



**OGGETTO:** INTERVENTO DI COMPLETAMENTO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DI VILLA ZANELLI, DI PROPRIETA' A.R.T.E. GENOVA, SITO IN VIA NIZZA CIV. 33 – SAVONA.

Affidamento lavori, a completamento del progetto, del complesso immobiliare di Villa Zanelli a Savona alle Imprese CESAG S.r.l. e Centro di Restauro Zanolini S.r.l., già appaltatrici dei lavori principali.

Codice commessa: 409.3.U.Y24.AL.P.AD

Codice finanziario: 61AUTOFINARTE

CUP: C54H24000300004

CIG: B77F6DFB41- CESAG S.r.l.

CIG: B77F4BD8AF – CENTRO DI RESTAURO di Zanolini P. – Ravenna I. S.r.l.

**Il presente decreto è stato formulato e trasmesso per l'Approvazione dell'Amministratore Unico, previa verifica sulla sussistenza dei presupposti di legge, a seguito di specifica attività istruttoria ed è corredato della relativa documentazione necessaria per l'adozione del presente atto. In particolare, si dà atto che lo stesso è stato redatto nel rispetto dei principi e dei precetti contenuti nel "Modello di gestione, organizzazione e controllo" di cui agli articoli n. 6 e 7 del D.Lgs n. 231/2011 e delle procedure aziendali in esso contenute.**

## L'AMMINISTRATORE UNICO

### Premesso che:

- con Decreto AU n. 437 del 01/12/2023 si è dato atto dell'avvenuta redazione del Certificato di Collaudo Tecnico–Amministrativo emesso in data 27/09/2023 per l'intervento di recupero del complesso immobiliare di Villa Zanelli a Savona, di proprietà ARTE Genova, a fini turistico-ricettivi e museali "hotel museo";
- con lo stesso Decreto è stato approvato il QTE 4 "a collaudo" per l'importo complessivo di € 8.241.102,15 suddiviso per canali di finanziamento come segue:

A.R.T.E. AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA  
DELLA PROVINCIA DI GENOVA  
Via Bernardo Castello 3  
16121 GENOVA  
Tel. 010/53901 – Fax 010/5390317  
pec [protocollo@pec.arte.ge.it](mailto:protocollo@pec.arte.ge.it)  
e-mail [info@arte.ge.it](mailto:info@arte.ge.it)  
sito web [www.arte.ge.it](http://www.arte.ge.it)

C. F. 00488430109  
Ufficio del Registro delle Imprese  
di Genova – R.E.A. 360473





- € 4.855.787,53 a valere sul finanziamento Ministeriale di cui al D.P.C.M. 25/5/2016 “Bando Periferie”;
  - € 337.000,00 a valere sul finanziamento Regionale di cui alla D.G.R. n° 783/17;
  - € 2.742.958,46 a valere su fondi di autofinanziamento ARTE Genova;
  - € 305.356,16 per aggiornamento prezzi su fondo ministeriale di cui al DL 50/2022;
- una parte dei lavori previsti nell'appalto principale sono stati stralciati in corso d'opera ritenendo conveniente eseguirli in una seconda fase ed ipotizzando di porli a carico di un operatore economico da individuare, nell'eventualità di procedere mediante procedura di Partenariato Pubblico Privato;

**Premesso, inoltre, che:**

- In data 12.04.2023, infatti, è intervenuta la sospensione parziale di alcune lavorazioni puntuali nelle more dell'autorizzazione da parte della Soprintendenza ai Beni Architettonici e Paesaggistici;
- con la nota di riscontro ns. prot. 14299 della SABAP - ricevuta in data 10/07/2023 – (Allegato 1) da parte della stessa sono state fornite le indicazioni in merito al completamento delle opere oggetto della summenzionata sospensione e, pertanto, le lavorazioni sospese sono state riprese con verbale di ripresa parziale dei lavori a decorrere dal giorno 11 Luglio 2023. Per effetto dell'intervenuta sospensione, la data per l'ultimazione, limitatamente a tali lavorazioni, è stata fissata per il 20/07/2023
- la suddetta nota di riscontro, tuttavia, demandava la risoluzione di alcune problematiche ad un successivo parere previa redazione di un'integrazione progettuale;
- Tale integrazione progettuale riguardava le seguenti lavorazioni:
  - Soffitti e pareti stanza B05 con rimozione struttura temporanea di messa in sicurezza soffitto;
  - Pavimentazioni dei bow-windows;

A.R.T.E. AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA  
DELLA PROVINCIA DI GENOVA  
Via Bernardo Castello 3  
16121 GENOVA  
Tel. 010/53901 – Fax 010/5390317  
pec [protocollo@pec.arte.ge.it](mailto:protocollo@pec.arte.ge.it)  
e-mail [info@arte.ge.it](mailto:info@arte.ge.it)  
sito web [www.arte.ge.it](http://www.arte.ge.it)

C. F. 00488430109  
Ufficio del Registro delle Imprese  
di Genova – R.E.A. 360473



- Elementi a vista del sistema antincendio (lampade, segnali, rilevatori etc.) richiesta sostituzione;
- Integrazione di boiserie a schermatura dei ventilconvettori installati nelle stanze con decori originali;
- In data 20/10/2023 è stata quindi inviata istanza corredata delle integrazioni progettuali richieste (Allegato 2) e, con nota n. 2575 del 2/02/2024 (Allegato 3) la Soprintendenza ha inviato l'autorizzazione all'esecuzione delle suddette lavorazioni;
- Tali lavori di completamento sono necessari al fine dell'ottenimento del decreto di agibilità per l'edificio;
- Nel corso dei lavori principali di ristrutturazione di Villa Zanelli, il Comune di Savona ha inoltre, con nota, ns. prot. n. 6968 del 26/03/2024 (Allegato 4), richiesto il ripristino del marciapiede di Via Nizza di fronte al varco di cantiere, non eseguito nell'immediato per consentire il collegamento dei cavi della cabina ENEL alla rete di distribuzione;
- Risulta necessario, infine, impermeabilizzare la scala di accesso alla villa sul prospetto sud, non oggetto di intervento nell'ambito dell'appalto, in quanto si sono presentate diffuse infiltrazioni nei locali sottostanti

#### **CONSIDERATO che:**

- Non essendo pervenute al momento proposte di partenariato complete e convenienti per l'Azienda con Decreto n° 416 del 30/10/2024 (in sostituzione del Decreto n. 415/2024), è stato richiesto un contributo al Ministero del Turismo a valere sulla quota pari al 20% delle risorse del Fondo Unico Nazionale per il Turismo in quanto il completamento dei lavori parrebbe favorire l'individuazione di un gestore;

- Con lo stesso decreto è stato approvato il Progetto di Fattibilità Tecnico Economica contenente le sopra descritte lavorazioni al fine della partecipazione alla “Manifestazione di interesse” per la presentazione di richieste di contributo a valere sul Fondo Unico Nazionale per il turismo, di cui all’avviso del Ministero del Turismo pubblicato in data 23/04/2024;
- Con lo stesso decreto è stato altresì approvato il QTE “0 di programma” di seguito riportato:

QTE0	TOTALE FUNT + AUTOFINANZIAMENT O	FONDO UNICO NAZIONALE PER IL TURISMO (75%)	AUTOFINANZIAMEN TO (25%)	PRIVATI	TOTALE QTE
LAVORI	€ 777.258,11	€ 582.943,58	€ 194.314,53	€ -	€ 777.258,11
COSTI E ONERI SICUREZZA	€ 62.219,58	€ 46.664,69	€ 15.554,90	€ -	€ 62.219,58
<b>TOTALE LAVORI</b>	<b>€ 839.477,69</b>	<b>€ 629.608,27</b>	<b>€ 209.869,42</b>	€ -	€ 839.477,69
ARREDI	€ -	€ -	€ -	€ 445.421,26	€ 445.421,26
ALLESTIMENTO CUCINA	€ -	€ -	€ -	€ 256.412,17	€ 256.412,17
<b>TOTALE FORNITURE</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>	<b>€ 701.833,43</b>	<b>€ 701.833,43</b>
SPESE AMMISSIBILI 15% (Art. 7 Avviso)	€ 125.921,65	€ 94.441,24	€ 31.480,41	€ 105.275,01	€ 231.196,67
<b>iva lavori</b>	<b>€ 83.947,77</b>	<b>€ 62.960,83</b>	<b>€ 20.986,94</b>		€ 83.947,77
<b>iva forniture</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>	€ 154.403,35	€ 154.403,35
<b>TOTALE QTE</b>	<b>€ 1.049.347,11</b>	<b>€ 787.010,33</b>	<b>€ 262.336,78</b>	<b>€ 961.511,80</b>	<b>€ 2.010.858,91</b>

che comporta il cofinanziamento dell’Azienda per l’importo di € 262.336,78 a valere su risorse di autofinanziamento;

- Che il QTE 0 “di programma” dell’importo complessivo di € 2.010.858,91 contempla € 1.049.347,11 per i lavori di completamento ed € 961.511,80 per forniture da porre a carico del gestore;



### **Considerato inoltre che:**

- La richiesta di finanziamento è stata inviata in data 30.10.2024 al Ministero del Turismo ma, a tutt'oggi, non è pervenuto alcun riscontro in merito all'erogazione dello stesso;
- Il PFTE approvato con il sopra menzionato Decreto n° 416 del 30/10/2024 comprende alcune lavorazioni che, tuttavia, risulta necessario ed urgente completare:
  - Soffitti e pareti stanza B05 con rimozione struttura temporanea di messa in sicurezza soffitto;
  - Pavimentazioni dei bow-windows;
  - Elementi a vista del sistema antincendio (lampade, segnali, rilevatori etc.) richiesta sostituzione;
  - Integrazione di boiserie a schermatura dei ventilconvettori installati nelle stanze con decori originali;
  - Il ripristino del marciapiede;
  - L'impermeabilizzazione della scala di accesso
- Tale completamento è necessario al fine dell'ottenimento del decreto di agibilità per l'edificio nonché per la salvaguardia del bene dal degrado derivante dalle infiltrazioni;
- Risulta necessario nominare un Responsabile di Progetto e che per tale ruolo è stato individuato l'Ing. Giovanni Paolo Spanu, già RUP dell'intervento di recupero;

### **Considerato altresì che:**

- Le Imprese appaltatrici dei lavori principali Cesag S.r.l. e Centro di Restauro Zanolini S.r.l. hanno formulato le offerte (Allegati 5 – 6) che risultano così articolate:

A.R.T.E. AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA  
DELLA PROVINCIA DI GENOVA  
Via Bernardo Castello 3  
16121 GENOVA  
Tel. 010/53901 – Fax 010/5390317  
pec [protocollo@pec.arte.ge.it](mailto:protocollo@pec.arte.ge.it)  
e-mail [info@arte.ge.it](mailto:info@arte.ge.it)  
sito web [www.arte.ge.it](http://www.arte.ge.it)

C. F. 00488430109  
Ufficio del Registro delle Imprese  
di Genova – R.E.A. 360473



- Lavori edili come meglio specificati nell'Allegato 1 per complessivi € 149.507,80 di cui ed € 2.670,79 di costi sicurezza, escluso IVA, a cura dell'Impresa CESAG S.r.l. offerta su progetto presentato sulla piattaforma SINTEL in data 13/06/2025 (Allegato 5a);
- Lavori di Restauro come meglio specificati nell'Allegato 2, per complessivi € 35.940,00 di cui € 19.000,00 per costi manodopera ed € 5.000,00 di costi sicurezza, escluso IVA, a cura dell'Impresa Centro di Restauro di Zanolini P. – Ravenna I. S.r.l., offerta presentata sulla piattaforma SINTEL in data 13/06/2025 (Allegato 6a);
- Sulla base delle offerte pervenute sono stati redatti i seguenti QTE 1 coincidenti con i QTE 2 per i due affidamenti il cui costo complessivo risulta ricompreso nella quota prevista in cofinanziamento dell'Azienda su risorse di autofinanziamento:

	QTE 1 coincidente con il QTE 2 – lavori di restauro (Centro di Restauro Zanolini srl)	QTE 1 coincidente con il QTE 2 - opere edili (CESAG srl)	TOTALE
LAVORI	€ 30.940,00	€ 146.837,01	€ 177.777,01
COSTI E ONERI SICUREZZA	€ 5.000,00	€ 2.670,79	€ 7.670,79
TOTALE LAVORI	€ 35.940,00	€ 149.507,80	€ <b>185.447,80</b>
IVA LAVORI	€ 3.594,00	€ 14.950,78	€ <b>18.544,78</b>
SPESE TECNICHE (per incarichi esterni)	€ 5.391,00	€ 22.426,17	€ <b>27.817,17</b>
IMPREVISTI	€ 3.094,00	€ 14.683,70	€ <b>17.777,70</b>
TOTALE QTE	€ <b>48.019,00-</b>	€ <b>201.568,45</b>	€ <b>249.587,45-</b>

- che ai sensi del D.Lgs 36/2023, art. 50, comma 1, lettera a), i lavori di importo inferiore ai 150.000,00 € possono essere affidati direttamente, anche senza la consultazione di più operatori economici;
- che è stata richiesta una formale offerta attraverso la piattaforma informatica SINTEL, allegando le suddette specifiche, alle seguenti Imprese (Allegato 07 - 08):



- CESAG S.r.l. con sede in P.zza Terralba, 5 - 16129 Genova (Allegato 07);
- Centro di Restauro Zanolini P. Ravenna I. S.r.l con sede in P.zza Sant'Erasmus, 7 – 20121 Milano (Allegato 08);
- che, come comunicato alle sopra citate imprese, le offerte sono state aperte in seduta pubblica sulla piattaforma Sintel in data 13/06/2025 e delle risultanze è stato scaricato "Report della procedura Lavori di Completamento Villa Zanelli- Savona n. 202903234 (Report CESAG) e n. 202899322 (Report Centro di Restauro);

#### **Dato atto:**

- che l'Azienda ha ottenuto la Qualificazione, ai sensi degli Artt. 62,63 e dell'All.II4 del D.lgs 36/2023, per il settore Lavori (livello L1) per il biennio Luglio 2025 – Giugno 2027, e che pertanto è abilitata all'espletamento ed all'aggiudicazione delle relative procedure di gara senza limiti di importo;
- che sono state redatte le bozze di lettere contratto per i lavori di cui trattasi (Allegati 9 - 10);

#### **Preso atto:**

- che con Provvedimento Dirigenziale nr. 19 del 15/03/2024 era già stata nominata Direttore dei Lavori, relativo all'intervento di Lavori di Recupero del complesso immobiliare di Villa Zanelli, l'Arch. Paula Debbia in forza alla Struttura Tecnica che ne concluderà le opere e le necessarie chiusure amministrative al fine dell'ottenimento dell'agibilità;
- che il D.Lgs. 36/2023, all'art. 50, c. 1, lett. a), consente l'affidamento diretto di lavori per importi inferiori a € 150.000,00 senza previa richiesta di preventivi;
- che la scelta è stata dettata dalla disponibilità da parte delle ditte esecutrici dei lavori in appalto, salvaguardando così l'integrità delle garanzie delle opere;

A.R.T.E. AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA  
DELLA PROVINCIA DI GENOVA  
Via Bernardo Castello 3  
16121 GENOVA  
Tel. 010/53901 – Fax 010/5390317  
pec [protocollo@pec.arte.ge.it](mailto:protocollo@pec.arte.ge.it)  
e-mail [info@arte.ge.it](mailto:info@arte.ge.it)  
sito web [www.arte.ge.it](http://www.arte.ge.it)

C. F. 00488430109  
Ufficio del Registro delle Imprese  
di Genova – R.E.A. 360473



- l'autocertificazione sul possesso dei requisiti generali e dati relativi alla tracciabilità dei flussi finanziari resa dalla Ditta (All. 11 - 12);
- la dichiarazione di assenza di conflitto di interessi resa dal RUP nominato con il presente atto (All. 13);

### **Su proposta della Struttura Affari Generali Coordinamento Attività Tecnico Patrimoniali**

#### **D E C R E T A**

1. di nominare Responsabile del Progetto, per gli affidamenti di cui in oggetto, l'Ing. Giovanni Paolo Spanu, già R.U.P. dell'intervento di recupero del complesso immobiliare;
2. di approvare l'affidamento dei lavori di completamento per le opere edili e di restauro del complesso immobiliare di "Villa Zanelli" a Savona, ai sensi dell'art.50, c. 1, lett. a), del D.Lgs. 36/2023 alle Ditte:
  - CESAG S.r.l. con sede in P.zza Terralba, 5 - 16129 Genova, il cui importo complessivo risulta pari ad € 149.507,80 oltre IVA come da offerta in allegato (All. 5a);
  - Centro di Restauro Zanolini P. Ravenna I. S.r.l con sede in P.zza Sant'Erasmo, 7 – 20121 Milano, il cui importo complessivo risulta pari ad € 35.940,00 oltre IVA come da offerta in allegato (All. 6a);
1. di approvare i rispettivi QTE 1 coincidenti con i QTE 2 "di affidamento" dei lavori sopra riportati;
2. di dare atto che gli affidamenti in questione verranno svolti nell'esercizio 2025;
3. di imputare, per quanto riguarda i lavori di restauro affidati al Centro di Restauro Zanolini S.r.l., l'importo di € 41.477,92 (imponibile lavori oltre Iva prorata al 68% ed intera voce imprevisti) sul conto 5207020211 "Manutenzione ordinaria servizi non residenziali" del Preventivo 2025;





4. di imputare, per quanto riguarda i lavori edili affidati a CESAG S.r.l., l'importo di € 174.358,03 (imponibile lavori oltre Iva prorata al 68% ed intera voce imprevisti) sul conto 5207020235 "Manutenzione alloggi e locali di libero mercato" del Preventivo 2025.
5. Di rimandare a successivi atti gli affidamenti degli incarichi professionali esterni a carico della voce "spese tecniche" con le relative imputazioni dei costi.

Io sottoscritto Paolo Gallo nato a Chiavari (GE) il 27/05/1963 C.F. GLLPLA63E27C621K, domiciliato per la carica in Genova, Via Bernardo Castello 3, ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000, consapevole delle sanzioni penali previste per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci (art. 76 D.P.R. 445/2000), in qualità di legale rappresentante di A.R.T.E. Genova e organo deputato alla nomina del RUP, dichiaro che, in riferimento alle imprese/professionisti affidatarie del presente contratto, non mi trovo in una situazione anche potenziale di conflitto di interessi e che provvederò a dichiarare eventuali situazioni di conflitto di interessi sopravvenute nel corso del procedimento, mediante separato atto successivo.

**L'Amministratore Unico**

**Dott. Paolo Gallo**

Il Dirigente della Struttura Tecnica  
Ing. Christian Corradi

V.to Il Responsabile Ufficio Appalti e Contratti  
Ing. Giordano Bertelà

V.to Il RUP  
Ing. Giovanni Paolo Spanu

A.R.T.E. AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA  
DELLA PROVINCIA DI GENOVA  
Via Bernardo Castello 3  
16121 GENOVA  
Tel. 010/53901 – Fax 010/5390317  
pec [protocollo@pec.arte.ge.it](mailto:protocollo@pec.arte.ge.it)  
e-mail [info@arte.ge.it](mailto:info@arte.ge.it)  
sito web [www.arte.ge.it](http://www.arte.ge.it)

C. F. 00488430109  
Ufficio del Registro delle Imprese  
di Genova – R.E.A. 360473





V.to Il Responsabile Ufficio PEF  
Dott. Andrea Mancini

V.to: Il Responsabile dell'Ufficio Programmazione  
Economica Finanziaria  
per il controllo di regolarità contabile  
Andrea Mancini

V.to: Il Responsabile Ufficio Appalti e Contratti  
Giordano Bertela

Visto Rup: Spanu Giovanni

A.R.T.E. AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA  
DELLA PROVINCIA DI GENOVA  
Via Bernardo Castello 3  
16121 GENOVA  
Tel. 010/53901 – Fax 010/5390317  
pec [protocollo@pec.arte.ge.it](mailto:protocollo@pec.arte.ge.it)  
e-mail [info@arte.ge.it](mailto:info@arte.ge.it)  
sito web [www.arte.ge.it](http://www.arte.ge.it)

C. F. 00488430109  
Ufficio del Registro delle Imprese  
di Genova – R.E.A. 360473

