRUITO

NB: - LE CHIUSURE VETRATE SONO STATE RIDEFINITE NELLA DIVISIONE IN ANTE MOBILI E FISSI E NEL POSIZIONAMENTO SECONDO LE REGOLE DI FLESSIBILITÀ DEL PROGETTO DEFINITIVO - I DIVISORI IN CARTONGESSO SONO STATI MODIFICATI SECONDO LE REGOLE DI FLESSIBILITÀ DEL PROGETTO DEFINITIVO



PROJECT FINANCING
ANTICO MERCATO DI CORSO SARDEGNA



COMUNE DI GENOVA

MERCATO DI CORSO SARDEGNA S.r.l.

CONCESSIONARIO: MERCATO DI CORSO SARDEGNA S.r.l.
SARDEGNA S.r.l.
Via Francesco Petrarca 2/2 - 16145 Genova
Geometra Paolo Rosa Direttore tecnico

Paolo Rosa

PROGETTAZIONE: ARCHITETTURA

DDI MOSS S.r.l.
Via di Cambril Lungo 19, 16123 Genova - Tel. 010.2759057 - info@ddimoss.eu

doodi moss

Architetto Eugenio Gasparrini
Coordinamento generale del progetto e integrazione prestazioni specialistiche arch. Chiara Castellano arch. Matteo Rocca arch. Valeriana Dall'acqua arch. Alessandra Basso arch. Daniela Basso collaboratori paes. Caterina Tamagnolo paes. Chiara Maltrozzi arch. Marina Lenardi Jacopo Battistini consulenza agronomica: dott. agr. Ettore Zauli consulenza archeologica: dott.ssa Laura Sinina

INTERENTI

COOP. Progen S.r.l. - 16157 Genova - Tel. 010.3201563 - studi@cooprogen.it
SARDEGNA S.r.l. - 16123 Genova - Tel. 010.4648511 - info@sardegna-srl.it
PROGETTI Ing. Paolo Villa, Per. Ind. Franco Cavaroni, Ing. Massimo Di Falco



DIREZIONE LAVORI:

Sviluppo Genova S.p.A.
Via San Giorgio, 16128 Genova Tel. 010.648.511
info@sviluppo.genova.com
Arch. Marco Guarnino

Marco Guarnino

STATO FINALE

TAVOLA:

CS2 SF
200 C

SEZIONI DI CONFRONTO TRA
PROGETTO ESECUTIVO E STATO FINALE

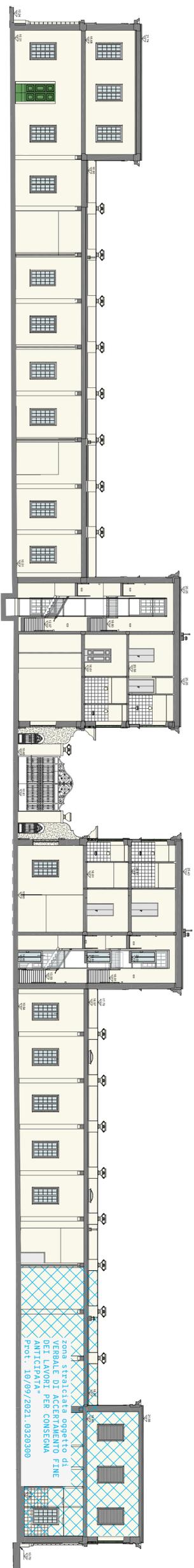
REV.	DATA	DESCRIZIONE	ELABORATO	VERIFICATO	APPROVATO
0	Dicembre 2021	EMISSIONE	C.C.	E.G.	E.G.
013		Specifiche aggiornamento	Redatto	Verificato	Approvato

DATA: 04-12-2021

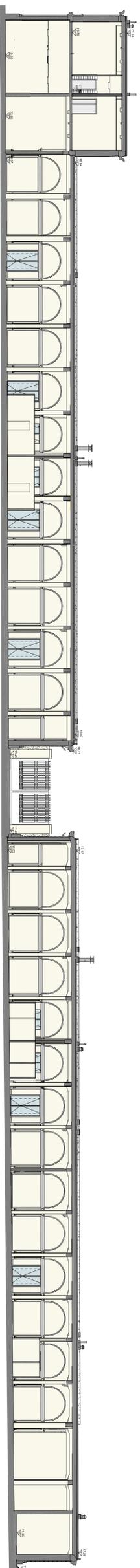
Ai sensi di legge si riserva ai proprietari di quanto autorizzato con Datum di

reproduzione e di ristampa consentita solo dopo autorizzazione scritta

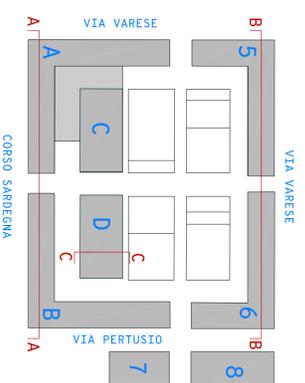
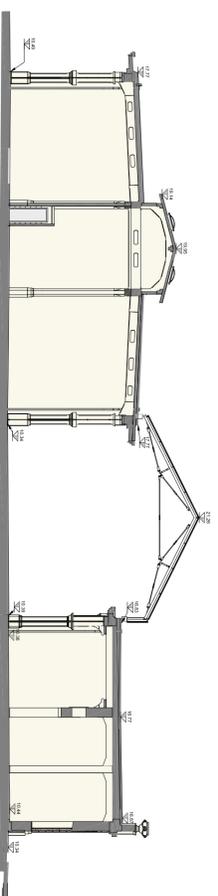
SEZIONE AA
1/200



SEZIONE BB
1/200



SEZIONE CC
1/200



PROJECT FINANCING
ANTICO MERCATO DI CORSO SARDEGNA



COMUNE DI GENOVA



MERCATO DI CORSO SARDEGNA S.r.l.

CONCESSIONARIO: MERCATO DI CORSO SARDEGNA S.r.l.
SARDEGNA S.r.l.
Via Fieschi, 20 - 16145 Genova
Geometra Paolo Rosa Direttore tecnico

Paolo Rosa

PROGETTAZIONE: ARCHITETTURA
DOLOMOSS S.r.l.
Via di Camporil Lungo 19, 16123 Genova - Tel. 010.2759057 - info@dolomoss.eu
Architetto Eugenio Gasparini
Coordinamento generale del progetto e integrazione prestazioni specialistiche arch. Chiara Castellano arch. Matteo Rocca arch. Valeriana Dall'acqua arch. Roberto Basso arch. Alessandra Basso
collaboratori paes. Caterina Tamagnolo paes. Chiara Maltavozzi, Maria Lenardi, Jacopo Battistini
consulenza agrotecnica: dott. agr. Ettore Zauli
consulenza archeologica: dott.ssa Laura Sanna

IMPZANTI
C/O Progetti S.r.l. - 16157 Genova - Tel. 010.3201563 - studi@progetti.it
Via S. Maria Maddalena 10 - 16123 Genova
PROGETTI Ing. Paolo Villa, Per. Ind. Franco Cavaroni, Ing. Massimo Di Falco



DIREZIONE LAVORI:
Sviluppo Genova S.p.A.
Via San Giorgio, 16128 Genova Tel. 010.648.511
info@sviluppo.genova.com
Arch. Marco Guarnino

Marco Guarnino

STATO FINALE

TAVOLA:

CS2 SF
200 E

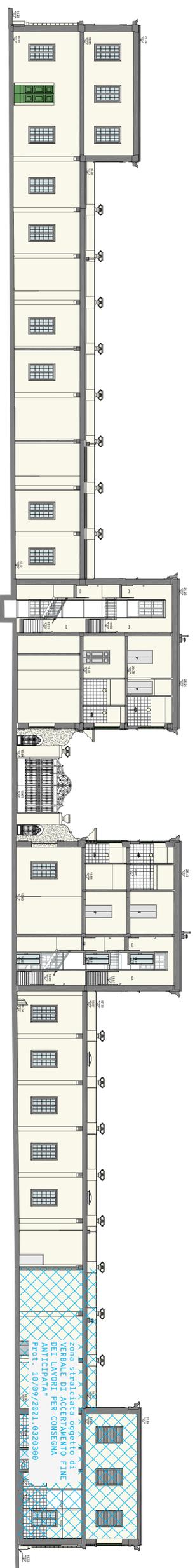
SEZIONI DI PROGETTO ESECUTIVO

DATA	EMISSIONE	C.C.	E.G.	E.G.
0	Dicembre 2021	REVISIONE	VERIFICAZIONE	APPROVAZIONE
REV.	01/13	REVISIONE	VERIFICAZIONE	APPROVAZIONE

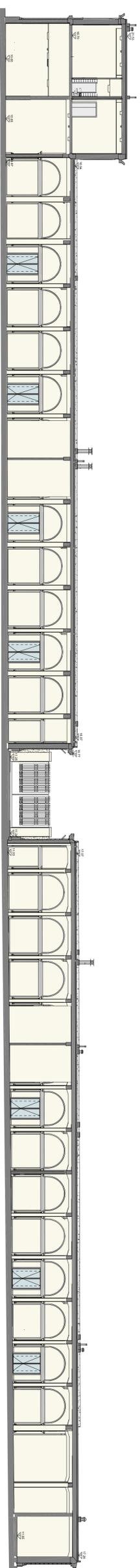
DATA:
04-12-2021

Ai sensi dell'art. 10 del D.M. 17/01/2009, il presente documento è stato redatto in formato elettronico e non necessita di firma cartacea.

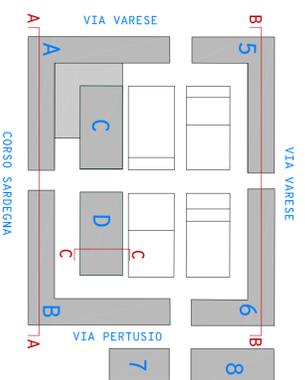
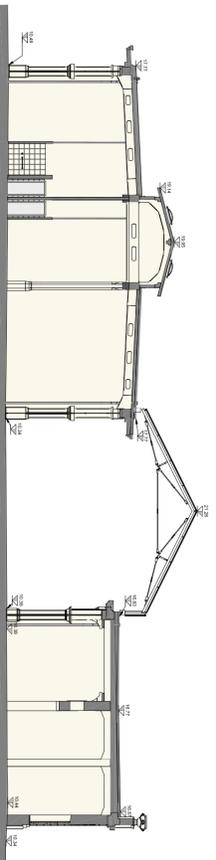
SEZIONE AA
1/200



SEZIONE BB
1/200



SEZIONE CC
1/200



PROJECT FINANCING

**ANTICO MERCATO
DI CORSO SARDEGNA**

**MERCATO DI CORSO
SARDEGNA S.r.l.**

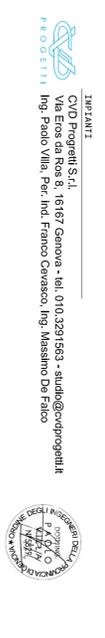
CONCESSIONARIO: MERCATO DI CORSO SARDEGNA S.r.l.
SARDEGNA
 Via Francesco Ferruccio, 202 - 10126 Genova
 Geometra Paolo Rosa Direttore tecnico

PROGETTISTA: ARCHITETTURA
DOU MOSS S.r.l.
 via di Camponil Lungo 19, 16123 Genova - tel. 010.2759057 - info@doimoss.eu

dodi moss
 Architetto Eugenio Gasparrini
 Coordinamento generale del progetto e
 integrazione prestazioni specialistiche
 arch. Chiara Castellano arch. Matteo Rocca arch. Valeriana Dall'acqua
 arch. Daniela Basso arch. Enrico Luchini
 collaboratori paes. Caterina Tamagnolo paes. Chiara Malfazzoni, Malilla Lenardi, Jacopo Battistini
 consulenza agrotecnica: dott. agr. Ettore Zauli
 consulenza archeologica: dott.ssa Laura Sinina

IMPZANTI
C/O Progetti S.r.l. - 16157 Genova - tel. 010.3201563 - studi@cooprogetti.it
PROGETTI
 Ing. Paolo Villa, Per. Ind. Franco Cavaroni, Ing. Massimo Di Falco

DIREZIONE LAVORI:
Sviluppo Genova S.p.A.
 Via San Giorgio, 16128 Genova Tel. 010.648.511
 info@sviluppo.genova.com
 Arch. Marco Guarnino



STATO FINALE		TAVOLA:	
SEZIONI DI STATO FINALE		CS2 SF 200 F	
REVISIONI		DATA:	
0	Dicembre 2021	EMISSIONE	C.C.
REV.	0113	Verifiche approvamento	Verifiche Approvato
04-12-2021			

ALLEGATO A: CME DI RAFFRONTO

ALLEGATO A: CME DI RAFFRONTO				
	OPERE IN ADDIZIONE	UDM	€	note
NPF1	Implementazione segnaletica orizzontale e verticale	a corpo	4.160,00 €	
	*Fornitura e posa cartelli in lamiera di alluminio *Fornitura e posa pali di sostegni tubolari in metallo zincato a caldo *Fornitura e posa gruppi di aggancio per sostegno tubolare *Realizzazione dis trisce continue e/o discontinue colore bianco o g * realizzazione di loghi (handicap, merci), frecce di direzione, scritte, ecc. di colore bianco o giallo o blu eseguite con: vernice spartitraffico rifrangente giallo o blu della larghezza di cm 12/15 eseguite con vernice spartitraffico			Implementazione forniture, pose e realizzazioni per estensione area interessata da modifica segnaletica orizzontale e verticale con implementazione segnaletica orizzontale e verticale
NPF2	Modifiche marciapiedi	a corpo	10.017,00 €	
	*Realizzazione di scivoli di raccordo tra marciapiede e piano stradale con pavimentazione in asfalto e cordolo in pietra reimpiegato *Realizzazione di scivoli di raccordo tra marciapiede e piano stradale con pavimentazione in pietra e cordolo in pietra reimpiegato *Ripristino stato precedente in via Varese nord e est *Modifica segnalazioni loges *Creazione di isola pedonale in Corso sardegna con cordolo lapideo a raso, verniciatura asfalto, fornitura e posa segnalazioni loges			Modifiche ad attraversamenti stradali in via Varese nord e est e relativi raccordi piano stradale e marciapiede in via Varese conseguenti a presenza intercapedine palazzo adiacente, ripristino marciapiede, modifica loges. Corso Sardegna: adeguamenti conseguenti a posticipo realizzazione assetto " Assi di forza "
NPF3	Cartongessi e porte	a corpo	18.856,82 €	
	*Parete divisoria in cartongesso su struttura in profilati di lamiera di acciaio zincato, compresa formazione spigoli, retinatura, stuccatura giunti: sigillatura. Con 2 lastre di cartongesso su entrabbi i lati: cartongesso 544,98 mq per innalzamento cartongessi bagni. compreso sovrapprezzo per utilizzo di lastre antiumido e inserimento di isolante termoacustico. *Rasatura di superfici interne con idrostucco e successiva carteggiatura: 353,98 mq *14 divisori tra bagni e antibagni con porte			Diversa distribuzione e aumento altezza cartongessi perimetrali bagni, divisori tra bagni e antibagni
NPF4	Adeguamenti impiantistici strada: 2 pali	a corpo	5.422,68 €	
	*Rimozione e recupero cavi elettrici linee aeree *Rimozione e recupero tesate linee aeree (cavo acciaio) *Rimozione pali *Posa sostegni *Posa cavo bipolare FG16 *Posa e fornitura linea aerea 4X16 (precordato alluminio a palo) *Fornitura e posa cassetta di derivazione da palo a parete IP54 *Nuovi plinti di fondazione *Oneri per la sicurezza			Spostamento pali illuminazione pubblica angoli Via Pertusio-Corso sardegna e Via Pertusio-Via Varese
NPF5	Ingressi Torrette A-B da Corso Sardegna e via Pertusio	a corpo	13.886,17 €	
	*Fornitura e posa pavimentazione in marmo bianco *Fornitura tre porte a due ante realizzate in vetro extrachiaro con maniglione antipanicò <i>push bar</i> color inox con apertura verso l'esterno, fascia superiore in acciaio inox *Posa porte a vetri con fascia superiore in acciaio inox *Assistenza muraria *Ribasso pavimento per realizzazione porta (uscita di sicurezza)			Adeguamenti realizzati in seguito ad entrata in vigore nuove regole piano di Bacino. L'adeguamento per la realizzazione della porta è stato realizzato in quanto in fase di demolizione si è riscontrata la presenza di una trave ribassata sotto il pianerottolo della scala.
NPF6	Nuove caditoie	a corpo	10.969,48 €	
	*Fornitura e posa caditoia lineare con griglia in ghisa ingresso principale, collegamento a rete di smaltimento acque meteoriche *Fornitura e posa caditoia di raccolta acqua in via Varese, collegamento a rete di smaltimento acque meteoriche			
	TOTALE OPERE IN ADDIZIONE		63.312,15 €	
OPERE IN sotTRAZIONE				
	OPERE IN sotTRAZIONE	UDM	€	note
NP65	Opere di miglioramento idraulico	a corpo	-40.940,46 €	
	Barriere anti allagamento modello stopflood non installate a seguito dall'entrata in vigore della variante del Piano di Bacino ad efficacia sospesa del torrente Bisagno.			
20.A.90.D10.20.1	Pitturazione manufatti infero			
	Pitturazione ringhiere parcheggio non effettuata	a corpo	-11.346,00 €	
	Strutture per linee vita non realizzate per diversa metodologia di esecuzione linee vita	a corpo	-2.789,00 €	
20.A28.A15.010	casseforme			
20.A20.C01.010	cls			
20.A28.C05.020	getto			
20.A28.F05.005	armature			
	Fornitura e posa di pavimenti e rivestimenti bagni non realizzati per diversa distribuzione	a corpo	-1.492,36 €	
20.A66.C10.040	posa in pavimento in piastrelle			
PR.A20.A50.015	piastrelle di gres porcellanato			
20.A66.R10.010	posa in opera di rivestimento			
PR.A20.A50.005	piastrelle di gres porcellanato			
	Porte non installate	a corpo	- 217,10 €	
20.A80.C10.010	posa porte			
PR.A23.E10.010	fornitura porte			
	Bagni non realizzati	a corpo	- 6.527,23 €	
	TOTALE OPERE IN sotTRAZIONE		-63.312,15 €	

ALLEGATO B Documentazione Fotografica

Sviluppo Genova S.p.A.

Via San Giorgio, 1 - 4° piano - 16128 Genova – tel.010.648.511 – fax 010.648.51.333
info@sviluppogenova.com sviluppogenova@pec.it www.sviluppogenova.com
capitale sociale € 5.164.500,00 i.v. R.I. Ge C.F. e P.I. 03669800108 R.E.A. 368646 Codice SDI KGVVJ2H



Figura 1: La parte impiantistica del servizio non realizzato all'interno dell'unità 6



Figura 2: il servizio realizzato all'interno dell'unità 6 braccio nord



Figura 3: il nuovo blocco servizi nell'unità 24. In evidenza il cartongesso fino al soffitto del padiglione



Figura 4: blocco unità 17



Figura 5: blocco unità 18



Figura 6: blocco unità 19



Figura 7: blocco unità 21



Figura 8: blocco unità 26

N.B.: le unità non fotografate sono oggetto di lavorazioni in corso da parte dei locatari, e conseguentemente non è stato possibile accedervi.

Il Direttore Dei Lavori,
Arch. Marco Guarino.



Genova 17/05/2022

N. prot. 0997_MG.

Alla c.a. del R.U.P.
arch. Ferdinando de Fornari
Direzione Attuazione Opere Pubbliche
Via di Francia 1 – Matitone – piano 19 – 16149 GENOVA
+39 010 5573913
fdefornari@comune.genova.it

LAVORI: Affidamento della concessione per la progettazione, costruzione e gestione delle opere volte al restauro dell'antico Mercato di Corso Sardegna a Genova.

CIG: 8023689D9D - CUP: B33F18000480005

IMPRESA: Raggruppamento Temporaneo di Imprese (RTI), costituito dalle imprese Cosmo Costruzioni Moderne Srl (mandataria) – G. Franco Longhi Spa – Santafede S.r.l.
(di seguito RTI Cosmo).

IMPORTO DEI LAVORI: € 16.483.585,73. Oneri per la sicurezza ai sensi del D.Lgs. 81/2008
(non soggetti a ribasso) € 296.770,89

FASE: Fase 2

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL DIRETTORE DEI LAVORI **ai sensi dell'Art. 8 (Modifiche, variazioni e varianti contrattuali) del DM 49/2018**

Premessa

La seguente relazione ha lo scopo di illustrare alcune variazioni e alcune differenze realizzative tra il progetto esecutivo validato e lo stato finale dei luoghi, con particolare riferimento ai corpi edilizi che ospitano le attività commerciali e con esclusione della MSV; a nostro avviso si tratta di variazioni non sostanziali, in quanto non pregiudicano l'esecuzione dell'opera secondo la regola dell'arte, non modificano il progetto approvato, non incidono in alcun modo sulla parte pubblica della realizzazione, intendendo con "parte pubblica" tutte le aree destinate a parco, il sistema dei marciapiede attorno alla struttura mercatale rinnovata, e la nuova viabilità pubblica.

A tal proposito, si richiama quanto disciplinato dall'Art. 17 della *Convenzione disciplinante la concessione in regime di project financing dell'Antico Mercato di Corso Sardegna ai sensi dell'Art. 183 comma 15 del D. Lgs n. 50/2016*, che viene di seguito in parte riportato, per quanto necessario, al fine di inquadrare i contenuti della presente relazione nella giusta prospettiva. Detto articolo, riguardante il tema delle *opere interne al grezzo e finiture*, puntualizza che: *gli interventi previsti all'interno del Complesso Immobiliare fanno riferimento in parte all'opera pubblica e in parte ad interventi di carattere privato. L'intervento pubblico (...) si conclude con la realizzazione al grezzo delle seguenti opere.*

- *impianti: realizzazione degli impianti di distribuzione acqua, di adduzione dei fluidi del riscaldamento/condizionamento ed elettrico fino al contatore;*
- *sottoservizi: predisposizione e allaccio alle condotte fognarie;*
- *realizzazione del sottofondo di posa dei pavimenti;*
- *intonacatura in arenino delle pareti e dei soffitti, escluse rasatura e coloritura;*
- *serramenti/infissi esterni, inclusa la muratura dei telai delle finestre e delle porte finestre.*

La finitura al grezzo, sempre a norma dell'Art. 17 della predetta convenzione, non comprende la fornitura e posa in opera degli impianti elettrici, idraulici, termici, la fornitura e posa in opera delle pavimentazioni, la realizzazione di tramezze interne così come la posa dei rivestimenti interni, le pitturazioni, la fornitura e posa di infissi interni. Tutto quanto sopra descritto deve intendersi riferito alle singole unità immobiliari. Tali condizioni contrattuali ci consentono di inquadrare come distinti l'involucro murario con le sue adduzioni impiantistiche, e gli interni, le cui opere di finitura sono delegate alle necessità dei singoli locatari.

E' molto importante il meccanismo di flessibilità con cui si chiude l'Art. 17, il quale recita che *nel corso della durata della Concessione le opere interne potranno essere modificate a discrezione del Concessionario acquisendo le necessarie autorizzazioni come opere private.*

Per inquadrare nella giusta prospettiva le modifiche effettuate, sempre nel rispetto della convenzione, occorre considerare che il quadro di riferimento è costituito dalla complessa fase di trattativa tra il Concessionario, che in questa fase operava attraverso la società specializzata *Savills Italia* per tutti gli aspetti legati alla commercializzazione delle singole unità, ed i potenziali locatari.

Si ricordano in questa sede due aspetti che hanno in qualche modo condizionato le tempistiche di gestione della fase di commercializzazione, generando alcune sovrapposizioni di lavorazioni nella fase finale del cantiere:

- il primo riguarda un aspetto convenzionale: il diritto di prelazione della durata di sei mesi degli operatori del CIV di zona per locare spazi commerciali all'interno dell'Antico Mercato, che di fatto, e doverosamente, ha cristallizzato per il tempo stabilito l'operatività di *Savills*;
- il secondo pertiene una questione operativa: la necessità da parte della Pubblica Amministrazione di non avere cantieri privati aperti al momento dell'inaugurazione del parco pubblico, rimandando tutte le lavorazioni delle opere interne a momenti successivi alla data dell'inaugurazione. Tale condizione ha generato una accelerazione per concludere quante più opere interne possibili prima dell'inaugurazione, anche nei casi in cui la commercializzazione era ancora in divenire.

Per chiarezza, si ricorda in questa sede che le opere interne (autorizzate con CILA) sono state coordinate direttamente da *Savills*, e non dalla Società Mercato di Corso Sardegna S.r.l.

In sintesi, dunque, le differenze trattate in queste brevi note traggono la loro origine nella sovrapposizione temporale, nel periodo settembre-dicembre 2021, tra la fase conclusiva dei lavori e la finalizzazione di alcuni contratti di affitto che, sulla base di specifiche richieste da parte dei locatari, hanno comportato alcune modifiche in corso d'opera al progetto andato in esecuzione. Nella maggior parte dei casi, i locatari sono costituiti da catene che hanno tutte i loro format, sia in termini di materiali che di distribuzione interna; a tal proposito, giova ricordare che la suddivisione delle unità commerciali nel progetto esecutivo prevedeva, in assenza di specifiche di maggior dettaglio, una partizione delle unità commerciali desunta dall'esperienza dei progettisti, che hanno immaginato un mix di attività facendo riferimento a centri commerciali assimilabili (per dimensione e merceologia) all'Antico Mercato di corso Sardegna.

1 La Situazione: aspetti edilizi ed impiantistici

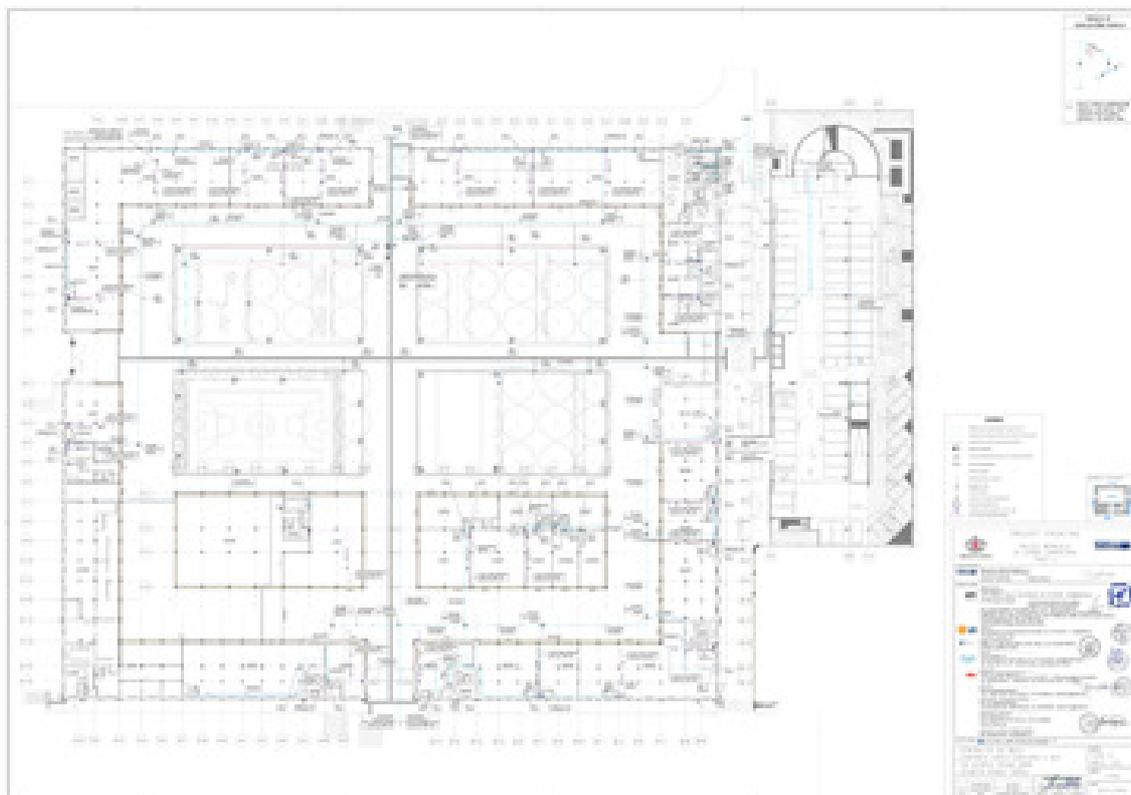
Per illustrare adeguatamente le modifiche intervenute si può fare riferimento alle due tavole sottostanti, qui richiamate per facilità di lettura, a cura dei progettisti. Sono una pianta generale e tre sezioni, che attraverso la consueta lettura dei “gialli” e dei “rossi” consentono di individuare con facilità le opere edili non realizzate e quelle realizzate.

La tavola: **CS2 SF 100. Confronto tra progetto esecutivo e stato finale. Individuazione delle differenze. Planimetria.**



Mentre per le questioni impiantistiche si faccia riferimento alla tavola già a vostre mani:

GFL20-005_IDS_1958-E-MEC-20-0_21-0_22-0_AS-BUILT



Inoltre, per indentificare con precisione le unità commerciali oggetto di variazioni, si farà riferimento alla tavola sottostante, utilizzata dalla società incaricata per la commercializzazione, che identifica univocamente le singole unità. Come si può vedere, nel progetto esecutivo approvato, del quale la tavola sotto riportata costituisce un estratto semplificato, le unità commerciali erano così ripartite:



- Corpo 5:** una unità commerciale di grandi dimensioni posta sullo spigolo dei due bracci, e due unità più piccole poste verso sud;
- Corpo 6:** due unità commerciali di pari dimensioni poste all'interno del braccio est, il Centro Associativo su due piani posto sullo spigolo, due unità all'interno del braccio sud;
- Corpi A e C:** la MSV sullo spigolo nord-ovest, occupante anche una parte di galleria ed una parte del corpo C. I servizi igienici pubblici posti all'interno del braccio nord del corpo A, due unità poste sullo spigolo verso est, in contiguità con l'ingresso principale. Una unità di medie dimensioni occupante all'incirca la metà sud del corpo C;
- Corpo D:** Quattro unità commerciali poste a pettine verso la galleria e tre verso il parco, di dimensioni più contenute;
- Corpo B:** Una unità su due livelli all'incrocio dei bracci, tre unità di dimensioni quasi uguali all'interno del braccio ovest, quattro unità all'interno del braccio sud.

Si rammenta inoltre che nel progetto esecutivo cantierizzato i piani superiori delle quattro torrette sono destinati a vano tecnico (torretta nord) ad attività terziarie (torrette centrali e sud).

Di seguito si procede con la disamina delle parti realizzate con modifiche non sostanziali rispetto al progetto, in riferimento alle tavole citate in apertura, vale a dire:

CS2 SF 100. *Confronto tra progetto esecutivo e stato finale. Individuazione delle differenze. Planimetria.*

CS2 AB 200. *Confronto tra progetto esecutivo e stato finale. Individuazione delle differenze. Sezioni.*

GFL20-005_IDS_1958-E-MEC-20-0_21-0_22-0_AS-BUILT

Corpo 5. Unità 6, 7, 8.

L'unità 6 del corpo 5, posta all'angolo nord-est del complesso, ospiterà una palestra; il contratto è già stato firmato e entro il mese di giugno è previsto l'avvio del cantiere. Su richiesta della società di commercializzazione, non sono state realizzate le opere murarie relative al blocco servizi posizionato all'interno del braccio est, verso via Varese, al fine di poter contare su una distribuzione interna più flessibile e, al contempo, disporre di maggiore spazio per le attività sportive. Secondo quanto ipotizzato dai locatari, il blocco spogliatoi sarà posizionato nel braccio nord dell'unità commerciale, in continuità con i servizi minimi realizzati e posti a ridosso della parete nord. Come si evince dall'esame della tavola relativa all'as-built impiantistico (GFL20-005_IDS_1958-E-MEC-20-0_21-0_22-0_AS-BUILT) si sottolinea che anche se non sono state costruite le partiture murarie del predetto blocco servizi est, **tutta la parte impiantistica e di sottoservizi è stata realizzata, comprese le opere a tetto, al fine di consentire la reversibilità commerciale dell'unità**, opere previste e compiutamente descritte all'interno del predetto Art. 17 della convenzione. Inoltre, dal punto di vista edilizio, l'unità si è espansa di una campata verso sud rispetto al progetto esecutivo, a scapito dell'unità n. 7.

Anche nel caso delle unità 7 e 8 **tutti i sottoservizi (opere impiantistiche a terra e a tetto) sono stati realizzati** come da progetto esecutivo e da convenzione, poiché si ritiene non infrequente un turn-over delle attività di ristorazione, e non sono stati realizzati i servizi ai sensi della legge 13/1989 su specifica richiesta dei locatari, che hanno già ultimato le lavorazioni sulla base di una differente distribuzione interna corrispondente ai loro layout commerciali.

In tutti i casi l'adduzione degli impianti di climatizzazione è stata realizzata, e si ferma, come da progetto e da convenzione, al punto di captazione delle singole attività commerciali. **Tutti i torrini e gli sfiati a tetto sono stati realizzati come da progetto esecutivo allegato alla convenzione.**

Corpo 6. Unità 9, 10, 11, 13.

Nelle unità 9 e 10 non sono stati realizzati i servizi ai sensi della legge 13/1989 (ma solo i servizi minimi) su specifica richiesta dei locatari, che hanno già ultimato le lavorazioni sulla base di una differente distribuzione interna corrispondente ai loro layout commerciali. Cioè a dire che **i locatari, sulla base di differenti esigenze distributive, hanno realizzato i servizi a norma 13/1989 in modo**

diverso (ma naturalmente conforme a quanto richiesto dalla convenzione) rispetto al progetto esecutivo. Nell'unità 11 è stata realizzata una distribuzione interna leggermente difforme dal progetto esecutivo, mentre **nell'unità 13 su richiesta della società di commercializzazione è stato realizzato un blocco servizi a norma 13/1989 che originariamente non era stato previsto.** E' opportuno sottolineare, al fine di non ingenerare equivoci sull'as-built, che **nelle quattro unità sopra descritte tutte le opere impiantistiche ed i relativi sottoservizi sono stati realizzati,** anche quelli non utilizzate, in ragione della già descritta necessità di massima flessibilità relativa a possibili cambi di destinazioni d'uso delle singole attività.

Corpo B. Unità 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21.

All'esterno dell'unità 14, la c.d. "casa cubana", è stata realizzata una nuova struttura composta da scala e alloggiamento per una pedana elevatrice meccanizzata di accesso al piano rialzato a norma 13/1989, operazione che ha comportato l'apertura di una nuova porta di accesso sul prospetto est. Al piano interrato, dove in base al progetto esecutivo cantierizzato era previsto un servizio a norma 13/1898, si sono realizzate le sole pareti del locale bagno ma, unico caso in tutto lo sviluppo progettuale, *senza alcun allaccio alla rete*, in quanto, vista l'impossibilità di modificare la scala di accesso (determinata da una prescrizione di SABAP) e dunque l'impossibilità di installare un montascale o un'altra piattaforma, e di conseguenza acclarata l'impossibilità di garantire l'accesso alle persone diversamente abili, si modificherà il layout realizzando il servizio al piano rialzato, che sarà accessibile in quanto allo stesso livello del piano di calpestio raggiungibile con la piattaforma elevatrice realizzata sul prospetto est.

Le unità 15 e 16 non hanno subito alcuna variazione, sia sotto il profilo edilizio che impiantistico.

All'interno dell'unità 17 è stata realizzata una parete divisoria in cartongesso per anettere una porzione di tal unità alla contigua n. 18. L'unità 18 risulta essere di maggiore superficie, avendo incorporato anche una campata e mezza dell'unità 19. All'interno delle unità 18 e 19 sono stati realizzati due servizi a norma 13/1989, che non erano stati previsti nel progetto esecutivo. Si vedano a tal proposito le tavole CS2 SF 100 e CS2 AB 200.

L'unità 20 non ha subito alcuna variazione, ed è stata realizzata conformemente al progetto esecutivo sia sotto il profilo edilizio che impiantistico.

Nell'unità 21, in corrispondenza della torretta contigua al cancello di ingresso, è stato spostato il blocco servizi al fine di garantire una diversa distribuzione interna, prevedendo un'uscita diretta su corso Sardegna precedentemente non contemplata. LO spostamento del blocco servizi non ha comportato alcuna variazione quantitativa, sia edilizia che impiantistica.

Corpo A. Unità 2 e 3.

L'unità 2 non ha subito alcuna variazione, ed è stata realizzata conformemente al progetto esecutivo, mentre all'interno dell'unità 3 **sono stati tuttavia realizzati tutti gli impianti ed i sottoservizi** ma non le partiture murarie del blocco servizi; si veda a tal proposito la tavola GFL20-005_IDS_1958-E-MEC-20-0_21-0_22-0_AS-BUILT. Anche in questo caso, vale il principio di garanzia della reversibilità della funzione ipotizzata.

Corpo C. Unità 1.

Una piccola porzione della superficie dell'unità è stata annessa alla MSV, mediante la realizzazione di partiture interne in cartongesso e per mere questioni di distribuzione funzionale interna, senza alcuna modifica relativa al progetto impiantistico, che è stato realizzato conformemente al progetto esecutivo.

Corpo D. Unità 22, 23, 23-a, 24, 25, 26, 27

L'unità 22 non ha subito alcuna variazione, ed è stata realizzata conformemente al progetto esecutivo.

L'unità 23, originariamente unica, ha subito un frazionamento ed è stata suddivisa in unità 23 e 23-a.

Il frazionamento ha comportato una redistribuzione dei blocchi servizi, senza aumento o diminuzioni di consistenza sia sotto il profilo edilizio che impiantistico.

Nell'unità 24 è stato inserito un blocco servizi, originariamente non previsto.

Le unità 25 e 26 non ha subito alcuna variazione, e sono state realizzate conformemente al progetto esecutivo.

All'interno dell'unità 27 è stato inserito un nuovo blocco servizi a norma 13/1989, non previsto nel progetto esecutivo cantierizzato.

Sostanzialmente tutte le parti di impianti a terra e a tetto sono state realizzate anche nei casi in cui per questioni di natura commerciale i locatari hanno esplicitamente chiesto di non realizzare le partiture murarie dei servizi. Unico caso, il piano interrato della c.d. "casa cubana", dove non sono state realizzate le parti impiantistiche accertata l'impossibilità normativa di rendere accessibile al pubblico lo spazio in questione.

2 La Situazione: aspetti contabili

In allegato (ALLEGATO A) lo schema di raffronto delle opere, relativo a quanto rappresentato nelle tavole di confronto tra il progetto esecutivo e lo stato dei luoghi. a conferma che ai sensi del

comma 7 dell'Art. 8 del D.M. 49/2018 le opere trattate in queste brevi note costituiscono una variante isocosto.

3 La Situazione: documentazione fotografica.

In allegato (ALLEGATO B) la documentazione fotografica relativa a quanto significato nella relazione.

Il Direttore Dei Lavori,
Arch. Marco Guarino.



Genova 25/05/2022