



Commissario Straordinario
Ex art. 4 del Decreto Legge 18 aprile 2019 n. 32
D.P.C.M. 14 aprile 2022
Ing. Paolo Delli Veneri



AGENZIA DEL DEMANIO

Struttura per la Progettazione

LAVORI DI DEMOLIZIONE INTEGRALE DEL "PALAZZO FIENGA" E CONSEGUENTE REALIZZAZIONE DI UN PARCO URBANO E DELLA PIAZZA DELLA LEGALITÀ

Affidamento diretto ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera b) del D.lgs. 36/2023 e ss.mm.ii. di servizi di ingegneria ed architettura per il rilievo geometrico-architettonico del compendio immobiliare di "Palazzo Fienga" in Torre Annunziata e del rilievo plano-altimetrico e planivolumetrico del contesto urbano circostante.

ALLEGATO 4 CALCOLO CORRISPETTIVI PROFESSIONALI

CUP: J44H24000250001

CPV: 71250000-5

1. PREMESSA

Ai sensi dell'art. 41 comma 15 del D.lgs. 36/2023, il calcolo del compenso professionale per il servizio di rilievo geometrico-architettonico del compendio immobiliare di "Palazzo Fienga" in Torre Annunziata e del rilievo plano-altimetrico e planivolumetrico del contesto urbano circostante, è stato stimato ai sensi del D.M. 17 giugno 2016 come modificato dal D.lgs. 36/2023 allegato I.13.

Il compenso CP è stato determinato dalla sommatoria dei prodotti tra il costo delle singole categorie componenti l'opera (V), il parametro corrispondente al grado di complessità (G), il parametro Q corrispondente alla specificità della prestazione ed il parametro base P, secondo l'espressione che segue:

$$CP = \sum(V \times G \times Q \times P)$$

L'importo delle spese e degli oneri accessori è stabilito in misura pari al **10%** del compenso.

Trattandosi di appalto per cui è obbligatoria la metodologia BIM, si applica un incremento percentuale del **10%** al complessivo di calcolo degli onorari, prima del calcolo delle spese e degli oneri accessori.

Viene riportato di seguito il calcolo del compenso per le singole prestazioni oggetto dell'affidamento.

2. INDIVIDUAZIONE DEL COMPENSO PER LE PRESTAZIONI OGGETTO DELL'AFFIDAMENTO

L'affidamento del servizio si compone di **due fasi**: il rilievo del contesto urbano ed il rilievo del compendio immobiliare di Palazzo Fienga. Pertanto, si è proceduto ad una quantificazione dei corrispettivi distinta per le singole fasi, individuando, per ciascuna di essa, le specifiche prestazioni richieste.

2.1 RILIEVO DEL CONTESTO URBANO

Tale fase prestazionale consiste nel rilievo plano-altimetrico delle aree scoperte e nel rilievo planivolumetrico degli immobili che compongono il contesto urbano circostante Palazzo Fienga, nonché nel rilievo architettonico e materico delle cortine urbane prospicienti la piazza di progetto.

Per il calcolo sono stati utilizzati i seguenti parametri di riferimento.

- **Valore dell'opera V = 5.700.000,00 €**, pari al costo complessivo dell'intervento previsto nel Quadro Economico allegato alla Convenzione del 17/12/2024, con la quale sono state disciplinate le modalità di programmazione, progettazione, affidamento ed esecuzione dei lavori di demolizione integrale del "Palazzo Fienga", sito nel Comune di Torre Annunziata (NA), e conseguente realizzazione di un parco urbano e della "Piazza della legalità".
- **Categoria d'opera: Edilizia - E.19 Arredamenti con elementi singolari, Parchi urbani, Parchi ludici attrezzati, Giardini e piazze storiche, Opere di riqualificazione paesaggistica e ambientale di aree urbane.**
- Parametro sul valore dell'opera **P = $0.03 + 10 / V^{0.4} = 4,98449522 \%$**
- Adozione di metodologia Building Information Modeling (BIM) = **SI**
- Grado di complessità **G = 1,20**

La determinazione del corrispettivo è stata effettuata secondo i seguenti criteri:

- per la stima del compenso relativo al **rilievo plano-altimetrico** del contesto urbano, è stata utilizzata la prestazione **QbII.07**;
- per la stima del compenso relativo al **rilievo planivolumetrico** del contesto urbano, ai sensi dell'art. 6 comma 1 del D.M. 17 giugno 2016, è stato utilizzato il criterio di analogia con la prestazione **QbI.03**;
- per la stima del compenso relativo al **rilievo delle cortine urbane**, non essendo presente in tabella Z-2 un adeguato riferimento per l'applicazione del criterio di analogia, si è proceduto ai sensi dell'art. 6 comma 2 del D.M. 17 giugno 2016, stimando l'impegno professionale ed il tempo richiesto all'Affidatario. L'importo stimato a **vacazione** è coerente con il valore che deriva dal calcolo parametrico per l'effettuazione dei rilievi dei prospetti svolto ai sensi del D.M. 04/04/2001.

	Tipologia	qualifica	ore	compenso orario	compenso	
1	Rilievo in situ					€ 2.880,00
		professionista incaricato	12,00	75,00	€ 900,00	
		aiuto iscritto	18,00	50,00	€ 900,00	
		aiuto di concetto (assistente)	18,00	30,00	€ 540,00	
		aiuto di concetto (assistente)	18,00	30,00	€ 540,00	
2	Restituzione grafica dei rilievi					€ 7.000,00
		professionista incaricato	40,00	75,00	€ 3.000,00	
		aiuto iscritto	40,00	50,00	€ 2.000,00	
		aiuto iscritto	40,00	50,00	€ 2.000,00	
		aiuto di concetto (assistente)	0,00	30,00	€ -	
3	Restituzione in BIM		(incremento 10%)			€ 988,00
			Totale Compenso			€ 10.868,00
			Spese ed Oneri Accessori (10% dei compensi)			€ 1.086,80
			Totale corrispettivo			€ 11.954,80

Tab.1 – Calcolo del corrispettivo professionale per l'attività di rilievo delle cortine urbane

Si riporta di seguito il prospetto riepilogativo del servizio di rilievo del contesto urbano.

FASE PRESTAZIONALE	Specificità della prestazione (art. 3, co.3 D.M. 17.6.2016)		Determinazione del corrispettivo			Corrispettivo totale
	ID	Coefficiente [Q]	Compenso	Compenso adozione BIM (10%)	Spese ed oneri accessori (10%)	
Rilievo plano-altimetrico e planivolumetrico del contesto urbano in cui si inserisce il complesso immobiliare di Palazzo Fienga e rilievo delle cortine urbane	QbI.03 - Rilievo di massima degli immobili	0,020	6.818,79 €	681,88 €	750,07 €	8.250,74 €
	QbII.07 - Rilievo plano-altimetrico	0,020	6.818,79 €	681,88 €	750,07 €	8.250,74 €
	Rilievo delle cortine urbane	a vacanza	9.880,00 €	988,00 €	1.086,80 €	11.954,80 €
			23.517,58 €	2.351,76 €	2.586,93 €	28.456,27 €

Tab.2 – Calcolo del corrispettivo professionale per l'attività di rilievo del contesto urbano

2.2 RILIEVO GEOMETRICO-ARCHITETTONICO DI PALAZZO FIENGA

Il rilievo di Palazzo Fienga dovrà fornire informazioni sull'intero compendio immobiliare, estese anche ai fabbricati adiacenti, con un livello di precisione adeguato all'intervento di demolizione previsto. Il rilievo dovrà consentire un'analisi preliminare della geometria dell'edificio, che consenta di individuare gli elementi strutturali chiave. Per il calcolo sono stati utilizzati i seguenti parametri di riferimento.

- **Valore dell'opera V = 3.000.000,00 €**, pari al costo complessivo del solo intervento di demolizione previsto nel Quadro Economico allegato alla Convenzione del 17/12/2024.
- **Categoria d'opera: Edilizia - E.21** - Il D.M. 17 giugno 2016 non contempla la categoria della demolizione senza ricostruzione, pertanto si procede per analogia con la voce "E.21 Interventi di manutenzione straordinaria, restauro, ristrutturazione, riqualificazione, su edifici e manufatti di interesse storico artistico non soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004".
- Parametro sul valore dell'opera **P = 0.03 + 10 / V^{0.4} = 5.53195115%**
- Adozione di metodologia Building Information Modeling (BIM) = **SI**

- Grado di complessità **G = 1,20**

Si riporta di seguito il prospetto riepilogativo del servizio di rilievo geometrico-architettonico del compendio immobiliare di Palazzo Fienga, fermo restando che la caratterizzazione planivolumetrico del fabbricato è da intendersi già ricompresa nella precedente fase prestazionale.

FASE PRESTAZIONALE	Specificità della prestazione (art. 3, co.3 D.M. 17.6.2016)		Determinazione del corrispettivo			Corrispettivo totale
	ID	Coefficiente [Q]	Compenso	Compenso adozione BIM (10%)	Spese ed oneri accessori (10%)	
Rilievo geometrico-architettonico del compendio immobiliare di Palazzo Fienga e dei fabbricati posti in aderenza	<i>Qb11.02 - Rilievo dei manufatti</i>	0,040	8.014,15 €	801,42 €	881,56 €	9.697,12 €
			8.014,15 €	801,42 €	881,56 €	9.697,12 €

Tab.3 – Calcolo del corrispettivo professionale per l'attività di rilievo geometrico-architettonico di Palazzo Fienga

L'importo complessivo del corrispettivo per l'esecuzione dei rilievi è determinato in **38.153,39 € (trentatottomilacentocinquatetre/39)**.

Fase prestazionale	Compenso	Compenso adozione BIM (10%)	Spese ed oneri accessori (10%)	Corrispettivo totale
Rilievo plano-altimetrico e planivolumetrico del contesto urbano in cui si inserisce il complesso immobiliare di Palazzo Fienga e rilievo delle cortine urbane	23.517,58 €	2.351,76 €	2.586,93 €	28.456,27 €
Rilievo geometrico-architettonico del compendio immobiliare di Palazzo Fienga e dei fabbricati posti in aderenza	8.014,15 €	801,42 €	881,56 €	9.697,12 €
Tot.	31.531,73 €	3.153,17 €	3.468,49 €	38.153,39 €
Tot.	34.684,90 €		3.468,49 €	38.153,39 €

Tab.4 – Calcolo del corrispettivo professionale per l'intera attività di rilievo

Ai sensi del comma 15-quater dell'art. 41 del D.lgs. 36/2023, come modificato dal D.L. 209/2024, per i contratti per servizi di ingegneria e di architettura di importo inferiore a 140.000 euro suscettibili di affidamento diretto di cui all'articolo 50, comma 1, lettera b) del Codice, i corrispettivi determinati possono essere ribassati in una percentuale non superiore al 20 per cento, così assicurando compensi proporzionati alla quantità e qualità del lavoro svolto, in ottemperanza al principio di equo compenso di cui all'art. 8, comma 2, del Codice.

3. QUADRO ECONOMICO DEL SERVIZIO

LAVORI DI DEMOLIZIONE INTEGRALE DEL "PALAZZO FIENGA" E CONSEGUENTE REALIZZAZIONE DI UN PARCO URBANO E DELLA PIAZZA DELLA LEGALITÀ				
Appalto di servizi per il rilievo geometrico-architettonico del compendio immobiliare di "Palazzo Fienga" in Torre Annunziata e del rilievo plano-altimetrico e pianivolumetrico del contesto urbano circostante.				
QUADRO A - IMPORTO SERVIZI DI INGEGNERIA E ARCHITETTURA - ATTIVITA' DI RILIEVO				
A1.1	Compenso per il servizio di rilievo		€	34.684,90
A1.2	Spese ed oneri accessori (10% di A1.1)		€	3.468,49
A1	Corrispettivo professionale per il servizio di rilievo (A1.1+A1.2)			€ 38.153,39
A2	Oneri per la sicurezza		- €	
A	Totale importo del servizio di rilievo			€ 38.153,39
QUADRO B - SOMME A DISPOSIZIONE DELLA S.A.				
B1	Imprevisti	10%		3.815,34 €
B2.1	Incentivi per funzioni tecniche ex art. 45 D.Lgs. 36/2023 - Quota fondo innovazione ex art. 9 comma 2 del Regolamento Incentivi al personale (80% di 2% di A)	1,60%	€	610,45
B2.2	Incentivi per funzioni tecniche ex art. 45 D.Lgs. 36/2023 - Quota fondo innovazione ex art. 9 comma 3 del Regolamento Strumentazione (20% di 2% di A)	0,40%	€	152,61
B3	I.V.A. 22% sull'importo del servizio [A]	22%	€	8.393,75
B4	Contributi cassa di previdenza [4% di A]	4%	€	1.526,14
B5	I.V.A. 22% su contributi cassa di previdenza per progettisti (B2)	22%	€	335,75
B	Totale somme a disposizione [B1+...+B5]			€ 14.834,04
TOTALE QUADRO ECONOMICO (A+B)				€ 52.987,43