



**COMUNE DI GENOVA**

**Direzione Lavori Pubblici  
Settore Riqualificazione Urbana**

**DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE**

**ATTO N. DD 6931**

**ADOTTATO IL 20/11/2024**

**ESECUTIVO DAL 20/11/2024**

**OGGETTO:** PNRR – M5. C2. I2.3 PROGRAMMA INNOVATIVO DELLA QUALITÀ DELL'ABITARE (PINQUA).  
LAVORI "VILLA DE MARI, VIA PRÀ 61: RECUPERO CON REALIZZAZIONE ALLOGGI DI CO-HOUSING, SPAZI PER EVENTI E RIQUALIFICAZIONE PARCO PUBBLICO - PNRR M5C2-2.3 - PINQUA PRÀ - INT. 3 – ID 1092".

SECONDA APPROVAZIONE DI MODIFICHE CONTRATTUALI IN CORSO D'OPERA.

CUP: B37H21000460005 - MOGE: 20724 - CIG: 9647651576

**IL DIRIGENTE RESPONSABILE**

**Premesso che:**

- con Legge n. 160 del 27/12/2019 è stato istituito il "Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare" finalizzato a riqualificare e incrementare il patrimonio destinato all'edilizia residenziale sociale, a rigenerare il tessuto socio-economico, a incrementare l'accessibilità, la sicurezza dei luoghi e la rifunzionalizzazione di spazi e immobili pubblici, nonché a migliorare la coesione sociale e la qualità della vita dei cittadini, in un'ottica di sostenibilità e densificazione, senza consumo di nuovo suolo e secondo i principi e gli indirizzi adottati dall'Unione europea, secondo il modello urbano della città intelligente, inclusiva e sostenibile (Smart City);

- con Regolamento UE 2021/241 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 12 febbraio 2021

viene istituito il Dispositivo per la Ripresa e la Resilienza;

- l'art. 20 del succitato regolamento contiene la Decisione di esecuzione con cui viene approvata la valutazione del PNRR italiano;

- con Decisione del Consiglio ECOFIN del 13/07/2021, notificata all'Italia dal Segretario generale del Consiglio con nota LT161/21 del 14/07/2021 è stato approvato il Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR);

- la Decisione di esecuzione è corredata di un Allegato che definisce, per ogni investimento e riforma, obiettivi e traguardi precisi, al cui conseguimento è subordinata l'assegnazione delle risorse su base semestrale;

- con il Decreto Legge n. 121 del 2021 sono state introdotte disposizioni relative alle procedure di attuazione del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza;

- il Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza alla Misura 5 Componente 2 Investimento 2.3 Programma Innovativo per la Qualità dell'Abitare, prevede di "realizzare nuove strutture di edilizia residenziale pubblica e riqualificare le aree degradate, con particolare attenzione all'innovazione verde e alla sostenibilità";

- con il Decreto Legge 6 maggio 2021, n. 59, convertito, con modificazioni, dalla legge 1° luglio 2021, n. 101, vengono individuate le "misure urgenti relative al Fondo complementare al Piano di Ripresa e Resilienza e altre misure urgenti per gli investimenti";

- con il successivo Decreto Legge 31 maggio 2021, n. 77, convertito, con modificazioni, dalla legge 29 luglio 2021, n. 108, viene disposta la «Governance del Piano Nazionale di Rilancio e Resilienza e prime misure di rafforzamento delle strutture amministrative e di accelerazione e snellimento delle procedure»;

- l'art. 8, del suddetto Decreto Legge dispone che ciascuna amministrazione centrale titolare di interventi previsti nel PNRR provvede al coordinamento delle relative attività di gestione, nonché al loro monitoraggio, rendicontazione e controllo;

- con il decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 9 luglio 2021 vengono quindi individuate le amministrazioni centrali titolari di interventi previsti dal PNRR ai sensi dell'art. 8, comma 1, del decreto-legge 31 maggio 2021, n. 77;

- con il Decreto del Ministro dell'economia e delle finanze del 6 agosto 2021 sono state assegnate

le risorse finanziarie previste per l'attuazione degli interventi del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) e la ripartizione di traguardi e obiettivi per scadenze semestrali di rendicontazione alle Amministrazioni titolari;

- con il suddetto Decreto per ciascun Ministero sono individuati gli interventi di competenza, con l'indicazione dei relativi importi totali, suddivisi per progetti in essere, nuovi progetti e quota anticipata dal Fondo di Sviluppo e Coesione;

- con Decreto del Direttore Generale del Ministro delle infrastrutture e della mobilità sostenibili n. 804 del 20/01/2022 sono state definitivamente ammesse al finanziamento le proposte pilota elencate nell'Allegato A del medesimo Decreto, comprensive dell'intervento in questione.

### **Premesso altresì che:**

- con Deliberazioni di Giunta Comunale n. 2021/37 (proposta n. 79 del 10/03/2021), n. 2021/38 (proposta n. 80 del 10/03/2021) e n. 2021/88 (proposta n. 151 del 13/04/2021) sono state approvate le proposte al fine della partecipazione del Comune di Genova al Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare rispettivamente per i progetti di rigenerazione del "Centro Storico" – "Prè, Ghetto e Caricamento denominata C<sup>3</sup>: co-living, culture, commons", "Prà mare e collina" e "Caruggi – Progetto Pilota", tra cui l'intervento oggetto della presente determinazione;

- con Decreto del 7/10/2021, il Ministro delle infrastrutture e della mobilità sostenibile ha approvato l'elenco delle proposte ammesse a finanziamento previa accettazione dei termini recati dal PNRR;

- con Decreti Direttoriali del Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibili M.INF. EDIL.REGISTRO UFFICIALE.U.17524 del 29/12/2021 (Progetto Pilota – ID 500) e M.INF. EDIL.REGISTRO UFFICIALE.U.804 del 20/01/2022 (Progetto Prà mare e collina – ID 108 e Progetto Centro Storico – ID 77,) sono state disposte l'ammissione definitiva al finanziamento delle proposte ritenute conformi agli obiettivi del Programma per ciascuno dei Soggetti beneficiari PINQuA;

- con lo stesso Decreto del Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibili del 29/12/2021 è stato approvato lo schema di convenzione MIMS – SOGGETTO BENEFICIARIO PINQuA ovvero il soggetto che ha presentato le proposte dichiarate ammissibili;

- con successive comunicazioni da parte del Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibili sono state avviate le procedure per la stipula delle Convenzioni di cui sopra al fine del rispetto degli obiettivi previsti dal PNRR;

- le opere a progetto sono state previste nel 3° adeguamento del Programma Triennale 2022-2024, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 42 del 31 maggio 2022, e ricomprese nel titolo "Villa De Mari, Via Prà 61: recupero con realizzazione alloggi di co-housing, spazi per eventi e riqualificazione parco pubblico - PNRR M5C2-2.3 - PINQUA Prà-Int. 3" (MOGE 20724) per l'importo complessivo di Euro 3.773.591,37;

- con Determinazione Dirigenziale n. 2022-270.0.0.-60 adottata il 10/05/2022, esecutiva dal 19/05/2022, si è preso atto, dell'ammissione a finanziamento delle proposte relative ai seguenti progetti finanziati dall'Unione europea – Next Generation EU:

- ID 108 - "Prà mare e collina" per Euro 15.000.000,00 come da Decreto Direttoriale del 20/01/2022;
- ID 77 – "Centro Storico" per Euro 15.000.000,00 come da come da Decreto Direttoriale n. 804 del 20 gennaio 2022;
- ID 500 - "Caruggi – Progetto Pilota" per Euro 87.000.000,00 come da Decreto Direttoriale del 29/12/2021;

- con il suddetto provvedimento sono state, inoltre, accertate ed impegnare le risorse a valere sui fondi del Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibili per il triennio 2022-2023-2024.

#### **Considerato che:**

- con Deliberazione della Giunta Comunale DGC-2022-165 del 28/07/2022 è stato approvato il progetto definitivo dell'intervento in oggetto, denominato "Recupero di Villa De Mari a Pra' Palmaro per la realizzazione di alloggi di co-housing, spazi per eventi e la riqualificazione del parco pubblico", elaborato internamente alla Direzione Progettazione del Comune di Genova, che costituisce l'approfondimento del Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica approvato con D.G.C. n. 38 del 10/03/2021;

- con Determinazione Dirigenziale n. 2022-118.0.0.-105 del 02/09/2022 è stata adottata la DETERMINAZIONE DI CONCLUSIONE POSITIVA della Conferenza dei Servizi 5/2022 - PIANO NAZIONALE DI RIPRESA E RESILIENZA (P.N.R.R.) – Missione 5 – Componente 2 – Misura I2.3 – Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare (PINQuA). PRA' PALMARO Approvazione del PROGETTO DEFINITIVO DI: RECUPERO DI VILLA DE MARI CON LA REALIZZAZIONE DI ALLOGGI DI CO-HOUSING, SPAZI PER EVENTI E LA RIQUALIFICAZIONE DEL PARCO PUBBLICO, alle condizioni poste nei pareri espressi, allegati tutti quale parte integrante del medesimo atto.

#### **Premesso inoltre che:**

- con determinazione dirigenziale N. 2022-270.0.0.-47, ad oggetto AUTORIZZAZIONE A CONTRARRE TRAMITE INVITALIA PER L'ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA INNOVATIVO NAZIONALE PER LA QUALITÀ DELL'ABITARE (PINQUA) DI PROPRIA COMPETENZA, è stato stabilito:

1. di volersi avvalere dell'Agenzia nazionale per l'attrazione degli investimenti e lo sviluppo d'impresa S.p.A. (di seguito "INVITALIA") quale Centrale di Committenza, affinché quest'ultima, ai sensi degli articoli 37, co. 7, lett. b), e 38 del decreto legislativo del 18 aprile 2016, n. 50 e ss.mm.ii., recante il «Codice dei contratti pubblici», proceda, per conto del Comune di Genova, alla indizione, gestione e aggiudicazione della procedura per l'aggiudicazione di Accordi Quadro:

- PER RESTAURO, RIQUALIFICAZIONE E MANUTENZIONE DI IMMOBILI PUBBLICI SOTTOPOSTI A TUTELA
- PER LA RIGENERAZIONE DI AREE E SPAZI PUBBLICI

nonché alla stipula di tali Accordi Quadro con gli operatori economici aggiudicatari;

2. di prendere atto e di approvare la documentazione di gara, predisposta e trasmessa alla stazione appaltante da parte INVITALIA, per l'indizione della/e procedura/e di interesse, ritenendola coerente con gli impegni assunti convenzionalmente con il Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibili;

3. di ricorrere, pertanto, agli Accordi Quadro che saranno stipulati da INVITALIA al fine dell'affidamento delle prestazioni necessarie alla realizzazione degli interventi a valere sul Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare (PINQuA), di propria competenza, fatta salva la possibilità di non attivare una o più fasi prestazionali e/o di recedere dalla procedura per l'affidamento degli Accordi Quadro come indicato nelle schede rilevazione trasmesse da Invitalia ai Soggetti Attuatori il 31 gennaio u.s.

#### **Premesso infine che:**

- con Determinazione Dirigenziale n. 2022-2012.2.0-22 del 12/08/2022 è stato affidato l'incarico di predisposizione del progetto esecutivo al RTP costituito da STUDIO SPERI SOCIETÀ DI INGEGNERIA S.R.L. (mandataria), 3TI PROGETTI ITALIA INGEGNERIA INTEGRATA SPA – SEINGIM GLOBAL SERVICE SRL - SERVIZI INTEGRATI SRL, tramite adesione all'Accordo Quadro di cui sopra ed emissione di Ordine di Attivazione n. 1 in data 19/08/2022;

- con Determinazione Dirigenziale N. 2023-212.2.0.-6 del 28/02/2023 è stato deciso, tra le altre cose:

- di approvare il progetto esecutivo dei Lavori "Villa De Mari, Via Prà 61: recupero con realizzazione alloggi di co-housing, spazi per eventi e riqualificazione parco pubblico - PNRR M5C2-2.3 - PINQUA Prà-Int. 3 – ID 1092" composto dagli elaborati elencati in premessa;

- di dare atto che il Responsabile di Procedimento ha sottoscritto il Verbale di Validazione Prot. n. NP 20/02/2023.0000407.I redatto ai sensi dell'art. 26 comma 8 del codice, anch'esso allegato come parte integrante del provvedimento;

- di approvare il quadro economico, rimodulato come riportato nelle premesse, per un importo complessivo della spesa di **Euro 3.773.591,37**;

- di approvare i lavori previsti dal sopra menzionato progetto esecutivo, per un importo stimato dei medesimi, di complessivi Euro 2.612.621,26, di cui euro 2.433.594,21 per lavori a misura ed euro 179.037,05 per oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso d'asta e comprensivi degli oneri per la sicurezza COVID-19, questi ultimi applicabili esclusivamente qualora dovesse essere ripristinato lo stato di emergenza sanitaria, il tutto oltre I.V.A.;

- di avvalersi dell'Accordo Quadro 2 relativo ad interventi di RESTAURO, RIQUALIFICAZIONE E MANUTENZIONE DI IMMOBILI PUBBLICI SOTTOPOSTI A TUTELA, Sub lotto prestazionale 3 – Lavori, Lotto geografico Piemonte-Liguria, stipulato dalla Centrale di Committenza INVITALIA con gli aggiudicatari della procedura d'appalto aperta all'uopo indetta - il R.T.I. composto da COSTRUZIONI GENERALI E RESTAURI S.R.L. (Mandatara) - IMPRESA DEVI IMPIANTI SRL (Mandante), per l'esecuzione dei lavori "Villa De Mari, Via Prà 61: recupero con realizzazione alloggi di co-housing, spazi per eventi e riqualificazione parco pubblico - PNRR M5C2-2.3 - PINQUA Prà-Int. 3 – ID 108", mediante emissione di apposito Ordine di Attivazione di Contratto Specifico;

- di dare atto che l'importo del contratto specifico, in considerazione del ribasso percentuale del 12,29%, risulta pari ad Euro 2.313.542,53, di cui euro 2.134.505,48 per lavori a misura ed euro 179.037,05 per oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso d'asta e comprensivi degli oneri per la sicurezza COVID-19, questi ultimi applicabili esclusivamente qualora dovesse essere ripristinato lo stato di emergenza sanitaria, oltre IVA di legge;

- è stato emesso Ordine di Attivazione n. 4 in data 01/03/2023, nei confronti del R.T.I. composto da COSTRUZIONI GENERALI E RESTAURI S.R.L. (Mandatara) - IMPRESA DEVI IMPIANTI SRL (Mandante), per l'esecuzione dei lavori in oggetto;

- è stato, altresì, emesso Ordine di Attivazione n. 5 in data 07/03/2023, nei confronti del R.T.P. STUDIO SPERI SOCIETÀ DI INGEGNERIA S.R.L. (mandataria), 3TI PROGETTI ITALIA INGEGNERIA INTEGRATA SPA - SEINGIM GLOBAL SERVICE SRL - SERVIZI INTEGRATI SRL (mandanti), per la Direzione dei Lavori ed il Coordinamento della Sicurezza in fase di Esecuzione;

- con Determinazione Dirigenziale N. 2023-212.2.0.-22 del 21/04/2023, esecutiva dal 04/05/2023, è stata rettificata la DD N. 2023-212.2.0.-6 del 28/02/2023 per aggiornamento prezzi con prezzario 2023 e regolarizzazione contabile con acquisizione di impegni di spesa e relativa imputazione a bilancio 2023-2025, decidendo, quindi, tra le altre cose:

- di approvare, a parziale rettifica della DD N. 2023-212.2.0.-6 del 28/02/2023, gli elaborati modificati in conseguenza dell'aggiornamento dell'Elenco Prezzi unitari ai prezzari 2023 in oggi vigenti, facenti parte del progetto esecutivo dei Lavori "Villa De Mari, Via Prà 61: recupero con realizzazione alloggi di co-housing, spazi per eventi e riqualificazione parco pubblico - PNRR M5C2-2.3 - PINQUA Prà-Int. 3 – ID 1092" elencati in premessa ed allegati parte integrante della presente, ed il quadro economico, rimodulato come riportato nelle premesse, per un importo complessivo invariato della spesa di Euro 3.773.591,37;

- di dare atto che l'importo a base d'asta aggiornato dei lavori in oggetto risulta pari a Euro 2.739.055,46, di cui euro 2.566.383,31 per lavori a misura ed euro 172.672,15 per oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso d'asta, oltre IVA di legge;

- di dare atto che l'importo del contratto specifico, in considerazione del ribasso percentuale del 12,29%, risulta, pertanto, pari ad Euro 2.423.646,95, di cui euro 2.250.974,80 per lavori a misura ed euro 172.672,15 per oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso d'asta e comprensivi degli oneri per la sicurezza COVID-19, questi ultimi applicabili esclusivamente qualora dovesse essere ripristinato lo stato di emergenza sanitaria, oltre IVA di legge;

- con Determinazione Dirigenziale 2023-212.2.0.0.-29 adottata il 31/05/2023 ed esecutiva in pari data, è stata approvata la modifica delle percentuali di esecuzione dei lavori per il contratto specifico inerente i lavori in oggetto, di cui all'atto notarile Rep. 3874/2327 del 03/05/2023 registrato a Varese il 03/05/2023, al n.13149 serie 1T, modificativo dell'atto Rep. 3006/1800 del 25/07/2022, registrato a Varese il 25 luglio 2022, al n.25265 serie 1T di costituzione del RTI;

- in data 03/05/2023 è stata disposta dal Direttore dei Lavori, previa autorizzazione del RUP, la consegna dei lavori in via d'urgenza in pendenza di contratto (Rep. NP 03/05/2023.0000935.I) e che da tale data è decorso il tempo utile, pari a 673 giorni naturali e consecutivi, per dare ultimati i lavori e dunque entro e non oltre il 06/03/2025;

- in data 08/06/2023 è stato sottoscritto tra il Comune di Genova e l'RTP COSTRUZIONE GENERALI E RESTAURI s.r.l.- DEVI IMPIANTI s.r.l il contratto specifico dei lavori di "Villa De Mari, Via Prà 61: recupero con realizzazione alloggi di co-housing, spazi per eventi e riqualificazione parco pubblico - PNRR M5C2-2.3 - PINQUA Prà-Int. 3 - ID 1092" registrato con REP\_2023.967 per un importo netto di euro 2.423.646,95 comprensivo degli oneri della sicurezza non soggetti a ribasso;

- con Determinazione Dirigenziale 2023-212.2.0.0.-85 di approvazione di modifiche contrattuali in corso d'opera adottata il 23/11/2023 ed esecutiva il 30/11/2023 è stato deciso, tra le altre cose:

- di approvare la perizia suppletiva di variante redatta dal Direttore dei lavori Prot.

22/11/2023.0550251.E;

- di approvare i contenuti dell'atto di sottomissione sottoscritto in data 21/11/2023 dall'RTP COSTRUZIONE GENERALI E RESTAURI s.r.l.- DEVI IMPIANTI, prot. 0550251.E in data 22/11/2023 , con il quale l'appaltatore si è obbligato ad eseguire i lavori, per l'importo netto, a misura, di euro 155.664,23 di cui euro 2.881,87 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso, tutti importi liquidabili sulla base di quanto effettivamente sostenuto, il tutto oltre IVA, ai prezzi, patti e condizioni di cui al contratto n. REP\_2023.967 del 06.08.2023, nell'ulteriore tempo di 45 (quarantacinque) giorni naturali, successivi e continui in aggiunta al tempo stabilito dal contratto stesso e pertanto il termine ultimo per l'esecuzione dei lavori viene a determinarsi al 20/04/2025;
- di dare atto che il nuovo importo contrattuale è venuto a determinarsi in euro 2.579.311,18 oltre IVA 10%;

- con Determinazione Dirigenziale 2023-212.2.0.-96 esecutiva dal 14/12/2023 sono state accertate ed impregnate le risorse assegnate ai sensi del Decreto del Ragioniere Generale dello Stato n. 159 del 26 maggio 2023 (FOI 2023), in attuazione dell'articolo 8-bis del decreto-legge 24 febbraio 2023 n. 13, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 aprile 2023, n. 41 per un importo pari a 725.051,90 Euro;

- in data 05/07/2024 i lavori sono stati parzialmente sospesi al piano secondo con verbale prot. 08/07/2024.0348099.E;

- in data 01/08/2024 i lavori sono stati ripresi con verbale prot. 09/08/2024.0412029.E, con conseguente determinazione del nuovo termine per ultimare i lavori fissato al 12/05/2025;

- i lavori sono ancora in corso.

### **Considerato che:**

- a seguito della posa del ponteggio nel salone centrale (stanza D), è stato possibile osservare da vicino lo stato di conservazione della volta e si è riscontrata la presenza di lesioni e di profonde fessurazioni e sollevamenti di intonaco a rischio caduta. A seguito di indagini mirate è stata rilevato l'ammaloramento della camorcanna oltre che della struttura lignea sovrastante; - per evitare il peggioramento delle condizioni rilevate e definire le opportune operazioni di consolidamento la SA ha incaricato l'Ing. Podestà di effettuare le opportune indagini e di redigere il progetto di consolidamento della volta, che è stato approvato dalla Soprintendenza con autorizzazione con prot. MIC|MIC\_SABAP-MET-GE|10/10/2024|0019134-P del 10/10/2024;

- a seguito della rimozione del massetto sovrastante il solaio al piano secondo, è stata individuata dall'Impresa la presenza di catene metalliche in corrispondenza del perimetro di ogni stanza;

- la presenza delle catene non permetteva la posa delle travi metalliche come originariamente previsto a progetto: la DL ha individuato una nuova soluzione che prevedesse la posa delle travi al di sopra delle catene metalliche, con conseguente diminuzione della quota del finito del piano secondo;

- tali modifiche sono state autorizzate dalla Soprintendenza e all'ASL (per la diminuzione delle altezze interne), rispettivamente con prot. MIC|MIC\_SABAP-MET-GE|11/07/2024|0013454-P dell'11/07/2024, e con la deroga pratica n. S.C.I.S.P. 107535/2024 – pratica edilizia n. 95/2024 del 22/07/2024;

- a seguito della necessità di innalzare la quota del finito del solaio del piano secondo, si è reso necessario garantire l'altezza netta di passaggio minima di 2,00 m rimuovendo una porzione di intonaco e dei vecchi architravi per realizzarli a quota differente. Il tecnico incaricato dalla SA, l'Ing. Podestà, a seguito di sopralluogo, ha trasmesso una relazione illustrativa con indicate le modalità di intervento su tali elementi;

- per completare i lavori di smaltimento della caldaia e della cisterna presenti nel locale centrale termica al piano interrato, si è proceduto alla loro dismissione;

- durante le fasi di rimozione dell'ascensore, diversamente da quanto ipotizzato a progetto, si è riscontrato che il vano ascensore non era totalmente costruito in calcestruzzo, ma composto da materiale misto, calcestruzzo e muratura piena portante e pertanto si è deciso di utilizzare il laterizio al posto del calcestruzzo armato per ripristinare i fori presenti a seguito della rimozione degli infissi, in modo da garantire una continuità con il materiale esistente;

- a seguito delle demolizioni che hanno richiesto la rimozione di vari elementi originariamente presenti nei locali dei vari piani (ad esempio la rimozione di sanitari, dei cavi elettrici sottotraccia del vecchio impianto elettrico, la rimozione delle varie tramezzature, finiture originali, ecc.), è stato necessario ripristinare la continuità muraria;

- per permettere l'alloggiamento del montacarichi nell'ingresso al piano terra (stanza 000 - 5), è stato necessario procedere alla demolizione di una parte dei pilastri dell'arco presente;

- per procedere al trattamento della parete soggetta a fenomeni di umidità di risalita, come previsto a progetto si è proceduto alla rimozione del rivestimento lapideo esistente presente nell'ingresso al piano terra (stanza 000 - 5);

- per eseguire il consolidamento della volta della stanza D è stato necessario incrementare i dispositivi di sicurezza per l'esecuzione dell'intervento;

- si è reso necessario procedere alla rimozione del rivestimento esistente nei locali del piano terra, indicati con codice 003-004, per mantenere una continuità di finitura con i locali adiacenti;
- per facilitare la realizzazione delle tracce per la posa degli impianti idricosanitari sulle tramezzature previste a progetto è stato necessario sostituire il calcestruzzo cellulare espanso con il laterizio nei bagni e per le stanze del 24-25 del piano secondo. Per garantire maggiore stabilità nella struttura si prevede inoltre la realizzazione di una correa in sommità;
- durante il sopralluogo tenutosi in data 18/09/2023, in merito alla realizzazione del bagno al piano primo nella stanza A la Soprintendenza ha richiesto di garantire la reversibilità dell'intervento, per le porzioni di muratura dove andranno posate le piastrelle e pertanto queste saranno applicate su una contro parete in cartongesso con struttura collegata direttamente alla muratura, che sarà il supporto delle nuove piastrelle. Inoltre, durante la riunione del 15/10/2024, si è deciso, per far inglobare la cassetta di scarico del bagno 109, in corrispondenza della posa del sanitario, di posare una contro parete da 10 cm. Per le rimanenti pareti in cartongesso si è confermata la posa di una struttura del 3 cm con una lastra normale e una idrorepellente;
- a causa della difficoltà di posa della lastra di spessore 13 cm sull'intradosso della volta del piano interrato, si è proceduto alla posa di una doppia lastra da 6 cm aventi le stesse caratteristiche della lastra prevista a progetto in modo da facilitarne la piegatura;
- a causa della difficoltà di realizzazione del nuovo setto del vano ascensore, essendo lo spazio di lavoro molto ristretto e data la geometria dell'elemento, si è reso necessario l'utilizzo di una tipologia di calcestruzzo che avesse delle caratteristiche idonee al caso specifico. È stato utilizzato un calcestruzzo con Rck40 fibro-rinforzato in modo da ottenere resistenze maggiori nel minor tempo possibile, procedendo in tempi ridotti con lo strato successivo, e ridurre al minimo i possibili difetti superficiali;
- per facilitare la movimentazione dei carichi per la realizzazione del nuovo solaio del secondo piano, si è reso necessario installare un ponteggio con castello di tiro e un'autogrù al posto dei due montacarichi previsti originariamente;
- per eseguire i lavori relativi alla realizzazione del solaio del piano secondo, è stato necessario realizzare un piano di lavoro che permettesse di poter posare i puntelli necessari al sostegno delle volte. Inoltre, si è reso utile per poter procedere con il restauro pittorico sull'intradosso delle volte del piano primo.

**Considerato infine che:**

- in relazione a quanto sopra descritto è stata redatta dal Direttore dei lavori relazione di perizia

suppletiva di variante Prot. 19/11/2024.0599391.E, composta dai seguenti elaborati:

- a. Computo Metrico Estimativo di Perizia;
- b. Oneri della Sicurezza di Perizia;
- c. Analisi Nuovi Prezzi di Perizia;
- d. Elenco Prezzi di Perizia;
- e. Quadro Comparativo di Perizia (Lavori);
- f. Quadro Comparativo di Perizia (Sicurezza);
- g. Concordamento nuovi prezzi (n. 5);

h. Atto di sottomissione n.2;

i. Elaborati grafici:

- 02.33.B\_E\_ARC\_T\_11\_REV01;
- 02.33.B\_E\_ARC\_T\_12\_REV01;
- 02.33.B\_E\_ARC\_T\_13\_REV01;
- 02.33.B\_E\_ARC\_T\_28\_REV01;
- T01\_Schema numerico planimetrie;
- T02\_Tavola realizzazione nuovi voltini;
- T03\_Tavola consolidamento volta stanza D;

j. Relazione allegata:

- VdM\_RR\_R01\_20231006;
- VdM\_RSTR01\_Relazione consolidamento volta stanza D;
- VdM\_RSTR02\_Relazione realizzazione nuovi voltini;

k. Documenti di cantiere allegati:

- VdM\_VR24\_20240109;
- VdM\_VR27\_20240221;

- VdM\_VS05\_20240228;
- VdM\_VR29\_20240409;
- VdM\_VR31\_20240517;
- VdM\_VR32\_20240604;
- VdM\_OS07\_20240618;
- VdM\_VR35\_20240903;
- VdM\_VR38\_20241015.

- sono state acquisite l'Autorizzazione da parte della Soprintendenza (Prot. 10/10/2024.0525670.E e Prot. 11/07/2024.0360356.E) e la deroga dell'ASL (Prot. 11/07/2024.0360356.E), secondo gli interventi di cui sopra, che vengono allegati al presente provvedimento;

- l'incidenza economica delle lavorazioni, in variante in aumento o diminuzione rispetto alle quantità previste in contratto, è stata valutata in base ai prezzi unitari di cui agli elenchi contrattuali e con l'introduzione di 44 nuovi prezzi, come da computi metrici ed elenco prezzi allegati alla perizia;

- l'incremento lordo dei costi dovuto ai maggiori lavori a misura, viene a determinarsi in euro 4.427,16 € a cui si sottraggono euro -1.385,32 € per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso;

- l'incremento dei costi dovuto ai maggiori lavori a misura, al netto del ribasso di gara del 12,29% viene a determinarsi in euro 2.497,74 €, corrispondente circa al 0,10% dell'importo contrattuale;

- le opere in variante sono frutto, alcune di modifiche migliorative per un importo pari a circa lo 1,03% dell'importo contrattuale iniziale (per un totale del 1,64 % sommando lo 0,61% della prima variante) e il -0,93% dell'importo contrattuale iniziale (per un totale del 4,88 % sommando il 5,81% della prima variante);

- le opere aggiuntive non mutano la natura generale del contratto;

- il valore della modifica è al di sotto delle soglie fissate all'articolo 35 del Dlgs 50/2016 ed al 15% del valore iniziale del contratto;

- il ricorso a modifiche in corso d'opera è consentito nei limiti stabiliti dall'art. 106 del D.Lgs. 50/2016 ed è stato, altresì, esplicitamente previsto nel capitolato speciale d'appalto, all'art. 42, che

recita, tra le altre cose:

*“7. Non sono considerati varianti ai sensi del precedente comma 2 gli interventi autorizzati ai sensi dell'articolo 106, co. 1, lettera e), del Codice dei Contratti e disposti dal RUP per risolvere aspetti di dettaglio, che siano contenuti entro un importo non superiore al 15% dell'importo del contratto stipulato e purché non essenziali o non sostanziali ai sensi dell'articolo 106, co. 4 del Codice dei Contratti.”*

**Preso atto che:**

- le lavorazioni in modifica, così come descritte, rientrano nelle casistiche previste dall'articolo 106, comma 1, lettera e) e lettera c) del D.lgs. n. 50/2016;

- l'importo complessivo netto delle variazioni al contratto, pari a 158.161,97 € (155.664,23 € prima variante e 2.497,74 € variante oggetto del presente provvedimento), essendo pari al 6,13% del contratto aggiornato in seguito alla prima variante, rientra nel quinto del contratto aggiornato (515.862,24 €), secondo quanto previsto all'art. 106, comma 12, del D.lgs. n. 50/2016 e dunque la stazione appaltante può imporre all'appaltatore l'esecuzione alle stesse condizioni previste nel contratto originario;

- in data 19/11/2024, l'RTI COSTRUZIONI GENERALI E RESTAURI s.r.l.- DEVI IMPIANTI s.r.l. ha sottoscritto con riserva atto di sottomissione, prot. Prot. 19/11/2024.0599320.E, allegato al presente provvedimento quale parte integrante, con il quale l'appaltatore si è obbligato ad eseguire i maggiori lavori, come sopra descritti, per l'importo netto, a misura, di euro 2.497,74 € di cui, tutti importi liquidabili sulla base di quanto effettivamente sostenuto, il tutto oltre IVA, ai prezzi, patti e condizioni di cui al contratto n. REP\_2023.967 del 06.08.2023, senza ulteriore tempo rispetto a quello stabilito dal contratto stesso e da successive varianti e sospensioni e pertanto il termine ultimo per l'esecuzione dei lavori rimane fissato al 12/05/2025;

- il nuovo importo contrattuale viene a determinarsi in euro 2.581.808,92 € oltre IVA 10%;

- in data 19.11.2024 con Prot. 19/11/2024.0599230.E l'RTP COSTRUZIONE GENERALI E RESTAURI s.r.l.- DEVI IMPIANTI s.r.l. ha altresì accettato il quinto verbale di concordamento nuovi prezzi relativo a n.44 nuovi prezzi relativi a lavorazioni non previste nell'elenco prezzi contrattuale.

**Dato atto che:**

- il nuovo quadro economico dell'appalto, a seguito di quanto descritto ai punti precedenti (art. 113 del D.lgs. n. 50/2016), viene a configurarsi come nell'allegato parte integrante;

- si rimanda a successivo provvedimento l'impegno dell'importo delle lavorazioni in modifica, oggetto del presente provvedimento, pari ad euro 2.747,52 IVA compresa;
- la maggiore spesa di cui al presente provvedimento troverà copertura finanziaria nelle economie derivanti dal ribasso di gara.

**Dato inoltre atto che:**

- l'istruttoria del presente atto è stata svolta dall'Ing. Claudia Bilello, responsabile del procedimento, che attesta la regolarità e correttezza dell'azione amministrativa per quanto di competenza, ai sensi dell'art. 147 bis del D.lgs. 267/2000 e che provvederà a tutti gli atti necessari all'esecuzione del presente provvedimento, fatta salva l'esecuzione di ulteriori adempimenti posti a carico di altri soggetti;
- il presente provvedimento non comporta oneri finanziari e conseguentemente non necessita dell'apposizione del visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria, rilasciato dal responsabile del servizio finanziario sensi dell'art. 147 bis del D.lgs. 267/2000.

**Considerato che** con la sottoscrizione del presente atto il dirigente attesta altresì la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, assieme al responsabile del procedimento, ai sensi dell'art. 147 bis del d.lgs. 267/2000.

**Accertato che** i pagamenti conseguenti al presente provvedimento sono compatibili con i relativi stanziamenti di cassa del Bilancio e con le regole di finanza pubblica.

**Visti:**

- il D. Lgs. n. 50 del 18.04.2016 e ss.mm.ii.;
- gli artt. 84, 88, 92 e 94 del D. Lgs. n. 159/2011;
- gli articoli 4, 16 e 17 del D. Lgs. n. 165/2001.
- gli articoli 107, 153 comma 5,192 e, 179 e 183 del D.Lgs. n. 267/2000
- gli articoli 77 e 80 dello Statuto del Comune di Genova;
- il Regolamento di Contabilità, approvato con delibera del Consiglio comunale del 04/03/1996 n.34 e Modificato con Deliberazione del Consiglio comunale n. 75 del 22/12/2023, in vigore dal 22/01/2024;
- la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 70 del 22.12.2023 con la quale sono stati approvati i documenti Previsionali e Programmatici 2024/2026.
- la Deliberazione della Giunta Comunale n. 8 del 25.01.2024 con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2024/2026;
- il Provvedimento del Sindaco n. 91 del 25/03/2024 per il conferimento di incarichi dirigenziali,

con conseguente potere di assunzione di provvedimenti in capo all'Ing. Chiara Romano.

## DETERMINA

1. di approvare, per le ragioni di cui in premessa, la perizia di variante Prot. 19/11/2024.0599391.E di cui all'art. 106, comma 1, lettera e) e lettera c) del D.lgs. n. 50/2016, per lavorazioni necessarie a risolvere aspetti verificatisi in corso d'opera e non prevedibili nella fase progettuale e/o finalizzate al miglioramento dell'opera, nell'ambito dei Lavori "Villa De Mari, Via Prà 61: recupero con realizzazione alloggi di co-housing, spazi per eventi e riqualificazione parco pubblico - PNRR M5C2-2.3 - PINQUA Prà-Int. 3 – ID 1092”;

2. di approvare i contenuti dell'atto di sottomissione sottoscritto con riserva in data 19/11/2024 dall'RTP COSTRUZIONE GENERALI E RESTAURI s.r.l.- DEVI IMPIANTI, Prot. 19/11/2024.0599320.E, allegato al presente provvedimento quale parte integrante, con il quale l'appaltatore si è obbligato ad eseguire i lavori, come sopra descritti, per l'importo aggiuntivo netto, a misura, di euro 2.497,74 €, tutti importi liquidabili sulla base di quanto effettivamente sostenuto, il tutto oltre IVA 10%, alle condizioni e oneri di cui al contratto n. REP\_2023.967 del 06.08.2023, senza ulteriore tempo rispetto a quello stabilito dal contratto stesso e da successive varianti e sospensioni e pertanto il termine ultimo per l'esecuzione dei lavori rimane fissato al 12/05/2025;

3. di dare atto che il nuovo importo contrattuale viene a determinarsi in euro 2.581.808,92 € oltre IVA 10%, per un totale complessivo di euro 2.839.989,81 €;

4. di dare atto che l'importo complessivo netto delle variazioni al contratto, pari a 158.161,97 € (155.664,23 € prima variante e 2.497,74 € variante oggetto del presente provvedimento), essendo pari al 6,13% del contratto aggiornato in seguito alla prima variante, rientra nel quinto del contratto aggiornato (515.862,24 €), secondo quanto previsto all'art. 106, comma 12, del D.lgs. n. 50/2016 e dunque la stazione appaltante può imporre all'appaltatore l'esecuzione alle stesse condizioni previste nel contratto originario;

5. di approvare n. 44 nuovi prezzi relativi a lavorazioni non previste nell'elenco prezzi contrattuale, accettati dall'RTP COSTRUZIONI GENERALI E RESTAURI s.r.l.- DEVI IMPIANTI s.r.l con il sopra menzionato atto di impegno 19/11/2024.0599230.E sottoscritto in data 19/11/2024;

6. di approvare il quadro economico rimodulato a seguito dei lavori in variante di cui al presente provvedimento, per la maggiore spesa complessiva di euro 2.747,52 €;

7. di dare atto che l'impegno di spesa relativo al presente provvedimento sarà formalizzato con successivo provvedimento;

8. di dare atto che le fatture digitali che perverranno dall'affidatario del presente atto dovranno contenere i seguenti elementi:

- **CODICE IPA: 1HEJR8**, identificativo della Direzione Lavori Pubblici - Settore Riqualificazione Urbana;

- l'indicazione dell'oggetto specifico dell'affidamento;
- l'indicazione del numero e della data della presente Determinazione Dirigenziale;
- indicare la dizione **“PNRR – Missione 5 Componente 2 Investimento 2.3 - Programma Innovativo della Qualità dell’Abitare (PINQuA) finanziato dall’Unione Europea – NextGenerationEU”**;
- i codici identificativi **CUP B37H21000460005 - CIG 9647651576**, nonché il **numero di cronologico del contratto**, nella sezione “dati del contratto / dati dell’ordine di acquisto”;

9. di procedere a cura della Direzione Lavori Pubblici – Settore Riqualficazione Urbana alla diretta liquidazione della spesa mediante emissione di atti di liquidazione digitale su stato avanzamento lavori nei limiti di cui al presente provvedimento;

10. di dare atto che la presente determinazione verrà pubblicata sull’Albo Pretorio on line, sul sito istituzionale del Comune di Genova, nella sezione “Amministrazione Trasparente” ai sensi degli articoli 23 e 37 del D.lgs. n. 33/2013, nonché sul sito istituzionale del Comune ai sensi dell’art. 29 del D.lgs. n. 50/2016.

Il Dirigente

Ing. Chiara Romano

ALLEGATI:

1. 02.33.B\_E\_ARC\_T\_11\_REV01.pdf.p7m.p7m
2. 02.33.B\_E\_ARC\_T\_12\_REV01.pdf.p7m.p7m
3. 02.33.B\_E\_ARC\_T\_13\_REV01.pdf.p7m.p7m
4. 02.33.B\_E\_ARC\_T\_28\_REV01.pdf.p7m.p7m
5. Analisi\_nuovi\_prezzi\_di\_perizia.pdf.p7m.p7m
6. Computo\_metrico\_estimativo\_di\_perizia.pdf.p7m.p7m
7. Elenco\_prezzi\_di\_perizia.pdf.p7m.p7m
8. Oneri\_della\_sicurezza.pdf.p7m.p7m
9. Quadro\_comparativo\_di\_perizia\_(lavori).pdf.p7m.p7m
10. Quadro\_comparativo\_di\_perizia\_(sicurezza).pdf.p7m.p7m
11. T01\_Schema\_numerico\_planimetrie.pdf.p7m.p7m
12. T02\_Tavola\_realizzazione\_nuovi\_voltini.pdf.p7m.p7m



13. T03\_Tavola\_consolidamento\_volta\_stanza\_D.pdf.p7m.p7m
14. VdM\_OS07\_20240618.pdf.p7m.p7m
15. VdM\_RR\_R01\_20231006.pdf.p7m.p7m
16. VdM\_RSTR01\_Relazione\_consolidamento\_volta\_stanza\_D.pdf
17. VdM\_RSTR02\_Relazione\_realizzazione\_nuovi\_voltini.pdf.p7m.p7m
18. VdM\_VR24\_20240109.pdf.p7m.p7m
19. VdM\_VR27\_20240221.pdf.p7m.p7m
20. VdM\_VR29\_20240409.pdf.p7m.p7m
21. VdM\_VR31\_20240517.pdf.p7m.p7m
22. VdM\_VR32\_20240604.pdf.p7m.p7m
23. VdM\_VR35\_20240903.pdf.p7m.p7m
24. VdM\_VR38\_20241015.pdf.p7m.p7m
25. VdM\_VS05\_20240228.pdf.p7m.p7m



## QUADRO ECONOMICO DI VARIANTE N.2

ACCERTAMENTO FOI							
	Lavori appaltati	Variante 1	Totale Variante 1	DD 2023.212.0.0.-96	Variante 2	Totale Variante 2	
<b>IMPORTO DEI LAVORI</b>							
A.1.1	Opere civili	1.261.781,18 €	158.144,52 €	1.419.925,70 €	1.419.925,70 €	4.371,85 €	1.424.297,55 €
A.1.2	Opere di restauro	269.588,24 €	16.045,83 €	285.634,07 €	285.634,07 €	0,00 €	285.634,07 €
A.1.3	Impianti tecnologici ed ascensori	1.035.013,89 €	0,00 €	1.035.013,89 €	1.035.013,89 €	55,31 €	1.035.069,20 €
A1	somma	<b>2.566.383,31 €</b>	<b>174.190,35 €</b>	<b>2.740.573,66 €</b>	<b>2.740.573,66 €</b>	<b>4.427,16 €</b>	<b>2.745.000,82 €</b>
<b>ONERI PER LA SICUREZZA</b>							
A.2	Attuazione del Piano di Sicurezza	172.672,15 €	2.881,87 €	175.554,02 €	175.554,02 €	-1.385,32 €	174.168,70 €
	somma	<b>172.672,15 €</b>	<b>2.881,87 €</b>	<b>175.554,02 €</b>	<b>175.554,02 €</b>	<b>-1.385,32 €</b>	<b>174.168,70 €</b>
<b>TOTALE LAVORI (A)</b>							
		<b>2.739.055,46 €</b>	<b>177.072,22 €</b>	<b>2.916.127,68 €</b>	<b>2.916.127,68 €</b>	<b>3.041,84 €</b>	<b>2.919.169,52 €</b>
	Variatione di gara -12,29%	-315.408,51 €	-21.407,99 €	-336.816,50 €	-336.816,50 €	-544,10 €	-337.360,60 €
	<b>Importo netto lavori</b>	<b>2.423.646,95 €</b>	<b>155.664,23 €</b>	<b>2.579.311,18 €</b>	<b>2.579.311,18 €</b>	<b>2.497,74 €</b>	<b>2.581.808,92 €</b>
<b>SOMME A DISPOSIZIONE</b>							
B.1	Lavori in economia, previsti in progetto ed esclusi dall'appalto	-	-	-	-	-	-
B.2	Rilievi, diagnosi iniziali, accertamenti e indagini	11.797,96 €	-	11.797,96 €	11.797,96 €	-	11.797,96 €
B.3	Allacciamento ai pubblici servizi	5.830,37 €	-	5.830,37 €	5.830,37 €	-	5.830,37 €
B.4	Imprevisti	103.713,46 €	-	103.713,46 €	103.713,46 €	-	103.713,46 €
B.5	Acquisizione aree o immobili, servitù, occupazioni	-	-	-	-	-	-
B.6	Accantonamento di cui all'articolo 113 del D.Lgs.50/2016 (1,6% di A)	43.824,89 €	2.833,16 €	46.658,04 €	46.658,04 €	0 €	46.658,04 €
B.7	Spese di cui agli articoli 24, comma 4, del D.Lgs.50/2016, spese per la copertura dei rischi di natura professionale a favore dei dipendenti incaricati della progettazione	-	-	-	-	-	-
B.8	Spese per attività tecnico-amministrative connesse alla progettazione, di supporto al responsabile del procedimento, progettazione esecutiva, verifica e validazione	216.182,43 €	-	216.182,43 €	216.182,43 €	-	216.182,43 €
B.9	Eventuali spese per commissioni giudicatrici	-	-	-	-	-	-
B.10	Spese per pubblicità e, ove previsto, per opere artistiche	-	-	-	-	-	-
B.11	Spese per accertamenti di laboratorio e verifiche tecniche previste dal capitolato speciale d'appalto, collaudo tecnico amministrativo, collaudo statico ed altri eventuali collaudi specialistici, coordinatore sicurezza in fase esecuzione, direzione lavori	250.021,25 €	-	250.021,25 €	250.021,25 €	-	250.021,25 €
B.12	Oneri del concessionario o contraente generale (progettazione e direzione lavori) e oneri diretti e indiretti (min 6% max 8%)	-	-	-	-	-	-
B.13	Opere di mitigazione e compensazione ambientale, monitoraggio ambientale	-	-	-	-	-	-
B.14	Somme a disposizione FOI 2023 IVA compresa (DRGS n. 159 del 26 maggio 2023)	-	-	-	725.051,90 €	-	725.051,90 €
	<b>TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE (B)</b>	<b>631.370,36 €</b>	<b>2.833,16 €</b>	<b>634.203,51 €</b>	<b>1.359.255,41 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>1.359.255,41 €</b>
<b>IVA</b>							
C1.1	I.V.A. su Lavori (22%)	-	-	-	-	-	-
C1.2	I.V.A. su Lavori (10%)	242.364,70 €	15.566,42 €	257.931,12 €	257.931,12 €	249,77 €	258.180,89 €
C1.3	I.V.A. su Lavori (4%)	-	-	-	0	-	-
C2	I.V.A. su Somme a disposizione dell'Amministrazione (escluso incentivo B.6) 22%	129.260,00 €	-	129.260,00 €	129.260,00 €	-	129.260,00 €
	<b>TOTALE IVA</b>	<b>371.624,70 €</b>	<b>15.566,42 €</b>	<b>387.191,12 €</b>	<b>387.191,12 €</b>	<b>249,77 €</b>	<b>387.440,90 €</b>
	<b>TOTALE COSTO INTERVENTO</b>	<b>3.426.642,01 €</b>	<b>174.063,80 €</b>	<b>3.600.705,81 €</b>	<b>4.325.757,71 €</b>	<b>2.747,52 €</b>	<b>4.328.505,23 €</b>
	<b>ECONOMIE DI GARA (IVA compresa)</b>	<b>346.949,34 €</b>	<b>-174.063,80 €</b>	<b>172.885,54 €</b>	<b>172.885,54 €</b>	<b>-2.747,52 €</b>	<b>170.138,02 €</b>
	<b>TOTALE</b>	<b>3.773.591,35 €</b>	<b>//</b>	<b>3.773.591,35 €</b>	<b>4.498.643,25 €</b>	<b>//</b>	<b>4.498.643,25 €</b>



<b>COMMITTENTE</b>	Comune di Genova
<b>LAVORI</b>	Recupero di Villa De Mari con la realizzazione di alloggi di co-housing, spazi per eventi e la riqualificazione del parco pubblico - PNRR M5C2-2.3 - PINQUA Prà - Int. 3 CUP B37H21000460005 - MOGE 20724 - CIG 9647651576
<b>IMPRESA AFFIDATARIA</b>	RTI: Costruzioni Generali e Restauri S.R.L. (Mandataria), DEVI Impianti S.R.L. (Mandante), Corso Sempione, 196 bis/196 bis, 21052 Busto Arsizio VA
<b>IMPORTO DEI LAVORI LORDO</b>	2.916.127,68 euro, di cui 175.554,02 euro quali oneri per l'attuazione dei piani di sicurezza.
<b>RIBASSO D'ASTA</b>	12,29%
<b>IMPORTO DEI LAVORI NETTO</b>	2.579.311,18 euro, di cui 175.554,02 euro quali oneri per l'attuazione dei piani di sicurezza.
<b>CONTRATTO DI APPALTO</b>	Contratto sottoscritto il 08/06/2023 (Cod. Rif. DD 6/2.023 Rep. CONTRATTI 0000967/2023)
<b>DATA CONSEGNA LAVORI</b>	03/05/2023
<b>DURATA DEI LAVORI</b>	740 giorni naturali e consecutivi
<b>RESPONSABILE DEI LAVORI</b>	Ing. Claudia Bilello
<b>DIRETTORE DEI LAVORI E CSE</b>	Ing. Domenico Luciano D'Elia
<b>UFFICIO DIREZIONE LAVORI</b>	
<b>DIRETTORI OPERATIVI:</b>	Arch. Alessandro D'Agostino, Ing. Caterina Terenzio, Ing. Fabio Fiorillo, P.E. Andrea Onnis, Restauratore Dott. Stefano Meriana.
<b>ASSISTENTI DI CANTIERE:</b>	Arch. Erika Iarrobino, Ing. Federico Ricci, Ing. Immacolata Ciambriello.

\*\*\*\*\*

**RELAZIONE PERIZIA SUPPLETIVA DI VARIANTE N. 02**

19/11/2024

\*\*\*\*\*

Le opere previste dall'appalto in oggetto riguardano il recupero di Villa De Mari in Genova con la realizzazione di alloggi di co-housing, spazi per eventi e la riqualificazione del parco pubblico.

#### PROGETTAZIONE ESECUTIVA, DIREZIONE LAVORI, COORDINATORE DELLA SICUREZZA IN FASE DI PROGETTAZIONE ED ESECUZIONE

Sono stati affidati i seguenti incarichi:

- Progettazione Esecutiva e Direzione Lavori: RTP tra SPERI S.p.A (Mandataria), SEINGIM Global Service S.r.l. (Mandante), Servizi Integrati S.r.l. (Mandante) e 3TI Progetti Italia-Ingegneria Integrata S.p.A. (Mandante);
- Direzione lavori e Coordinamento della Sicurezza: SPERI S.p.A., nella persona dell'Ing. Domenico Luciano D'Elia.

#### FASI DELL'APPALTO

Con DD 2023-212.2.0.-6 adottata il 28/02/2023 ed esecutiva dal 28/02/2023 è stato approvato il PROGETTO ESECUTIVO e sono stati i LAVORI tramite adesione all'Accordo Quadro AQ2 aggiudicato dalla Centrale di Committenza INVITALIA.

Con DD 2023-212.2.0.-22 adottata il 21/04/2023 ed esecutiva dal 04/05/2023 è stata rettificata la DD N. 2023-212.2.0.-6 del 28/02/2023 per aggiornamento prezzi con prezzario 2023 – progetto esecutivo ed è stata effettuata la regolarizzazione contabile con acquisizione di impegni di spesa e relativa imputazione a bilancio 2023-2025.

I lavori sono stati consegnati in data 03/05/2023 con verbale di consegna Rep. NP 03/05/2023.0000935.I e che da tale data è decorso il tempo utile, pari a 673 giorni naturali e consecutivi, per dare ultimati i lavori e dunque entro e n/o/n oltre il 06/03/2025.

In data 08/06/2023 è stato stipulato il contratto, repertorio Contratti 0000967/2023.

In data 16/11/2023, si è proceduto alla redazione di una prima perizia di variante approvata con DD 2023-212.2.0.-85 adottata il 21/11/2023 ed esecutiva dal 30/11/2023, con il riconoscimento di ulteriori 45 giorni per l'ultimazione dei lavori, che hanno spostato il nuovo termine al 20/04/2025.

In data 05/07/2024 i lavori sono stati parzialmente sospesi al piano secondo con verbale prot. 08/07/2024.0348099.E.

In data 01/08/2024 i lavori sono stati ripresi con verbale prot. Prot. 09/08/2024.0412029.E, con conseguente determinazione del nuovo termine al 12/05/2025.

#### LA PRIMA PERIZIA DI VARIANTE

Si è proceduto alla redazione di una prima perizia in data 16/11/2023, approvata dalla SA con determina, in data 01/12/2023, con DD 2023-212.2.0.-85.

La prima perizia ha comportato un aumento della percentuale di costi di progetto, al netto del ribasso d'asta, pari al **6,42%**.

Precisamente, le modifiche migliorative sono pari al **0,61%**, al di sotto della soglia del 15% (precisamente all'art.106, comma 2 lett. b del D. Lgs 50/2016), mentre le circostanze imprevedute e imprevedibili sono il **5,81%** (al di sotto del limite del 20% come da normativa per il caso in specie).

È stato, infatti, approvato il quadro economico così aggiornato per quanto riguarda la parte dei lavori:

RELAZIONE PERIZIA SUPPLETIVA DI VARIANTE n. 02

QUADRO ECONOMICO DOPO LA PERIZIA DI VARIANTE					
DESCRIZIONE		PROGETTO	PERIZIA DI VARIANTE	SCOSTAMENTO	%
<b>IMPORTO LAVORI</b>					
A.1,1	OPERE CIVILI	1 261 781.18	1 419 925.70	158 144.52	12.53
A.1,2	OPERE DI RESTAURO	269 588.24	285 634.07	16 045.83	5.95
A.1,3	IMPIANTI TECNOLOGICI E ASCENSORI	1 035 013.89	1 035 013.89	-	0.00
	<i>Somma</i>	2 566 383.31	2 740 573.66	174 190.35	6.79
<b>ONERI PER LA SICUREZZA</b>					
A.2	ATTUAZIONE PIANO DI SICUREZZA	172 672.15	175 554.02	2 881.87	1.67
	<i>Aumento totale/ Scostamento</i>	2 739 055.46	2 916 127.68	177 072.22	6.46

QUADRO ECONOMICO DOPO LA PERIZIA DI VARIANTE SCONTATO					
DESCRIZIONE		PROGETTO	PERIZIA DI VARIANTE	SCOSTAMENTO	%
<b>IMPORTO LAVORI</b>					
A.1,1	OPERE CIVILI	1 106 708.27	1 245 416.83	138 708.56	12.53
A.1,2	OPERE DI RESTAURO	236 455.85	250 529.64	14 073.79	5.95
A.1,3	IMPIANTI TECNOLOGICI E ASCENSORI	907 810.68	907 810.68	0.00	0.00
	<i>Somma</i>	2 250 974.80	2 403 757.16	152 782.36	6.79
<b>ONERI PER LA SICUREZZA</b>					
A.2	ATTUAZIONE PIANO DI SICUREZZA	172 672.15	175 554.02	2 881.87	1.67
	<i>Aumento totale/ Scostamento</i>	2 423 646.95	2 579 311.18	155 664.23	6.42



## MODIFICHE APPORTATE NELLA SECONDA PERIZIA DI VARIANTE E SUPPLETIVA

Nel procedere dei lavori, come puntualmente registrato nei verbali delle “Riunioni Tecniche di Cantiere” che si svolgono routinariamente, in generale a cadenza settimanale, alla presenza del RUP, dell’Impresa, dell’Ufficio Sicurezza e dell’Ufficio Direzione Lavori, sono state individuate e concordate una serie di modifiche, sia in aumento che in diminuzione di spesa.

I locali, qui di seguito citati, fanno riferimento alla nomenclatura utilizzata nelle tavole di progetto 02.33.B\_E\_ARC\_T\_11\_REV01, 02.33.B\_E\_ARC\_T\_12\_REV01, 02.33.B\_E\_ARC\_T\_13\_REV01, e alla tavola riassuntiva con indicata la suddivisione delle stanze T01\_Schema numerico planimetrie.

Di seguito, si elencano le modifiche apportate a causa di **circostanze impreviste e imprevedibili (art.106 comma 1 lettera c) del D. Lgs 50/2016)**:

- 1) *consolidamento volta della stanza D*: a seguito della posa del ponteggio nella stanza D, è stato possibile osservare da vicino lo stato di conservazione della volta e si è riscontrata la presenza di lesioni e di profonde fessurazioni e sollevamenti di intonaco a rischio caduta (si veda verbale *VdM\_VR22\_20231212*). A seguito di indagini mirate è stata rilevato l’ammaloramento della camorcanna oltre che della struttura lignea sovrastante. Per evitare il peggioramento delle condizioni rilevate e per individuarne la causa e definire le opportune operazioni di consolidamento, tale modalità operativa è stata discussa con la Soprintendenza durante il sopralluogo del 21/02/2024, come indicato nel verbale *VdM\_VR27\_20240221*. La Soprintendenza ha confermato la necessità di una redazione di un piano d’indagine mirato alla ricerca delle cause dell’ammaloramento e ha richiesto, nelle raccomandazioni allegate all’autorizzazione, di indagare le cause dell’ammaloramento della volta e, soprattutto, progettare la sua messa in sicurezza (si veda verbale *VdM\_VR29\_20240409*). La SA ha individuato un professionista esterno, l’Ing. Podestà, che ha effettuato le prime indagini preliminari e ha redatto un progetto di consolidamento della volta, che è stato approvato dalla Soprintendenza con autorizzazione con prot. MIC|MIC\_SABAP-MET-GE|10/10/2024|0019134-P del 10/10/2024 (si veda verbale *VdM\_VR38\_20241015*). La SA ha trasmesso alla DL in data 14/10/2024, con prot. 14/10/2024.0531753.U., la disposizione di servizio con la richiesta di inserire tali lavorazioni all’interno della presente perizia;
- 2) *nuovo solaio piano secondo*: l’impresa ha proceduto alla rimozione del massetto sovrastante il solaio del secondo piano e per evitare l’accumulo di macerie da demolizione sulle volte in incanniccato del piano secondo, l’Impresa ha eseguito un’attenta pulizia con aspirazione della polvere e dei detriti per evitare che gli accumuli di materiale gravassero sulla volta e la danneggiassero inesorabilmente. Durante i lavori di demolizione, è stata individuata dall’Impresa la presenza di catene metalliche in corrispondenza del perimetro di ogni stanza; la presenza delle catene non permetteva la posa delle travi metalliche come originariamente previsto a progetto (si veda verbale *VdM\_VR32\_20240604*). La DL ha individuato una nuova soluzione che prevedesse la posa delle travi al di sopra delle catene metalliche, con conseguente diminuzione della quota del finito del piano secondo. Tali modifiche hanno richiesto la necessità di richiedere autorizzazione dalla Soprintendenza e all’ASL, che sono state ottenute rispettivamente con autorizzazione con prot. MIC|MIC\_SABAP-MET-GE|11/07/2024|0013454-P dell’11/07/2024, e con la deroga con pratica n. S.C.I.S.P. 107535/2024 – pratica edilizia n. 95/2024 del 22/07/2024 (si veda verbale *VdM\_VR35\_20240903*);
- 3) *modifica voltini*: a seguito della necessità di innalzare la quota del finito del solaio del piano secondo (come specificato nel *punto 2*), si è reso necessario garantire l’altezza netta di passaggio minima di 2,00 m rimuovendo una porzione di intonaco e del vecchio architrave per la realizzazione di uno nuovo a quota differente (si vedano i verbali *VdM\_VS15\_20241001* e *VdM\_VR38\_20241015*). Il tecnico esterno individuato dalla SA, l’Ing. Podestà, a seguito di sopralluogo, ha trasmesso una relazione illustrativa con indicate le modalità di intervento sugli architravi voltati. La SA ha trasmesso alla DL, una disposizione di servizio in data 18/10/2024

## RELAZIONE PERIZIA SUPPLETIVA DI VARIANTE n. 02

con prot. 542735\_20241018\_u\_M20724 richiedendo di inserire tali lavorazioni all'interno della presente perizia;

- 4) *smaltimento caldaia e cisterna al piano interrato*: per completare i lavori di smaltimento della caldaia e della cisterna presenti nel locale centrale termica al piano interrato, si è proceduto alla loro dismissione, come indicato nel verbale *VdM\_VS05\_20240228*;
- 5) *chiusura fori infissi vano ascensore*: durante le fasi di rimozione dell'ascensore, diversamente da quanto ipotizzato a progetto, si è riscontrato che il vano ascensore non era totalmente costruito in calcestruzzo, ma composto da materiale misto, calcestruzzo e muratura piena portante (si veda verbale *VdM\_VR27\_20240221*). Si è deciso di utilizzare il laterizio al posto del calcestruzzo armato per ripristinare i fori presenti a seguito della rimozione degli infissi, in modo da garantire una continuità con il materiale esistente.
- 6) *ripristino continuità muratura con cucì e scucì*: a seguito delle demolizioni che hanno richiesto la rimozione di vari elementi originariamente presenti nei locali dei vari piani (ad esempio la rimozione di sanitari, dei cavi elettrici sottotraccia del vecchio impianto elettrico, la rimozione delle varie tramezzature, finiture originali, ecc.), è stato necessario ripristinare la continuità muraria;
- 7) *rimozione porzione pilastro per alloggiamento montacarichi*: per permettere l'alloggiamento del montacarichi nell'ingresso al piano terra (stanza 000 - 5), è stato necessario procedere alla demolizione di una parte dei pilastri dell'arco presente;
- 8) *rimozione rivestimento lapideo ingresso*: si è proceduto alla rimozione del rivestimento lapideo esistente presente nell'ingresso al piano terra (stanza 000 - 5) per procedere al trattamento della parete soggetta a fenomeni di umidità di risalita, come previsto a progetto;
- 9) *modifiche oneri della sicurezza*: per eseguire il consolidamento della volta della stanza D è stato necessario incrementare i dispositivi di sicurezza per l'esecuzione dell'intervento.

Le modifiche, invece, determinate **per migliorie (art.106 comma 1 lettera e) del D. Lgs 50/2016)**:

- 10) *rimozione finiture locali 003-004*: si è reso necessario procedere alla rimozione del rivestimento esistente nei locali del piano terra, indicati con codice 003-004, per mantenere una continuità di finitura con i locali adiacenti. La SA ha approvato tali modifiche, e l'Impresa ha proceduto alla rimozione del rivestimento originario, come indicato nel verbale *VdM\_VR31\_20240517*. Tali lavorazioni sono state autorizzate con la trasmissione dell'Ordine di servizio del 18/06/2024 (si veda il documento *VdM\_OS07\_20240618*);
- 11) *modifica materiale per passaggio impianti e installazione correa*: per facilitare la realizzazione delle tracce per la posa degli impianti idricosanitari sulle tramezzature previste a progetto, è stato necessario sostituire il calcestruzzo cellulare espanso con il laterizio nei bagni e per le stanze del 24-25 del piano secondo. Per garantire maggiore stabilità nella struttura si prevede la realizzazione di una correa in sommità (si veda il verbale *VdM\_VR38\_20241015* per maggiori dettagli);
- 12) *controparete bagno stanza A*: durante il sopralluogo della Soprintendenza, tenutosi in data 18/09/2023, in merito alla realizzazione del bagno al piano primo nella stanza A, si è richiesto di garantire la reversibilità dell'intervento, per le porzioni di muratura dove andranno posate le piastrelle, queste saranno applicate su un supporto staccato dalla parete. Nel dettaglio, si realizzerà una controparete in cartongesso con struttura collegata direttamente alla muratura, che sarà il supporto delle nuove piastrelle (si veda relazione *VdM\_RR\_R01\_20231006*). Durante la riunione del 15/10/2024, si è deciso, per far inglobare la cassetta di scarico del bagno 109, in corrispondenza della posa del sanitario, di posare una controparete da 10 cm. Per le rimanenti pareti in cartongesso si è confermata la posa di una struttura del 3 cm con una lastra normale e una idrorepellente (si veda verbale *VdM\_VR38\_20241015*);



- 13) *cartongesso intradosso soffitto voltato piano interrato*: a causa della difficoltà di posa della lastra di spessore 12.5 cm sull'intradosso della volta del piano interrato, si è proceduto alla posa di una doppia lastra da 6 cm aventi le stesse caratteristiche della lastra prevista a progetto in modo da facilitarne la piegatura;
- 14) *modifica tipologia calcestruzzo per il setto del vano ascensore*: a causa della difficoltà di realizzazione del nuovo setto del vano ascensore, essendo lo spazio di lavoro molto ristretto e data la geometria dell'elemento, si è reso necessario l'utilizzo di una tipologia di calcestruzzo che avesse delle caratteristiche idonee al caso specifico. È stato utilizzato un calcestruzzo con Rck40 fibro-rinforzato in modo da ottenere resistenze maggiori nel minor tempo possibile, procedendo in tempi ridotti con lo strato successivo, e ridurre al minimo i possibili difetti superficiali;
- 15) *modifiche sicurezza*: per facilitare la realizzazione di alcuni interventi in variante descritti in questo paragrafo, è stato necessario apportare alcune modifiche rispetto a quanto ipotizzato a progetto. Nello specifico:
- per facilitare la movimentazione dei carichi per la realizzazione del nuovo solaio del secondo piano, a seguito di confronto con il CSE, si è installato un ponteggio con castello di tiro e una gru fissa autoportante al posto dei due montacarichi previsti originariamente;
  - per eseguire i lavori relativi alla realizzazione del solaio del piano secondo, è stato necessario realizzare un piano di lavoro che permettesse di poter posare i puntelli necessari al sostegno delle volte. Inoltre, si è reso utile per poter procedere con il restauro pittorico sull'intradosso delle volte del piano primo.

#### RISPONDEZZA DELLA PERIZIA DI VARIANTE ALLA NORMATIVA

La motivazione della necessità di una perizia di variante è dunque determinata in parte da modifiche migliorative e in parte da circostanze impreviste e imprevedibili, pertanto, con la presente relazione, questa Direzione Lavori, ai sensi dell'art. 8 comma 1 e 2 DM 49/2018, propone al RUP, alle condizioni previste dall'art.106 comma 1 lettera c) e lettera e) del D. Lgs 50/2016, una modifica ai lavori in oggetto.

Tanto precisato, la perizia di variante risponde appieno alla normativa per cui è disciplinato il seguente appalto precisamente all'art.106 del D. Lgs 50/2016, che prevede:

*“Comma 1: le modifiche, nonché le varianti, dei contratti di appalto in corso di validità devono essere autorizzate dal RUP con le modalità previste dall'ordinamento della stazione appaltante cui il RUP dipende. I contratti di appalto nei settori ordinari e nei settori speciali possono essere modificati senza una nuova procedura di affidamento nei casi seguenti:*

a) [...]

b) [...]

c) *Comma 1: la necessità di modifica è determinata da circostanze impreviste e imprevedibili per l'amministrazione aggiudicatrice o per l'ente aggiudicatore. [...]*

*Comma 2: la modifica non altera la natura generale del contratto:*

d) [...]

e) *se le modifiche non sono sostanziali ai sensi del comma 4. Le stazioni appaltanti possono stabilire nei documenti di gara soglie di importi per consentire le modifiche.*

*Comma 2: I contratti possono parimenti essere modificati, oltre a quanto previsto al comma 1, senza necessità di una nuova procedura a norma del presente codice, se il valore della modifica è al di sotto di entrambi i seguenti valori:*

a) *le soglie fissate all'articolo 35;*

b) *il 10 per cento del valore iniziale del contratto per i contratti di servizi e fornitura sia nei settori ordinari che speciali ovvero il 15 per cento del valore iniziale del contratto per i contratti di lavori sia nei settori ordinari che speciali. [...]. In caso di più modifiche successive, il valore è accertato sulla base del valore complessivo netto delle successive modifiche. [...]*”

## RELAZIONE PERIZIA SUPPLETIVA DI VARIANTE n. 02

Infatti, il ricorso a modifiche in corso d'opera è stato esplicitamente previsto nel capitolato speciale d'appalto dove, al capitolo 42, è stato scritto che:

*“Non sono considerati varianti ai sensi del precedente comma 2 gli interventi autorizzati ai sensi dell'articolo 106, co. 1, lettera e), del Codice dei Contratti e disposti dal RUP per risolvere aspetti di dettaglio, che siano contenuti entro un importo non superiore al 15% dell'importo del contratto stipulato e purché non essenziali o non sostanziali ai sensi dell'articolo 106, co. 4 del Codice dei Contratti” (comma 7)”.*

E le soglie previste in tale capitolo non vengono superate (art.106 comma 1 lettera e) del D. Lgs 50/2016).

Alcune modifiche sono conseguenza delle *“circostanze impreviste e imprevedibili”* (comma 9, lettera a) e non alterano la natura generale del contratto (art.106 comma 1 lettera c) del D. Lgs 50/2016).

Nello specifico, alcune varianti si sono rese necessarie per perseguire lo scopo ultimo del progetto, cioè la salvaguardia del bene in sé, come ribadito dall'art.149 comma 2 del D. Lgs 50/2016, di cui si riporta uno stralcio:

*“posta la natura e la specificità dei beni sui quali si interviene, per fatti verificatisi in corso d'opera, per rinvenimenti imprevisti o imprevedibili nella fase progettuale, per adeguare l'impostazione progettuale qualora ciò sia reso necessario per la salvaguardia del bene e per il perseguimento degli obiettivi dell'intervento, nonché le varianti giustificate dalla evoluzione dei criteri della disciplina del restauro”*

Il maggior costo delle opere è inferiore al 15% del valore del contratto, (art.106 comma 2 lettera b) del D. Lgs 50/2016).

### VARIAZIONE DEI COSTI CONSEGUENTI ALLE MODIFICHE DI PROGETTO

Il Computo Metrico Estimativo dà dettagliatamente conto delle modifiche dei costi conseguenti alle scelte deliberate in corso d'opera.

Nella tabella che segue è riportato il costo, in aumento o in diminuzione:

RIEPILOGO DELLE VARIAZIONI DI COSTI PER EFFETTO DELLE MODICHE IN CORSO D'OPERA			
N.	LAVORAZIONE	VARIAZIONE COSTO	
		IN AUMENTO	IN DIMINUZIONE
1	Opere civili	58.042,09 €	
2	Intervento di ripristino strutturale		53.670,24 €
3	Impianti tecnologici e ascensori	55,31 €	
4	Oneri della sicurezza		1.385,32 €
	TOTALE	58.097,40 €	55.055,56 €
	TOTALE AL LORDO DEL RIBASSO D'ASTA		3.041,84 €
	TOTALE AL NETTO DEL RIBASSO D'ASTA		2.497,74 €

Risulta, quindi, che la perizia di variante n.2 comporta un aumento percentuale dei costi, rispetto all'ultimo quadro economico approvato con la prima perizia, al netto del ribasso d'asta, pari al **0.10%**.

Precisamente, le modifiche migliorative comportano un aumento di spesa, rispetto al progetto, pari al **1.03%** (quindi, al di sotto della soglia del 15%) rispetto al netto del ribasso d'asta, mentre le circostanze impreviste e imprevedibili comportano una riduzione di spesa, rispetto al progetto, pari al **-0.95%** rispetto al netto del ribasso d'asta (al di sotto del limite del 20% come da normativa per il caso in specie).



RELAZIONE PERIZIA SUPPLETIVA DI VARIANTE n. 02

Come riportato nelle tabelle sotto:

<b>MODIFICHE MIGLIORATIVE</b>				
DESCRIZIONE	PERIZIA DI VARIANTE	PERIZIA DI VARIANTE SCONTATA	% rispetto PV01	% rispetto progetto
<b>IMPORTO LAVORI</b>				
Rimozione finiture locali 003 -004	840,85 €	737,51 €	0,03	0,03
Modifica materiale per passaggio impianti e correa	10.483,62 €	9.195,18 €	0,36	0,38
Cartongesso intradosso soffitto voltato piano interrato	17.631,73 €	15.464,79 €	0,60	0,64
Cambio tipologia calcestruzzo per realizzazione nuovo vano ascensore	4.077,46 €	3.576,34 €	0,14	0,15
Controparete bagno stanza A	1.279,69 €	1.122,42 €	0,04	0,05
<i>Somma</i>	34.313,35 €	30.096,24 €	1,17	1,24
<b>ONERI PER LA SICUREZZA</b>				
A.2 Modifiche oneri della sicurezza	-5.083,17 €	-5.083,17 €	-0,20	-0,21
<i>Aumento totale</i>	29.230,18 €	25.013,07 €	0,97	1,03

<b>CIRCOSTANZE IMPREVISTE E IMPREVEDIBILI</b>				
DESCRIZIONE	PERIZIA DI VARIANTE	PERIZIA DI VARIANTE SCONTATA	% rispetto PV01	% rispetto progetto
<b>IMPORTO LAVORI</b>				
Consolidamento volta della stanza D	101.358,03 €	88.901,13 €	3,45	3,668
Nuovo solaio piano secondo	-162.521,36 €	-142.547,48 €	-5,53	-5,882
Modifica voltini	19.037,94 €	16.698,18 €	0,65	0,689
Smaltimento caldaia e cisterna al piano interrato	55,31 €	48,51 €	0,00	0,002
Chiusura fori infissi vano ascensore	3.415,63 €	2.995,85 €	0,12	0,124
Ripristino continuità muraria con cucì e scuci	8.103,17 €	7.107,29 €	0,28	0,293
Rimozione porzione pilastro per alloggiamento montacarichi	410,01 €	359,62 €	0,01	0,015
Rimozione rivestimento lapideo ingresso	255,08 €	223,73 €	0,01	0,009
<i>Somma</i>	-29.886,19 €	-26.213,18 €	-1,02	-1,082
<b>ONERI PER LA SICUREZZA</b>				
A.2 Modifiche oneri della sicurezza	3.697,85 €	3.697,85 €	0,13	0,13
<i>Aumento totale</i>	-26.188,34 €	-22.515,33 €	-0,89	-0,95

Nello specifico, vengono riportati gli importi per ogni singola lavorazione:

N°	Lavorazioni	Variante n.2
1	Rimozione finiture locali 003 -004	840,85 €
2	Modifica materiale per passaggio impianti e correa	10.483,62 €
3	Cartongesso intradosso soffitto voltato piano interrato	17.631,73 €
4	Cambio tipologia calcestruzzo per realizzazione nuovo vano ascensore	4.077,46 €
5	Controparete bagno stanza A	1.279,69 €
7	Consolidamento volta stanza D	101.358,03 €
8	Nuovo solaio piano secondo	- 162.521,36 €
9	Realizzazione nuovi voltini	19.037,94 €
10	Smaltimento caldaia e cisterna al piano interrato	55,31 €
11	Chiusura fori infissi vano ascensore	3.415,63 €
12	Ripristino continuità muratura con cucì e scuci	8.103,17 €
13	Rimozione porzione pilastro per alloggiamento montacarì	410,01 €
14	Rimozione rivestimento lapideo ingresso	255,08 €
	Oneri della sicurezza	- 1.385,32 €
	<b>Totale</b>	<b>3.041,84 €</b>



## RELAZIONE PERIZIA SUPPLETIVA DI VARIANTE n. 02

La categoria, di cui all'allegato A del d.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207, al netto del ribasso di gara, si può così ascrivere ai nuovi lavori per i seguenti importi:

- €. 3041.84 alla categoria OG2 (Restauro e manutenzione dei beni immobili sottoposti a tutela).

### NUOVI PREZZI

Nella redazione della perizia è stato necessario introdurre 44 nuovi prezzi di cui ventidue derivanti da analisi prezzi esplicitata nel documento allegato "Analisi Nuovi Prezzi di Perizia", mentre gli altri ventidue derivanti dagli elenchi prezzi unitari regionali *Liguria 2023*; se non presenti in detto prezzario, sono stati utilizzati quelli della regione *Lombardia OPP 2023* e il prezzario *DEI Recupero Ristrutturazione Manutenzione II sem2023*.

I prezzi analizzati sono assoggettati al ribasso offerto dall'Impresa in fase di gara, ovvero il 12,29%.

### TEMPO DI ULTIMAZIONE

Tenendo conto del numero di lavorazioni previste all'interno di questa perizia di variante, nonché dei costi derivati dalla stessa, in funzione dell'aumento di costo (0.104%) non si riconosce, per la sola realizzazione dei lavori in variante, un incremento del tempo di contratto per il termine dei lavori.

### NUOVO QUADRO ECONOMICO

L'aumento del costo trova ristoro all'interno del "Quadro economico complessivo dell'appalto".

Nell'ipotesi formulata, il nuovo quadro economico relativo ai lavori risulta il seguente:

QUADRO ECONOMICO DOPO LA PERIZIA DI VARIANTE 2											
DESCRIZIONE		PROGETTO	PERIZIA DI VARIANTE 1	PERIZIA DI VARIANTE 2	SCOSTAMENTO tra Prog. e PV01	%	SCOSTAMENTO tra PV01 e PV02	%	SCOSTAMENTO tra Prog. e PV02	%	
<b>IMPORTO LAVORI</b>											
A.1,1	OPERE CIVILI	1.261.781,18 €	1.419.925,70 €	1.424.297,55 €	158.144,52 €	12,53	4.371,85 €	0,31	162.516,37 €	12,88	
A.1,2	OPERE DI RESTAURO	269.588,24 €	285.634,07 €	285.634,07 €	16.045,83 €	5,95	0,00 €	0,00	16.045,83 €	5,95	
A.1,3	IMPIANTI TECNOLOGICI E ASCENSORI	1.035.013,89 €	1.035.013,89 €	1.035.069,20 €	-	-	55,31 €	0,01	55,31 €	0,01	
		<i>Somma</i>	2.566.383,31 €	2.740.573,66 €	2.745.000,82 €	174.190,35 €	6,79	4.427,16 €	0,16	178.617,51 €	6,96
<b>ONERI PER LA SICUREZZA</b>											
A.2	ATTUAZIONE PIANO DI SICUREZZA	172.672,15 €	175.554,02 €	174.168,70 €	2.881,87 €	1,67	-1.385,32 €	-0,79	1.496,55 €	0,87	
		<i>Aumento totale/Scostamento</i>	<b>2.739.055,46 €</b>	<b>2.916.127,68 €</b>	<b>2.919.169,52 €</b>	<b>177.072,22 €</b>	<b>6,46</b>	<b>3.041,84 €</b>	<b>0,104</b>	<b>180.114,06 €</b>	<b>6,58</b>

QUADRO ECONOMICO DOPO LA PERIZIA DI VARIANTE 2 SCONTATO											
DESCRIZIONE		PROGETTO	PERIZIA DI VARIANTE 1	PERIZIA DI VARIANTE 2	SCOSTAMENTO tra Prog. e PV01	%	SCOSTAMENTO tra PV01 e PV02	%	SCOSTAMENTO tra Prog. e PV02	%	
<b>IMPORTO LAVORI</b>											
A.1,1	OPERE CIVILI	1.106.708,27 €	1.245.416,83 €	1.249.251,38 €	138.708,56 €	12,53	3.834,55 €	0,31	142.543,11 €	12,88	
A.1,2	OPERE DI RESTAURO	236.455,85 €	250.529,64 €	250.529,64 €	14.073,79 €	5,95	0,00 €	0,00	14.073,79 €	5,95	
A.1,3	IMPIANTI TECNOLOGICI E ASCENSORI	907.810,68 €	907.810,68 €	907.859,20 €	-	-	48,51 €	0,01	48,52 €	0,01	
		<i>Somma</i>	2.250.974,80 €	2.403.757,16 €	2.407.640,22 €	152.782,36 €	6,79	3.883,06 €	0,16	156.665,42 €	6,96
<b>ONERI PER LA SICUREZZA</b>											
A.2	ATTUAZIONE PIANO DI SICUREZZA	172.672,15 €	175.554,02 €	174.168,70 €	2.881,87 €	1,67	-1.385,32 €	-0,79	1.496,55 €	0,87	
		<i>Aumento totale/Scostamento</i>	<b>2.423.646,95 €</b>	<b>2.579.311,18 €</b>	<b>2.581.808,92 €</b>	<b>155.664,23 €</b>	<b>6,42</b>	<b>2.497,74 €</b>	<b>0,097</b>	<b>158.161,97 €</b>	<b>6,53</b>

Sommando gli aumenti in percentuale tra la perizia di variante n.1 (6,42%) e la perizia n.2 (0,10%) ammontano al **6.53%** al netto del ribasso d'asta.

L'importo complessivo in aumento tra la perizia n.1 e la n.2 è netto di euro **2.497,74**, pari al **0.097%**.

L'importo complessivo netto di euro **158.161,97**, della somma delle due perizie, corrisponde al **6.53%** dell'importo contrattuale, rientrando, quindi, nel quinto dell'importo del contratto di cui all'art. 106, comma 12, del D.lgs. n. 50/2016 e dunque la Stazione Appaltante può imporre all'Appaltatore l'esecuzione alle stesse condizioni previste nel contratto originario.



**DOCUMENTI FORMANTI LA PERIZIA**

Relazione Perizia Suppletiva di Variante;

- a. Computo Metrico Estimativo di Perizia;
- b. Oneri della Sicurezza di Perizia;
- c. Analisi Nuovi Prezzi di Perizia;
- d. Elenco Prezzi di Perizia;
- e. Quadro Comparativo di Perizia (Lavori);
- f. Quadro Comparativo di Perizia (Sicurezza);
- g. Concordamento nuovi prezzi (n. 5);
- h. Atto di sottomissione n.2;
- i. Elaborati grafici:
  - 02.33.B\_E\_ARC\_T\_11\_REV01;
  - 02.33.B\_E\_ARC\_T\_12\_REV01;
  - 02.33.B\_E\_ARC\_T\_13\_REV01;
  - 02.33.B\_E\_ARC\_T\_28\_REV01;
  - T01\_Schema numerico planimetrie;
  - T02\_Tavola realizzazione nuovi voltini;
  - T03\_Tavola consolidamento volta stanza D;
- j. Relazione allegata:
  - VdM\_RR\_R01\_20231006;
  - VdM\_RSTR01\_Relazione consolidamento volta stanza D;
  - VdM\_RSTR02\_Relazione realizzazione nuovi voltini;
- k. Documenti di cantiere allegati:
  - VdM\_VR24\_20240109;
  - VdM\_VR27\_20240221;
  - VdM\_VS05\_20240228;
  - VdM\_VR29\_20240409;
  - VdM\_VR31\_20240517;
  - VdM\_VR32\_20240604;
  - VdM\_OS07\_20240618;
  - VdM\_VR35\_20240903;
  - VdM\_VR38\_20241015.

Milano, li 19/11/2024

IL DIRETTORE DEI LAVORI  
**Speri Società di ingegneria e architettura S.p.A**  
Ing. Domenico Luciano D'Elia

VISTO IL RUP  
**Comune di Genova**  
Ing. Claudia Bilello





# Ministero della cultura

DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E  
PAESAGGIO

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LA CITTÀ  
METROPOLITANA DI GENOVA E LA PROVINCIA DI LA SPEZIA

*Genova, data del protocollo*

*A*

**Comune di Genova**

Direzione Lavori Pubblici - Riqualificazione  
urbana

Via di Francia 1

16149 Genova

[comunegenova@postemailcertificata.it](mailto:comunegenova@postemailcertificata.it)

[direzionelavoripubblici@comune.genova.it](mailto:direzionelavoripubblici@comune.genova.it)

*e*

**Soprintendenza Speciale per il PNRR**

**PEC: [ss-pnrr@pec.cultura.gov.it](mailto:ss-pnrr@pec.cultura.gov.it)**

*p.c.*

*Cl.* 34.43.04/115.69

*Allegati*

**OGGETTO:** COMUNE DI GENOVA – Trasmissione autorizzazione per PNRR – M5C2-2.3 PINQUA Prà - Int. 3 – ID 1092 - Programma Innovativo della Qualità dell’Abitare (PINQUA). Lavori “Villa De Mari, Via Prà 61: recupero con realizzazione alloggi di co-housing, spazi per eventi e riqualificazione parco pubblico” (CUP: B37H21000460005 MOGE: 20724).

Variante non sostanziale all’autorizzazione di questa Soprintendenza n. 19005 del 20/11/2023, per realizzazione intervento di rinforzo strutturale del solaio del secondo piano.

Bene: Villa De Mari - Indirizzo: Via Prà 61 – Proprietà: Comune di Genova –

Richiedente: Ing. Claudia Bilello, Dirigente Settore Riqualificazione Urbana e R.U.P. dell’intervento

**MON04 PRA’**

**ART21c4**

D. Lgs. 42/2004 Codice dei Beni culturali e del Paesaggio, Parte II, Titolo I, Capo III, art. 21, cc.4: istanza per autorizzazione all’esecuzione opere o lavori su beni culturali – autorizzazione

Lavori di recupero con realizzazione alloggi di co-housing, spazi per eventi e riqualificazione parco pubblico - Richiesta autorizzazione per variante non sostanziale per realizzazione di rinforzo strutturale del solaio del piano secondo.

A RISCONTRO dell’istanza presentata da codesto Ente il 02/07/2024 con prot. n. 332330 qui pervenuta in data 02/07/2024 ed assunta al protocollo col n. 12807 in data 04/07/2024, volta ad ottenere l’autorizzazione al progetto allegato, relativo al bene in oggetto;

AI SENSI di quanto previsto dall’art. 21, comma 4 del D. Lgs 22.01.2004 n° 42 e ss.mm.ii., *Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio*; nonché dal D. Lgs. 31.03.2023 n° 36 e ss.mm.ii., *Codice dei Contratti pubblici*, Titolo III – allegato II.18;

EVIDENZIATO quanto disposto dall’art. 20, comma 2 del D.L. 13 del 24 febbraio 2023 che si riporta integralmente:



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LA CITTÀ  
METROPOLITANA DI GENOVA E LA PROVINCIA DI LA SPEZIA

Palazzo Reale, Via Balbi 10 – 16126 Genova – tel. +39 010 27181

PEC: [sabap-met-ge@pec.cultura.gov.it](mailto:sabap-met-ge@pec.cultura.gov.it)

PEO: [sabap-met-ge@cultura.gov.it](mailto:sabap-met-ge@cultura.gov.it)



1. Al fine di assicurare una più efficace e tempestiva attuazione degli interventi del PNRR, all'articolo 29 del decreto legge 31 maggio 2021, n. 77, convertito, con modificazioni, dalla legge 29 luglio 2021, n. 108, il comma 2 è sostituito dal seguente

2. La Soprintendenza speciale esercita le funzioni di tutela dei beni culturali e paesaggistici nei casi in cui tali beni siano interessati dagli interventi previsti dal PNRR, adottando il relativo provvedimento finale in sostituzione delle Soprintendenze archeologia, belle arti e paesaggio, avvalendosi di queste ultime per l'attività istruttoria", avvalendosi di queste ultime per l'attività istruttoria".

EVIDENZIATO altresì che, nel rispetto delle indicazioni contenute nella circolare n. 2 del 07.04.2023 della SSPNRR, la procedura da utilizzare prevede che: • le istanze relative a tutti gli interventi previsti dal PNRR debbano essere inviate dai richiedenti sia alla Soprintendenza territorialmente competente, sia alla Soprintendenza Speciale PNRR;

- la Soprintendenza territorialmente competente elabora e invia il parere istruttorio alla Soprintendenza Speciale PNRR e per conoscenza al richiedente;
- la Soprintendenza Speciale PNRR adotta il relativo provvedimento finale e lo invia al richiedente e per conoscenza alla Soprintendenza territorialmente competente;

RICHIAMATO quanto previsto dalla nota della SSPNRR prot. 8776 del 23/05/2023 in merito alle varianti progettuali non sostanziali;

ESAMINATA la documentazione trasmessa;

IN OTTEMPERANZA alle precisazioni trasmesse dalla SSPNRR con nota prot. 8776 del 23/05/2023, qui pervenuta ed assunta a prot. con il n. 8259 del 23/05/2023, nelle quali si precisa che le autorizzazioni alle **varianti non sostanziali**, relative a progetti già autorizzati, sono autorizzate direttamente dalla Soprintendenza ABAP competente per territorio;

ESAMINATA la documentazione trasmessa;

CONSIDERATO che la stazione appaltante ha già ottenuto l'autorizzazione per realizzare un intervento di consolidamento dei solai all'interno del progetto dei lavori di "recupero con realizzazione alloggi di co-housing, spazi per eventi e riqualificazione parco pubblico" con nota n. 13456 del 11/08/2022 rilasciata dalla scrivente Soprintendenza sul progetto definitivo qui pervenuto ed assunto agli atti col n. 8925 del 26/05/2022 integrato con documentazione assunta agli atti col n. 12674 del 28/07/2022 e una prima autorizzazione di variante non sostanziale con nota di questa Soprintendente n. 19005 del 20/11/2023, per la realizzazione di un intervento di consolidamento dei solai del piano secondo;

CONSIDERATO che iniziati i lavori, a seguito della demolizione del massetto, sono state rinvenute le catene principali dell'edificio in corrispondenza delle murature perimetrali che interferiscono con le quote del progetto autorizzato.

CONSIDERATO che la nuova soluzione indipendente, prevede la posa dei profilati metallici al di sopra dell'orditura originaria, permettendo il mantenimento degli elementi strutturali secondari e riducendo il rischio di danneggiamento delle volte in canniccio sottostanti, decorate con affreschi di pregio;

CONSIDERATO che la nuova soluzione risulta maggiormente reversibile e adattabile a futuri interventi ai solai;

VALUTATO che le opere risultano essere una **variante non sostanziale** e compatibili con le esigenze di tutela del bene culturale in oggetto;

CONSIDERATO che tale proposta esecutiva è stata oggetto di approfondimento, a seguito di sopralluogo congiunto nel cantiere già in corso, e che a tal proposito è stata trasmessa nota tecnica;

VALUTATO che le opere in progetto risultano compatibili con le esigenze di tutela monumentale del bene culturale in oggetto;



CONSIDERATO l'interesse monumentale;

### QUESTA SOPRINTENDENZA AUTORIZZA

la realizzazione delle opere previste, così come descritte negli elaborati progettuali pervenuti, subordinando l'efficacia del presente titolo alla piena osservazione delle seguenti prescrizioni già emesse con nota n. 19005 del 20/11/2023 .

- Venga posta la massima attenzione nella fase realizzazione delle sedi delle nuove travi in acciaio e realizzazione del nuovo solaio che non dovranno compromettere la stabilità delle volte sottostanti in nessuna delle loro parti;
- Grande attenzione, venga altrettanto posta alla fase di rimozione dei travetti secondari, taglio e rimessa in opera, in particolar modo sia adeguatamente verificata la sussistenza del supporto continuativo alle volte sottostanti.
- Vengano prodotti gli elaborati grafici aggiornati (piante, sezioni, ecc.) con le modifiche necessarie alle pavimentazioni, porte, accessi, ecc... a seguito dell'ulteriore rialzo della quota dei solai;
- In fase esecutiva dovrà essere verificato che il disegno del ponteggio, con la disposizione delle fasce protettive e dei puntelli, coincidano con le costolonature lignee dell'estradosso della volta.
- dovrà essere preliminarmente effettuata sulla volta, laddove risulti propedeutica e necessaria, la riadesione delle scaglie tramite iniezione dietro le scaglie stesse di colore sollevate e/o decoese o il consolidamento delle superfici. Tali lavorazioni dovranno essere preventivamente sottoposte alla Scrivente e autorizzate, su presentazione di scheda progettuale redatta da restauratore abilitato ex artt. 29 e/o 182 del D. Lgs 22.01.2004 n° 42 e ss.mm.ii., *Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio* e in possesso della specifica, prescritta classificazione tipologica.
- Venga fornito specifico progetto del sistema di ancoraggio con tiranti dall'intradosso verso la struttura dell'estradosso, che dovrà essere necessariamente un lavoro coordinato tra intradosso ed estradosso.
- Questa Soprintendenza dovrà essere contattata nei tempi opportuni nel corso dell'intervento per poter seguire lo stesso in corso d'opera e dare in tale sede tutte le indicazioni necessarie ed opportune per una migliore riuscita del lavoro.
- A lavori ultimati, ai sensi del D. Lgs. 31.03.2023, n. 36 e ss.mm.ii. - Codice dei Contratti pubblici - art.116 comma 10 dovrà essere trasmesso un consuntivo scientifico predisposto dal direttore dei lavori o, nel caso di interventi su beni culturali mobili, superfici decorate di beni architettonici e a materiali storicizzati di beni immobili di interesse storico artistico, da restauratori di beni culturali, ai sensi dalla normativa vigente, quale ultima fase del processo della conoscenza e del restauro e quale premessa per il futuro programma di intervento sul bene. Il Consuntivo deve includere la documentazione grafica e fotografica dello stato del manufatto prima, durante e dopo l'intervento per ogni lavorazione effettuata con chiara identificazione dei materiali utilizzati e delle modalità applicative.

Si precisa che la presente autorizzazione non configura ipotesi di concessione edilizia o di altri pronunciamenti di competenza comunale.

Si precisa che il Soprintendente può dettare prescrizioni ovvero integrare o variare quelle già date in relazione al mutare del quadro conoscitivo che emergerà in corso d'opera.

Il Soprintendente  
Cristina Bartolini



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LA CITTÀ  
METROPOLITANA DI GENOVA E LA PROVINCIA DI LA SPEZIA  
Palazzo Reale, Via Balbi 10 – 16126 Genova – tel. +39 010 27181  
PEC: [sabap-met-ge@pec.cultura.gov.it](mailto:sabap-met-ge@pec.cultura.gov.it)  
PEO: [sabap-met-ge@cultura.gov.it](mailto:sabap-met-ge@cultura.gov.it)

*(Documento firmato digitalmente  
ai sensi del D.Lgs 82/2005 e ss.mm.ii.)*

Il Responsabile del Procedimento  
Funzionario Architetto Francesca Passano



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LA CITTÀ  
METROPOLITANA DI GENOVA E LA PROVINCIA DI LA SPEZIA  
Palazzo Reale, Via Balbi 10 – 16126 Genova – tel. +39 010 27181  
PEC: [sabap-met-ge@pec.cultura.gov.it](mailto:sabap-met-ge@pec.cultura.gov.it)  
PEO: [sabap-met-ge@cultura.gov.it](mailto:sabap-met-ge@cultura.gov.it)



Sistema Sanitario Regione Liguria

www.asl3.liguria.it

**DIPARTIMENTO PREVENZIONE**  
**Struttura Complessa Igiene e Sanità Pubblica**

Pratica S.C. I.S.P. 107535/2024 - Pratica Edilizia n. 95/2024

COMUNE di GENOVA  
Direzione Lavori Pubblici  
c.a. Ing. Claudia BILELLO  
Via di Francia 1  
16149 Genova

PEC: [comunegenova@postemailcertificata.it](mailto:comunegenova@postemailcertificata.it)

**OGGETTO.** PNRR - M5.C2.12.3 – Programma Innovativo della Qualità dell’Abitare (PINQUA).  
Lavori “Villa De Mari, Via Prà 61: recupero con realizzazione alloggi di co-housing, spazi per eventi e  
riqualificazione parco pubblico – PNRR M5C2-2.3 – PINQUA Prà-Int.3-ID 1092”  
CUP B37H21000460005. MOGE: 20724

**Pratica Edilizia n.95/2024**  
**Progetto per interventi modificativi in edificio esistente.**  
**Progetto Comune di Genova**  
**Via Prà 61 – 16157 Genova**  
**Richiedente: RUP Ing. Claudia BILELLO – Comune di Genova**

In riferimento alla pratica sopraindicata questa S.C. Igiene e Sanità Pubblica:

- esaminata la relazione tecnica,
- considerato che gli elaborati grafici prevedono opere di recupero del corpo storico di Villa De Mari, con la realizzazione di alloggi di co-housing e di spazi per eventi,
- visto che la presente richiesta è volta esclusivamente all’eventuale ottenimento di deroga alle altezze interne del piano secondo che, per motivi strutturali, non riescono a raggiungere i mt 2.70 richiesti dal REC,
- considerato che dall’esame degli elaborati grafici si evince che alcuni vani agibili a destinazione abitativa, oggetto della presente istanza, presentano un’altezza media ponderale variabile **da mt 2.51 a mt 2.69**, comunque mai inferiore a mt 2.40,
- evidenziato che l’immobile risulta un bene vincolato,
- richiamato l’art. 45 del REC e quanto definito dal D. L. del 31/05/2021 n. 77, che modifica il D.L. 16 luglio 2020 n. 76 per gli immobili di interesse culturale sottoposti a tutela ai sensi del D. Lsg.22 gennaio 2004 n. 42,

esprime, per quanto di competenza e relativamente agli aspetti inerenti all’igiene edilizia, parere igienico sanitario favorevole alla richiesta di deroga alle altezze interne.

Distinti saluti.

 **IL DIRETTORE**  
**Dottor Giacomo ZAPPA**

Struttura Complessa Igiene e Sanità Pubblica  
Struttura Semplice Igiene Edilizia Sanitaria e Ambiente  
Via Frugoni 27 16121 - Genova

PEC: [protocollo@pec.asl3.liguria.it](mailto:protocollo@pec.asl3.liguria.it)



# Ministero della cultura

DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E  
PAESAGGIO

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LA CITTÀ  
METROPOLITANA DI GENOVA E LA PROVINCIA DI LA SPEZIA

*Genova, data del protocollo*

*A*

**Comune di Genova**

Direzione Lavori Pubblici - Riqualificazione  
urbana

Via di Francia 1

16149 Genova

[comunegenova@postemailcertificata.it](mailto:comunegenova@postemailcertificata.it)

[direzionelavoripubblici@comune.genova.it](mailto:direzionelavoripubblici@comune.genova.it)

*e*

**Soprintendenza Speciale per il PNRR**

**PEC: [ss-pnrr@pec.cultura.gov.it](mailto:ss-pnrr@pec.cultura.gov.it)**

*p.c.*

*Cl.* 34.43.04/115.69

*Allegati*

**OGGETTO:** COMUNE DI GENOVA – Trasmissione autorizzazione per PNRR – M5. C2. I2.3 Programma Innovativo della Qualità dell’Abitare (PINQUA). Lavori “Villa De Mari, Via Prà 61: recupero con realizzazione alloggi di co-housing, spazi per eventi e riqualificazione parco pubblico - PNRR M5C2-2.3 - PINQUA Prà-Int. 3 – ID 1092” CUP: B37H21000460005 MOGE: 20724

Variante non sostanziale all’autorizzazione di questa Soprintendenza n. 19005 del 20/11/2023, per realizzazione intervento di consolidamento della volta del salone centrale Bene: Villa De Mari - Indirizzo: Via Prà 61 – Proprietà: Comune di Genova – Richiedente: Ing. Claudia Bilello, Dirigente Settore Riqualificazione Urbana e R.U.P. dell’intervento

**MON04 PRA’**

**ART21c4**

D. Lgs. 42/2004 Codice dei Beni culturali e del Paesaggio, Parte II, Titolo I, Capo III, art. 21, cc.4: istanza per autorizzazione all’esecuzione opere o lavori su beni culturali – autorizzazione

Lavori di recupero con realizzazione alloggi di co-housing, spazi per eventi e riqualificazione parco pubblico - Richiesta autorizzazione per variante non sostanziale per consolidamento della volta del salone centrale.

A RISCONTRO dell’istanza presentata da codesto Ente il 12/09/2024 con prot. n. 0460568 qui pervenuta in data 12/09/2024 ed assunta al protocollo col n. 17410 in data 16/09/2024, volta ad ottenere l’autorizzazione al progetto allegato, relativo al bene in oggetto;

AI SENSI di quanto previsto dall’art. 21, comma 4 del D. Lgs 22.01.2004 n° 42 e ss.mm.ii., *Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio*; nonché dal D. Lgs. 31.03.2023 n° 36 e ss.mm.ii., *Codice dei Contratti pubblici*, Titolo III – allegato II.18;

EVIDENZIATO quanto disposto dall’art. 20, comma 2 del D.L. 13 del 24 febbraio 2023 che si riporta integralmente:



MINISTERO  
DELLA  
CULTURA

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LA CITTÀ  
METROPOLITANA DI GENOVA E LA PROVINCIA DI LA SPEZIA

Palazzo Reale, Via Balbi 10 – 16126 Genova – tel. +39 010 27181

PEC: [sabap-met-ge@pec.cultura.gov.it](mailto:sabap-met-ge@pec.cultura.gov.it)

PEO: [sabap-met-ge@cultura.gov.it](mailto:sabap-met-ge@cultura.gov.it)



1. Al fine di assicurare una più efficace e tempestiva attuazione degli interventi del PNRR, all'articolo 29 del decreto legge 31 maggio 2021, n. 77, convertito, con modificazioni, dalla legge 29 luglio 2021, n. 108, il comma 2 è sostituito dal seguente

2. La Soprintendenza speciale esercita le funzioni di tutela dei beni culturali e paesaggistici nei casi in cui tali beni siano interessati dagli interventi previsti dal PNRR, adottando il relativo provvedimento finale in sostituzione delle Soprintendenze archeologia, belle arti e paesaggio, avvalendosi di queste ultime per l'attività istruttoria", avvalendosi di queste ultime per l'attività istruttoria".

EVIDENZIATO altresì che, nel rispetto delle indicazioni contenute nella circolare n. 2 del 07.04.2023 della SSPNRR, la procedura da utilizzare prevede che: • le istanze relative a tutti gli interventi previsti dal PNRR debbano essere inviate dai richiedenti sia alla Soprintendenza territorialmente competente, sia alla Soprintendenza Speciale PNRR;

- la Soprintendenza territorialmente competente elabora e invia il parere istruttorio alla Soprintendenza Speciale PNRR e per conoscenza al richiedente;

- la Soprintendenza Speciale PNRR adotta il relativo provvedimento finale e lo invia al richiedente e per conoscenza alla Soprintendenza territorialmente competente;

RICHIAMATO quanto previsto dalla nota della SSPNRR prot. 8776 del 23/05/2023 in merito alle varianti progettuali non sostanziali;

ESAMINATA la documentazione trasmessa;

IN OTTEMPERANZA alle precisazioni trasmesse dalla SSPNRR con nota prot. 8776 del 23/05/2023, qui pervenuta ed assunta a prot. con il n. 8259 del 23/05/2023, nelle quali si precisa che le autorizzazioni alle **varianti non sostanziali**, relative a progetti già autorizzati, sono autorizzate direttamente dalla Soprintendenza ABAP competente per territorio;

ESAMINATA la documentazione trasmessa;

CONSIDERATO che la stazione appaltante ha già ottenuto l'autorizzazione per realizzare un intervento di consolidamento dei solai all'interno del progetto dei lavori di "recupero con realizzazione alloggi di co-housing, spazi per eventi e riqualificazione parco pubblico" con nota n. 13456 del 11/08/2022 rilasciata dalla scrivente Soprintendenza sul progetto definitivo qui pervenuto ed assunto agli atti col n. 8925 del 26/05/2022 integrato con documentazione assunta agli atti col n. 12674 del 28/07/2022 e una prima autorizzazione di variante non sostanziale con nota di questa Soprintendente n. 19005 del 20/11/2023, per la realizzazione di un intervento di consolidamento dei solai del piano secondo;

CONSIDERATO che iniziati i lavori, nel corso dei sopralluoghi effettuati è stato possibile riscontrare, oltre a problematiche legate a fenomeni di degrado e di marcescenza degli elementi lignei all'estradosso della volta (centine), uno stato fessurativo in corrispondenza delle zone di incontro tra i fusi della volta e una porzione distaccata di canniccio della volta, che ha determinato la necessità di predisporre un intervento di consolidamento strutturale in grado di garantire la tutela e la sicurezza della volta e dell'ambiente stesso.

CONSIDERATO che la soluzione permette il mantenimento degli elementi strutturali originali delle centine della volta che vengono perlopiù affiancati e consolidati;

VALUTATO che le opere risultano essere una **variante non sostanziale** e compatibili con le esigenze di tutela del bene culturale in oggetto;

CONSIDERATO che tale proposta esecutiva è stata oggetto di approfondimento, a seguito di sopralluogo congiunto nel cantiere già in corso;

CONSIDERATO l'interesse monumentale;



## QUESTA SOPRINTENDENZA AUTORIZZA

la realizzazione delle opere previste, così come descritte negli elaborati progettuali pervenuti, subordinando l'efficacia del presente titolo alla piena osservazione delle seguenti prescrizioni già emesse con nota n. 19005 del 20/11/2023 .

- Venga posta la massima attenzione nella fase realizzazione che non dovrà compromettere la stabilità delle volte sottostanti in nessuna delle loro parti;
- In fase esecutiva dovrà essere verificato che il disegno del ponteggio, con la disposizione delle fasce protettive e dei puntelli, coincidano con le costolonature lignee dell'estradosso della volta.
- dovrà essere preliminarmente effettuata sulla volta, laddove risulti propedeutica e necessaria, la riadesione delle scaglie tramite iniezione dietro le scaglie stesse di colore sollevate e/o decoese o il consolidamento delle superfici. Tali lavorazioni dovranno essere preventivamente sottoposte alla Scrivente e autorizzate, su presentazione di scheda progettuale redatta da restauratore abilitato ex artt. 29 e/o 182 del D. Lgs 22.01.2004 n° 42 e ss.mm.ii., *Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio* e in possesso della specifica, prescritta classificazione tipologica.
- Questa Soprintendenza dovrà essere contattata nei tempi opportuni nel corso dell'intervento per poter seguire lo stesso in corso d'opera e dare in tale sede tutte le indicazioni necessarie ed opportune per una migliore riuscita del lavoro.
- A lavori ultimati, ai sensi del D. Lgs. 31.03.2023, n. 36 e ss.mm.ii. - Codice dei Contratti pubblici - art.116 comma 10 dovrà essere trasmesso un consuntivo scientifico predisposto dal direttore dei lavori o, nel caso di interventi su beni culturali mobili, superfici decorate di beni architettonici e a materiali storicizzati di beni immobili di interesse storico artistico, da restauratori di beni culturali, ai sensi dalla normativa vigente, quale ultima fase del processo della conoscenza e del restauro e quale premessa per il futuro programma di intervento sul bene. Il Consuntivo deve includere la documentazione grafica e fotografica dello stato del manufatto prima, durante e dopo l'intervento per ogni lavorazione effettuata con chiara identificazione dei materiali utilizzati e delle modalità applicative.

Si precisa che la presente autorizzazione non configura ipotesi di concessione edilizia o di altri pronunciamenti di competenza comunale.

Si precisa che il Soprintendente può dettare prescrizioni ovvero integrare o variare quelle già date in relazione al mutare del quadro conoscitivo che emergerà in corso d'opera.

Il Soprintendente

Cristina Bartolini

*(Documento firmato digitalmente  
ai sensi del D.Lgs 82/2005 e ss.mm.ii.)*

Il Responsabile del Procedimento  
Funzionario Architetto Francesca Passano



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LA CITTÀ  
METROPOLITANA DI GENOVA E LA PROVINCIA DI LA SPEZIA  
Palazzo Reale, Via Balbi 10 – 16126 Genova – tel. +39 010 27181  
PEC: [sabap-met-ge@pec.cultura.gov.it](mailto:sabap-met-ge@pec.cultura.gov.it)  
PEO: [sabap-met-ge@cultura.gov.it](mailto:sabap-met-ge@cultura.gov.it)



<b>COMMITTENTE</b>	Comune di Genova
<b>LAVORI</b>	Recupero di Villa De Mari con la realizzazione di alloggi di co-housing, spazi per eventi e la riqualificazione del parco pubblico PNRR M5C2-2.3 - PINQUA Prà - Int. 3 CUP B37H21000460005 - MOGE 20724 – CIG 9647651576
<b>IMPRESA AFFIDATARIA</b>	RTI: Costruzioni Generali e Restauri S.R.L. (Mandatara), DEVI Impianti S.R.L. (Mandante), Corso Sempione, 196 bis/196 bis, 21052 Busto Arsizio VA
<b>IMPORTO DEI LAVORI LORDO</b>	2.916.127,68 euro, di cui 175.554,02 euro quali oneri per l'attuazione dei piani di sicurezza.
<b>RIBASSO D'ASTA</b>	12,29%
<b>IMPORTO DEI LAVORI NETTO</b>	2.579.311,18 euro, di cui 175.554,02 euro quali oneri per l'attuazione dei piani di sicurezza.
<b>CONTRATTO DI APPALTO</b>	Contratto sottoscritto il 08/06/2023 (Cod. Rif. DD 6/2.023 Rep. CONTRATTI 0000967/2023)
<b>DATA CONSEGNA LAVORI</b>	03/05/2023
<b>DURATA DEI LAVORI</b>	740 giorni naturali e consecutivi
<b>RESPONSABILE DEI LAVORI</b>	Ing. Claudia Bilello
<b>DIRETTORE DEI LAVORI E CSE</b>	Ing. Domenico Luciano D'Elia
<b>UFFICIO DIREZIONE LAVORI</b>	
<b>DIRETTORI OPERATIVI:</b>	Arch. Alessandro D'Agostino, Ing. Caterina Terenzio, Ing. Fabio Fiorillo, P.E. Andrea Onnis, Restauratore Dott. Stefano Meriana.
<b>ASSISTENTI DI CANTIERE:</b>	Arch. Erika Iarrobino, Ing. Federico Ricci, Ing. Immacolata Ciambriello.

\*\*\*\*\*

**VERBALE DI CONCORDAMENTO NUOVI PREZZI N. 05**

(15/11/2024)

\*\*\*\*\*

Nell'anno 2024, il giorno 15 del mese di novembre, tra l'Ing. Domenico Luciano D'Elia, Direttore dei Lavori, e il Sig. Simone Lorenzo in qualità di titolare dell'impresa COSTRUZIONE GENERALI E RESTAURI s.r.l., sono stati concordati i seguenti nuovi prezzi unitari, da assoggettare al ribasso d'asta contrattuale, in base ai quali saranno contabilizzati i lavori in oggetto.

Tali nuovi prezzi unitari, sono stati ricavati da regolari analisi, dall'applicazione del Prezziario Regionale della Liguria 2023 e se non presenti in detto prezziario, sono stati utilizzati quelli della regione Lombardia OPP 2023 e il prezziario DEI Recupero Ristrutturazione Manutenzione II sem2023 e da idonee ricerche di mercato.

### PREMESSO

- che In data 08/06/2023 è stato stipulato il contratto, repertorio Contratti 0000967/2023 tra il Comune di Genova e il raggruppamento temporaneo di imprese composto da: COSTRUZIONE GENERALI E RESTAURI s.r.l. con sede in Altamura (BA), via Monte Pollino, 9 (mandataria) e Devi Impianti S.R.L. con sede in Busto Arsizio (VA), Corso Sempione, 196/bis (mandante) che hanno assunto le opere nell'ambito dei lavori di cui all'oggetto, per un importo al netto del ribasso del 12,29% pari ad euro € 2.250.974,80 escluso di oneri della sicurezza stimati pari ad euro € 172.672,15;
- in data 16/11/2023, si è proceduto alla redazione di una prima perizia di variante approvata con DD 2023-212.2.0.-85 adottata il 21/11/2023 ed esecutiva dal 30/11/2023, con la quale l'importo al netto del ribasso del 12,29% è stato incrementato ad euro € 2.403.757,16 escluso di oneri della sicurezza stimati pari ad euro € 175.554,02;
- che la Direzione Lavori, in accordi con il RUP, dispone l'esecuzione di alcune nuove lavorazioni, che saranno ricomprese nell'ambito della perizia di variante, presso l'edificio Villa De Mari sito in via Prà, 61 (GE). Quali:
  - o **realizzazione nuovo solaio del piano secondo;**
  - o **realizzazione dei nuovi voltini;**
  - o **realizzazione di nuove tramezzature e tamponature;**
  - o **oneri conferimento a discarica caldaia al piano terra;**
  - o **realizzazione controsoffitto al piano interrato;**
  - o **consolidamento volta stanza D;**
  - o **modifica oneri della sicurezza;**
- che si ravvisa la necessità di istituire n°44 nuove voci, come di seguito elencato:

#### NUOVO SOLAIO PIANO SECONDO

**84-1C.27.050.0100.J – Listino Lombardia OPP 2023:** imballaggi in legno (CER 150103) presso impianto di recupero autorizzato.

**(16.87€ 100 kg– euro sedici/87 100kg)**

**85-20.A40.A12.005-Listino Liguria 2023:** Provvista e posa in opera di elementi di orditura secondaria di solaio costituiti da travetti in legno, compresa la sistemazione degli appoggi, il sollevamento e i necessari puntellamenti. sezioni da 8X10 a 10X20 cm, in legno di abete.

**(1333.26 € m3 – euro milletrecentotrentatre/26 m3)**



**REALIZZAZIONE NUOVI VOLTINI**

**86-20.A90.D10.101- Listino Liguria 2023:** Pitturazione di manufatti in ferro mediante applicazione di una ripresa di antiruggine idrosolubile, per ringhiere cancellate e simili con struttura semplice, valutata vuoto per pieno, una ripresa.

(12.79 € m2 – euro dodici/79 m2)

**87-25.A05.A90.010- Listino Liguria 2023:** Taglio a forza per formazione di incastri, sedi di appoggio per solai e simili, su murature di mattoni pieni con utilizzo di martello demolitore.

(1198.62 € m3 – euro millecentonovantotto/62 m3)

**88-PR.A05.A30.020- Listino Liguria 2023:** Profilati in acciaio S235JR T-L-U-Z-Piatti-Quadri.

(1.90 € kg – euro uno/90 kg)

**89-PR.A05.A35.020- Listino Liguria 2023:** Profilati in acciaio S275JR Profilati acciaio S275JR - HE, IPE.

(2.02€ kg – euro due/02 kg)

**90-PR.A06.A10.010— Listino Liguria 2023:** Travetti prefabbricati, con fondello in laterizio e traliccio metallico incorporato, con armatura in acciaio ad aderenza migliorata per sovraccarico utile fino a 350 kg/m<sup>2</sup> luce fino a 3,00 m.

(3.71€ m– euro tre/71 m)

**91-PR.A08.A10.060— Listino Liguria 2023:** Legnami uso cantiere Listelli di legno sezioni e lunghezze commerciali.

(741.29€ m3– euro settecentoquarantouno/29 m3)

**92-25.A05.A80.010 - Listino Liguria 2023:** Taglio a forza per formazione di finestre, varchi, porte e simili con utilizzo di martello muri pieni in mattone o pietrame

(570.85€ m3 – euro cinquecentosettanta/85 m3)

**93-AT.N01.A10.010 — Listino Liguria 2023:** Autocarro fino a 1,5t

(48.70€ h– euro quarantotto/70 h)

**94-AT.N20.S20.040— Listino Liguria 2023:** Impalcature Montaggio e smontaggio trabattello con piano di lavoro h 4,00 m

(39.97€ cad– euro trentanove/97 cad)

**95-RU.M01.A02.010— Listino Liguria 2023:** Opere metalmeccaniche Operai Metalmeccanico IV Categoria

(31.85€ h– euro trentuno/85 h)

**96-RU.M01.A02.020— Listino Liguria 2023:** Opere metalmeccaniche Operai Metalmeccanico III Categoria

(30.50€ h– euro trenta/50 h)

#### TRAMEZZATURE E TAMPONATURE

**97-25.A23.A10.010— Listino Liguria 2023:** Muratura portante in laterizio, con giunti orizzontali e verticali in malta di classe di resistenza non inferiore a M5 (M10 per muratura armata) in mattoni comuni pressati.

(1048.96 € m3– euro millequarantaotto/96 m3)

**98-25.A52.A20.010 — Listino Liguria 2023:** Tramezze divisori e simili in mattoni semipieni spessore 12 cm.

(86.72 € m2– euro ottantasei/72 m2)

**99-90.L10.A10.010— Listino Liguria 2023:** Consolidamento strutturale di murature eseguito con il metodo scuci e cuci, con elementi provenienti da demolizione e malta di calce idraulica naturale NHL5, a tratti non contigui, compresi il riempimento di vuoti al fine di ricostituire la continuità della muratura, il calo e il carico dei materiali di risulta su qualsiasi mezzo di trasporto. Misurazione minima di 0,20 m<sup>3</sup>. Compresi i necessari ponteggi di servizio di altezza fino a 1,99 m. con elementi di pietra per muratura faccia a vista per una profondità sino a 20 cm

(203.24 € m2 – euro duecentotre/24 m2)

**100-PR.A22.A11.015— Listino Liguria 2023:** Lastre in gesso protetto e accessori per costruzione pareti, soffitti ecc. Lastra in cartongesso cm. 120 x 200 x 1,3.

(8.73 € cad – euro otto/73 cad)

#### ONERI CONFERIMENTO A DISCARICA CALDAIA DEL PIANO TERRA

**101-29.P15.A20.015 — Listino Liguria 2023:** metalli (incluse le loro leghe) (rif.codice CER 17 04) ferro e acciaio (rif.codice CER 17 04 05).

(8.67 € t – euro otto/67 t)

#### CONTROSOFFITTO PIANO INTERRATO

**102-20.A58.A05.005— Listino Liguria 2023:** Sola posa di controsoffitti piani in aderenza all'intradosso della soletta, comprendente la fornitura e la posa della struttura metallica semplice, la sigillatura dei giunti con garza e successiva rasatura degli stessi. Esclusa



la fornitura delle lastre. di lastre di gesso protetto o fibrogesso. Prezzo valido per strutture ad un'altezza sino a m. 3,00.

(34.22 € m<sup>2</sup>– euro trentaquattro/22 m<sup>2</sup>)

**103-PR.A22.A11.020— Listino Liguria 2023:** Lastre in gesso protetto e accessori per costruzione pareti, soffitti ecc. Lastra in cartongesso per curvature cm. 120 x 300 x0,6.

(16.63 € cad– euro sedici/63 cad)

#### CONSOLIDAMENTO VOLTA STANZA D

**104-20.A15.A10.010— Listino Liguria 2023:** Trasporto a discarica o a centro di riciclaggio di materiali di risulta provenienti da scavi e/o demolizioni, misurato su autocarro in partenza, esclusi gli eventuali oneri di discarica o smaltimento per ogni chilometro del tratto entro i primi 5 km.

(0.96 € m<sup>3</sup>/km – euro zero/96 m<sup>3</sup>/km)

**105-20.A15.A10.015— Listino Liguria 2023:** Trasporto a discarica o a centro di riciclaggio di materiali di risulta provenienti da scavi e/o demolizioni, misurato su autocarro in partenza, esclusi gli eventuali oneri di discarica o smaltimento per ogni chilometro del tratto oltre i primi 5 km e fino al decimo km.

(0.60 € m<sup>3</sup>/km – euro zero/60 m<sup>3</sup>/km)

**106-20.A15.A10.020— Listino Liguria 2023:** Trasporto a discarica o a centro di riciclaggio di materiali di risulta provenienti da scavi e/o demolizioni, misurato su autocarro in partenza, esclusi gli eventuali oneri di discarica o smaltimento per ogni chilometro del tratto oltre i primi 10 km e fino al trentesimo km.

(0.42 € m<sup>3</sup>/km – euro zero/42 m<sup>3</sup>/km)

**107-90.D04.A09.010 – Listino Liguria 2023:** Pulitura a secco attraverso la rimozione di depositi superficiali, strati di incrostazioni, ridipinture o scialbi poco induriti, con azione meccanica manuale con spazzole morbide di media durezza (tipo saggina o nylon) o spugne naturali.

(24.25€ m<sup>2</sup>– euro ventiquattro/25 m<sup>2</sup>)

**108-90.D15.A03.010 – Listino Liguria 2023 -** stuccatura di intonaci da mantenere da eseguirsi dopo le operazioni di pulitura e disinfestazione (queste escluse) comprendenti la stuccatura di fessurazioni e cavillature con malta fine a base di calce idraulica o grassello, compresa la pulitura dei bordi, escluse le opere di consolidamento del supporto e l'integrazione pittorica. Valutazione a mq riferita all'intera campitura. Stuccatura di intonaci da mantenere da eseguirsi dopo le operazioni di pulitura e disinfestazione (queste escluse) comprendenti la stuccatura di fessurazioni e cavillature con malta fine a base di calce idraulica o grassello, compresa la pulitura dei bordi, escluse le opere di consolidamento del supporto e l'integrazione pittorica. Valutazione a mq riferita all'intera campitura.

(26.87 € m2 – euro ventisei/87 m2)

**109-90.G05.A15.010 – Listino Liguria 2023:** Provvista e posa in opera di tavolato di legno grezzo, a larghezze variabili, esclusa la rimozione del tavolato preesistente, compresa la chioderia, misurato a superficie effettiva in legno di abete sp cm 3.

(39.23€ m2– euro trentanove/23 m2)

**110-B25019a-Prezziario DEI Recupero Ristrutturazione Manutenzione II sem2023:** Liquido antiparassitario per la prevenzione e la conservazione delle strutture lignee applicato mediante accurata pulizia delle superfici da trattare con scortecciatore o cartavetro, stesura a tre passate intervallate per favorire il massimo assorbimento del prodotto ed ogni altro onere o magistero per realizzare l'intervento a perfetta regola d'arte: con vernice antitarlo fungicida

(19.45€ m2 – euro diciannove/45 m2)

**111-B35006b-Prezziario DEI Recupero Ristrutturazione Manutenzione II sem2023:** Piccola orditura, fornita e posta in opera compresa l'intestatura, la muratura delle testate e la chiodatura alla struttura sottostante: in legname di castagno

(2417.67€ m3 – euro duemilaquattrocentodiciasette/67 m3)

**112-MA.00.005.0015- Listino Lombardia 2023:** Operaio comune edile 1° livello

(32.81€ h – euro trentadue/81 h)

**113- PR.A08.A20.040— Listino Liguria 2023:** Legnami da lavoro. Lastre in compensato di pioppo spessore mm 4.

(24,67 € m2 – euro cinquemilatrecentoquarantasette/44 m2)

**114- PR.A18.D10.010 — Listino Liguria 2023:** Schiuma poliuretana sigillante in bombolette 0,75 lt.

(9.49€ cad– euro nove/49 cad)

**115- PR.A02.F10.010- Listino Liguria 2023:** Resina epossidica bicomponente compreso catalizzatore.

(32.89 € kg euro trentadue/89 kg)

**116-PR.A05.A60.020- Listino Liguria 2023:** Ferramenta minuta Grappe, chiodi, zanche, staffe, cravatte, binari, strutture per cartongesso, ecc, in acciaio zincato.

(3.80€ kg euro tre/80 kg)

**117-PR.A05.B10.010— Listino Liguria 2023:** Barre in acciaio Dywidag per armature tiranti e simili.

**(3.80€ kg– euro tre/80 kg)**

**118-PR.A05.B25.005 - Listino Liguria 2023:** Funi in acciaio zincato e inox AISI 316 e accessori Fune spiroidale in acciaio zincato 19 fili del diametro di 4 mm

**(0.54€ m euro zero/54 m)**

**119-PR.A05.B25.165- Listino Liguria 2023:** Occhielli di tondo di acciaio zincato per ancoraggio o stesura di funi di acciaio, per installazione mediante muratura: tipo a riccio e/o aperto con tondino del diametro di 12 mm, della lunghezza totale di 20 cm

**(6.96 € cad euro sei/96 cad)**

**120-PR.A05.B25.140 - Listino Liguria 2023:** Tenditori di acciaio (occhio-gancio) del diametro di 1/4" acciaio inox AISI 316

**(13.16€ cad euro tredici/16 cad)**

**121-PR.A05.B25.070 - Listino Liguria 2023:** Morsetto serrafune in acciaio inox AISI 316 del diametro di 4 mm

**(2.85€ cad euro due/85 cad)**

**122-PR.A05.B25.100 - Listino Liguria 2023:** Redance di acciaio zincato per funi del diametro di 8 mm

**(0.32€ cad euro zero/32 cad)**

**123-PR.A08.A40.005 - Listino Liguria 2023:** Legno lamellare per orditura di tetti e solai travi in legno di abete lamellare GLH24, qualità a vista, in varie sezioni.

**(1272.59€ m3 – euro milleduecentosettantadue/59 m2)**

**124- CAM-MC.01.570.0010 - Listino Lombardia OPP 2023:** Malta premiscelata bicomponente ad elevata duttilità di colore chiaro, composta da calce idraulica naturale (NHL) ed Eco-Pozzolana, additivata con lattice, fibrorinforzata, rispondente ai Criteri Ambientali Minimi di cui al Decreto 23 giugno 2022 del Ministero della Transizione Ecologica.

Caratteristiche secondo EN 998-1, EN 998-2

Classificazione malta da muratura tipo G categoria M15;

malta da intonaco tipo GP categoria CS IV;

Resistenza a compressione 28 gg (UNI EN 1015-11) (N/mm<sup>2</sup>): > 15

Modulo elastico a compressione (UNI EN 13412) (GPa): 8,000.

**(1.95€ kg – euro uno/95 kg)**



**MODIFICA ONERI DELLA SICUREZZA**

**125-AT.N06.A10.010— Listino Liguria 2023:** Gru a torre postazione fissa o traslabile su binario, sbraccio 40 metri, portata Max. 2000 kg, Portata Punta 1000 kg.

**(63.20 € h– euro sessantatre/20 h)**

**126-AT.N20.S20.020— Listino Liguria 2023:** Impalcature per interni, realizzate con cavalletti, strutture tubolari, misurate in proiezione orizzontale, piani di lavoro per altezza superiori ai 2,01 m e fino a 4,00 m.

**(24.14€ m2– euro ventiquattro/14 m2)**

**127-AT.N09.T25.010— Listino Liguria 2023:** Attrezzatura da roccia (imbracature, funi ed accessori, compresa la ferramenta di ancoraggio. attrezzatura da roccia per singolo operatore comprendente: imbracature, funi, discensori, anticaduta, moschettoni, ecc..e ferramenta di ancoraggio certificata (golfari, barre filettate, ancorante chimico, ecc..) per realizzazione linea vita provvisionale, compresi gli utensili manuali e/o elettrici necessari. (valutazione per incidenza oraria).

**(6.33€ h– euro sei/33 h)**

La sottoscritta RTI: COGER S.r.l. – Devi Impianti S.r.l., presa visione del presente atto

**DICHIARA E SI OBBLIGA**

- di accettare n° 44 nuovi prezzi come sopra formulati e di assoggettarli allo stesso ribasso d'asta cui al contratto principale;
  - ad eseguire i lavori in variante agli stessi patti e condizioni di cui al contratto principale,
- Il presente atto è composto da 8 pagine e avrà decorrenza immediata per l'Esecutore e diventerà esecutivo per la Stazione appaltante alla data di approvazione definitiva della perizia di variante.

Allegato al presente verbale:

- a. Analisi nuovi prezzi

Milano, 15 novembre 2024

**L'IMPRESA APPALTATRICE**

RTI: COGER S.r.l. – Devi Impianti S.r.l.

Sig. Simone Lorenzo

**IL DIRETTORE DEI LAVORI**

Ing. Domenico Luciano D'Elia

Visto:

**IL RUP**

Ing. Claudia Bilello





COMMITTENTE	Comune di Genova
LAVORI	Recupero di Villa De Mari con la realizzazione di alloggi di co-housing, spazi per eventi e la riqualificazione del parco pubblico - PNRR M5C2-2.3 - PINQUA Prà - Int. 3 CUP B37H21000460005 - MOGE 20724 - CIG 9647651576
IMPRESA AFFIDATARIA	RTI: Costruzioni Generali e Restauri S.R.L. (Mandataria), DEVI Impianti S.R.L. (Mandante), Corso Sempione, 196 bis/196 bis, 21052 Busto Arsizio VA
IMPORTO DEI LAVORI LORDO	2.916.127,68 euro, di cui 175.554,02 euro quali oneri per l'attuazione dei piani di sicurezza.
RIBASSO D'ASTA	12,29%
IMPORTO DEI LAVORI NETTO	2.579.311,18 euro, di cui 175.554,02 euro quali oneri per l'attuazione dei piani di sicurezza.
CONTRATTO DI APPALTO	Contratto sottoscritto il 08/06/2023 (Cod. Rif. DD 6/2.023 Rep. CONTRATTI 0000967/2023)
DATA CONSEGNA LAVORI	03/05/2023
DURATA DEI LAVORI	740 giorni naturali e consecutivi
RESPONSABILE DEI LAVORI	Ing. Claudia Bilello
DIRETTORE DEI LAVORI E CSE	Ing. Domenico Luciano D'Elia
UFFICIO DIREZIONE LAVORI	
DIRETTORI OPERATIVI:	Arch. Alessandro D'Agostino, Ing. Caterina Terenzio, Ing. Fabio Fiorillo, P.E. Andrea Onnis, Restauratore Dott. Stefano Meriana.
ASSISTENTI DI CANTIERE:	Arch. Erika Iarrobino, Ing. Federico Ricci, Ing. Immacolata Ciambriello.

\*\*\*\*\*

**ATTO DI SOTTOMISSIONE N. 02**

(art. 22 comma 4 d.m. 49/2018)

\*\*\*\*\*

**SI FIRMA CON RISERVA**

Le imprese in RTI, firmano con riserva il presente atto di sottomissione in quanto, visto il poco tempo a disposizione per l'analisi degli elaborati di perizia di variante, non ha, al momento, effettiva contezza dei maggiori lavori derivanti dai vari sopralluoghi della sovrintendenza, ovvero dalle disposizioni della Direzione dei lavori, e della loro effettiva remuneratività negli elaborati economici.”

L'anno duemila ventiquattro (2024), il giorno quindici (15), del mese di novembre, in Villa de Mari, via Prà n. 61, Genova

#### PREMESSO CHE

- che i lavori di recupero dell'opera in oggetto sono stati consegnati con verbale di consegna, prot. NP 03/05/2023.0000935.I, sotto le riserve di Legge, del 03/05/2023;
- che con Contratto d'Appalto, repertorio Contratti 0000967/2023, sottoscritto il 08/06/2023 il Comune di Genova ha affidato al raggruppamento d'impresе Costruzioni Generali e Restauri S.r.l. e Impresa DEVI Impianti S.r.l., i lavori di "Villa De Mari, Via Prà 61: recupero con realizzazione alloggi di co-housing, spazi per eventi e riqualificazione parco pubblico - PNRR M5C2-2.3 - PINQUA Prà-Int. 3 - ID 1092" per un importo netto di Euro 2.423.648,95 comprensivo degli oneri della sicurezza non soggetti a ribasso;
- in data 16/11/2023, si è proceduto alla redazione di una prima perizia di variante approvata con DD 2023-212.2.0.-85 adottata il 21/11/2023 ed esecutiva dal 30/11/2023, con il riconoscimento di ulteriori 45 giorni per l'ultimazione dei lavori, che hanno spostato il nuovo termine al 20/04/2025.
- in data 05/07/2024 i lavori sono stati parzialmente sospesi al piano secondo con verbale prot. 08/07/2024.0348099.E.
- in data 01/08/2024 i lavori sono stati ripresi con verbale prot. Prot. 09/08/2024.0412029.E, con conseguente determinazione del nuovo termine al 12/05/2025 per un totale di 740 (settecentoquaranta) giorni naturali e consecutivi dalla consegna.

#### PREMESSO INOLTRE CHE

- per garantire una continuità di finitura tra i locali al piano terra, si è deciso di rimuovere il rivestimento esistente nei locali 003-004 del piano terra;
- per facilitare la realizzazione delle tracce per la posa degli impianti idricosanitari sulle tramezzature previste a progetto dei bagni e per le stanze 24-25 del piano secondo, si è sostituito il calcestruzzo cellulare espanso con il laterizio, si è previsto, inoltre, la realizzazione di una correa in sommità per garantire maggiore stabilità alle tramezzature;
- a seguito della richiesta della Soprintendenza, si è prevista la realizzazione di una controparete nel bagno della stanza A al piano primo;

Le imprese in RTI, firmano con riserva il presente atto di sottomissione in quanto, visto il poco tempo a disposizione per l'analisi degli elaborati di perizia di variante, non ha, al momento, effettiva contezza dei maggiori lavori derivanti dai vari sopralluoghi della sovrintendenza, ovvero dalle disposizioni della Direzione dei lavori, e della loro effettiva remuneratività negli elaborati economici." **SI FIRMA CON RISERVA**

- per facilitare la piegatura della lastra di cartongesso sull'intradosso della volta del piano interrato, si è deciso di sostituire la tipologia di lastra di cartongesso;
- per facilitare la movimentazione dei carichi per la realizzazione del nuovo solaio del secondo piano, come voluto dal CSE, è stato necessario installare un ponteggio con castello di tiro e una grù autoportante al posto dei due montacarichi previsti a progetto;
- a seguito della posa del ponteggio nella stanza D è stata riscontrata presenza di lesioni e si reso necessario procedere al consolidamento della stessa, incrementando anche i dispositivi di sicurezza;
- a seguito del ritrovamento delle catene perimetrali nelle stanze del piano secondo si è reso necessario procedere:
  - o alla posa delle travi al di sopra delle catene metalliche, con conseguente realizzazione del nuovo solaio al di sopra di quello esistente;
  - o di conseguenza, diminuendo la quota del piano secondo, è stato necessario riadattare i voltini in corrispondenza delle porte per garantire l'altezza netta di passaggio minima di 2,00 m;
- a seguito della demolizione degli infissi, si è reso necessario ripristinare i fori con un materiale analogo a quello esistente per garantirne la continuità;
- per permettere la realizzazione del nuovo setto del vano ascensore si è reso necessario modificare la tipologia di calcestruzzo;
- per completare la rimozione degli impianti originari dismessi, si è reso necessario smaltire la caldaia e la cisterna presenti al piano interrato;
- si è reso necessario ripristinare la continuità muraria a seguito della rimozione di vari elementi originariamente presenti nei locali dei vari piani;
- è stato necessario rimuovere il rivestimento lapideo presente sulle pareti dell'ingresso per eliminare l'umidità di risalita presente sulle pareti;
- è stato necessario demolire una porzione di pilastri dell'arco presente nella stanza 000 per permettere la posa dei montacarichi;
- si è reso necessario realizzare un piano di lavoro che per eseguire la posa dei puntelli necessari al sostegno delle volte durante la realizzazione dei lavori del piano secondo;

**SI FIRMA CON RISERVA**

- che a seguito di quanto sopra descritto, le lavorazioni hanno subito aumenti rispetto alle quantità previste in contratto;
- che l'incidenza economica delle lavorazioni in variante è stata valutata in base ai prezzi unitari di cui agli elenchi prezzi contrattuali, come da computi metrici allegati alla perizia.

### **TUTTO CIÒ PREMESSO**

Il Sig. Simone Lorenzo, nella sua qualità di legale rappresentante dell'Impresa COSTRUZIONE GENERALI E RESTAURI S.r.L. mandataria in RTI Impresa COGER S.r.L. e Impresa DEVI Impianti S.r.L.

### **DICHIARA E SI OBBLIGA**

Di adempiere a quanto segue:

#### **Articolo 1**

Accetta le variazioni tutte apportate dall'Ufficio Tecnico del Direttore dei Lavori Ing. Domenico Luciano D'Elia e si impegna ad eseguire senza alcuna eccezione di sorta i lavori variativi e le nuove categorie di lavoro contemplati, agli stessi prezzi, patti e condizioni del contratto, Rep. CONTRATTI 0000967/2023 – CIG 9647651576 cui fa capo la commessa in oggetto nonché, per l'importo complessivo dei lavori a misura di € 2.919.196,52 lordi di cui € 2.745.000,82 per lavori e €174.168,70 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso, rinunciando altresì ad ogni pretesa di maggiori compensi in qualsiasi forma, tempo e luogo. Pertanto, tutte le norme e prescrizioni del contratto originario e del capitolato speciale di appalto vengono integralmente recepite ed accettate con il presente atto per relationem.

#### **Articolo 2**

I lavori oggetto del presente atto saranno pagati secondo le modalità previste dall'art. 11 del contratto principale.

#### **Articolo 3**

I lavori relativi al presente atto di sottomissione comportano un aumento di spesa di lordi €3.041,84 rispetto a quelli contrattuali per lavori a misura e oneri della sicurezza, il tutto pari ad un complessivo incremento percentuale del 0.104% calcolato sugli importi lordi.

#### **Articolo 4**

Per effetto dei lavori variativi e suppletivi di cui l'adeguamento contabile in disamina, non verrà riconosciuta una proroga dei tempi contrattuali.

**SI FIRMA CON RISERVA**

Le imprese in RTI, firmano con riserva il presente atto di sottomissione in quanto, visto il poco tempo a disposizione per l'analisi degli elaborati di perizia di variante, non ha, al momento, effettiva contezza dei maggiori lavori derivanti dai vari sopralluoghi della sovrintendenza, ovvero dalle disposizioni della Direzione dei lavori, e della loro effettiva remuneratività negli elaborati economici ”

## Articolo 5

Con la sottoscrizione del presente atto l'Impresa rinuncia a ogni qualsivoglia pretesa o eccezione che possa riguardare lo svolgimento dei lavori fino alla data odierna.

## Articolo 6

Il presente atto è fin d'ora impegnativo per l'Impresa, mentre lo sarà per la Stazione Appaltante soltanto dopo che siano intervenute le relative approvazioni di legge.

## Articolo 7

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 22 del DM 49/2018, i prezzi utilizzati per la costruzione dei nuovi prezzi variativi sono stati reperiti dall'elenco prezzi unitari regionali Liguria 2023; se non presenti in detto prezziario, sono stati utilizzati quelli della regione Lombardia OPP 2023 e il prezziario DEI Recupero Ristrutturazione Manutenzione II sem2023.

### Allegati all'Atto di Sottomissione

- a. Computo Metrico Estimativo di Perizia;
- b. Oneri della Sicurezza di Perizia;
- c. Analisi Nuovi Prezzi di Perizia;
- d. Elenco Prezzi di Perizia;
- e. Quadro Comparativo di Perizia (Lavori);
- f. Quadro Comparativo di Perizia (Sicurezza);
- g. Concordamento nuovi prezzi (n. 5);
- h. Elaborati grafici:
  - 02.33.B\_E\_ARC\_T\_11\_REV01;
  - 02.33.B\_E\_ARC\_T\_12\_REV01;
  - 02.33.B\_E\_ARC\_T\_13\_REV01;
  - 02.33.B\_E\_ARC\_T\_28\_REV01;
  - T01\_Schema numerico planimetrie;
  - T02\_Tavola realizzazione nuovi voltini;
  - T03\_Tavola consolidamento volta stanza D;
- i. Relazione allegata:
  - VdM\_RR\_R01\_20231006;
  - VdM\_RSTR01\_Relazione consolidamento volta stanza D;
  - VdM\_RSTR02\_Relazione realizzazione nuovi voltini;
- j. Documenti di cantiere allegati:
  - VdM\_VR24\_20240109;
  - VdM\_VR27\_20240221;
  - VdM\_VS05\_20240228;
  - VdM\_VR29\_20240409;
  - VdM\_VR31\_20240517;
  - VdM\_VR32\_20240604;
  - VdM\_OS07\_20240618;
  - VdM\_VR35\_20240903;
  - VdM\_VR38\_20241015;

**SI FIRMA CON RISERVA**

Le imprese in RTI, firmano con riserva il presente atto di sottomissione in quanto, visto il poco tempo a disposizione per l'analisi degli elaborati di perizia di variante, non ha, al momento, effettiva contezza dei maggiori lavori derivanti dai vari sopralluoghi della sovrintendenza, ovvero dalle disposizioni della Direzione dei lavori, e della loro effettiva remuneratività negli elaborati economici.”

Letto, confermato, viene sottoscritto come segue.

Milano, 15/11/2024

L'IMPRESA APPALTATRICE

**RTI: COGER S.r.L. -DEVI Impianti S.r.L.**

Sig. Simone Lorenzo

**SI FIRMA CON RISERVA**

IL DIRETTORE DEI LAVORI

**Speri Società di ingegneria e architettura S.p.A**

Ing. Domenico Luciano D'Elia

IL RUP

**Comune di Genova**

Ing. Claudia Bilello

Le imprese in RTI, firmano con riserva il presente atto di sottomissione in quanto, visto il poco tempo a disposizione per l'analisi degli elaborati di perizia di variante, non ha, al momento, effettiva contezza dei maggiori lavori derivanti dai vari sopralluoghi della sovrintendenza, ovvero dalle disposizioni della Direzione dei lavori, e della loro effettiva remuneratività negli elaborati economici.”

Si dichiara che sono parte integrante del presente provvedimento gli allegati riportati a seguire <sup>1</sup>, archiviati come file separati dal testo del provvedimento sopra riportato:

1. 02.33.B\_E\_ARC\_T\_11\_REV01.pdf.p7m.p7m 
2. 02.33.B\_E\_ARC\_T\_12\_REV01.pdf.p7m.p7m 
3. 02.33.B\_E\_ARC\_T\_13\_REV01.pdf.p7m.p7m 
4. 02.33.B\_E\_ARC\_T\_28\_REV01.pdf.p7m.p7m 
5. Analisi\_nuovi\_prezzi\_di\_perizia.pdf.p7m.p7m 
6. Computo\_metrico\_estimativo\_di\_perizia.pdf.p7m.p7m 
7. Elenco\_prezzi\_di\_perizia.pdf.p7m.p7m 
8. Oneri\_della\_sicurezza.pdf.p7m.p7m 
9. Quadro\_comparativo\_di\_perizia\_(lavori).pdf.p7m.p7m 
10. Quadro\_comparativo\_di\_perizia\_(sicurezza).pdf.p7m.p7m 
11. T01\_Schema\_numerico\_planimetrie.pdf.p7m.p7m 
12. T02\_Tavola\_realizzazione\_nuovi\_voltini.pdf.p7m.p7m 
13. T03\_Tavola\_consolidamento\_volta\_stanza\_D.pdf.p7m.p7m 
14. VdM\_OS07\_20240618.pdf.p7m.p7m 
15. VdM\_RR\_R01\_20231006.pdf.p7m.p7m 
16. VdM\_RSTR01\_Relazione\_consolidamento\_volta\_stanza\_D.pdf 
17. VdM\_RSTR02\_Relazione\_realizzazione\_nuovi\_voltini.pdf.p7m.p7m 
18. VdM\_VR24\_20240109.pdf.p7m.p7m 
19. VdM\_VR27\_20240221.pdf.p7m.p7m 
20. VdM\_VR29\_20240409.pdf.p7m.p7m 
21. VdM\_VR31\_20240517.pdf.p7m.p7m 
22. VdM\_VR32\_20240604.pdf.p7m.p7m 
23. VdM\_VR35\_20240903.pdf.p7m.p7m 
24. VdM\_VR38\_20241015.pdf.p7m.p7m 
25. VdM\_VS05\_20240228.pdf.p7m.p7m 

---

<sup>1</sup> L'impronta degli allegati rappresentata nel timbro digitale QRCode in elenco è quella dei file pre-esistenti alla firma digitale con cui è stato adottato il provvedimento