

---

## ALLEGATO A)

**OGGETTO:** Determinazione del corrispettivo a base di gara.

**INCARICO:** Progetto 6 – Studi di fattibilità e analisi tecniche specialistiche funzionali ad azioni di valorizzazione di beni immobili di proprietà dello Stato: Villa Medicea dell'Ambrogiana in Montelupo Fiorentino (FI) – Affidamento del servizio

---

Le attività relative all'esecuzione del presente servizio fanno riferimento agli operatori economici di cui all'art.45 del D.Lgs. n.50/2016, come meglio specificato nei documenti di gara, non trattandosi di servizi tecnici di cui all'art. 3 comma 1 lett. vvvv) del D.lgs. 50/2016. Nel calcolo del corrispondente corrispettivo a base di gara si è tuttavia fatto riferimento al D.M. 17 Giugno 2016, recante le modalità per la determinazione dei corrispettivi a base di gara per l'affidamento dei contratti pubblici di servizi attinenti all'architettura e all'ingegneria, in quanto ritenuto applicabile, per analogia, nelle modalità di calcolo dei corrispettivi delle attività professionali, ivi comprese quelle non riportate nelle tabelle allegate al citato DM. Segue, pertanto, la descrizione delle modalità di calcolo utilizzate, in analogia con il DM citato.

Per la determinazione del compenso sono stati applicati i seguenti parametri:

- parametro «V», dato dal costo delle singole categorie componenti l'opera;
- parametro «G», relativo alla complessità della prestazione;
- parametro «Q», relativo alla specificità della prestazione;
- parametro base «P», che si applica al costo economico delle singole categorie componenti l'opera.

Il parametro "V" definito quale costo delle singole categorie componenti l'opera, per le prestazioni relative ad opere esistenti tale costo è corrispondente all'importo complessivo delle opere, esistenti e nuove, oggetto della prestazione.

Il parametro "G", relativo alla complessità della prestazione, è individuato per ciascuna categoria e destinazione funzionale sulla base dei criteri di cui alla tavola Z-1 del Decreto.

Il parametro "Q", relativo alla specificità della prestazione, è individuato per ciascuna categoria d'opera nella tavola Z-2 del Decreto.

Il parametro base «P», applicato al costo delle singole categorie componenti l'opera sulla base dei criteri di cui alla Tavola Z-1 del Decreto, è dato dall'espressione:

$$P=0,03+10/V^{0,4}$$

Il compenso «CP», , è determinato dalla sommatoria dei prodotti tra il costo delle singole categorie componenti l'opera «V», il parametro «G» corrispondente al grado di complessità delle prestazioni, il parametro «Q» corrispondente alla specificità della prestazione distinto in base alle singole categorie componenti l'opera e il parametro base «P», secondo l'espressione che segue:

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

### Spese e oneri accessori

L'importo delle spese e degli oneri accessori è stabilito in maniera forfettaria; per opere di importo fino a euro 1.000.000,00 è determinato in misura non superiore al 25 per cento del compenso; per opere di importo pari o superiore a euro 25.000.000,00 è determinato in misura non superiore al 10 per cento del compenso; per opere di importo intermedio in misura non superiore alla percentuale determinata per interpolazione lineare.

Nel caso specifico è stato valutato nella misura del 10%.

### Altre attività

Per determinare i corrispettivi a base di gara per le prestazioni indicate nel capitolato di gara e non ricomprese nelle tavole allegate al Decreto, si è tenuto conto dell'impegno del professionista incaricato, di ulteriori figure professionali con competenze specialistiche, e dell'importanza della prestazione, nonché del

tempo impiegato, con riferimento al range proposto dal Decreto e tenendo conto del livello di specializzazione professionale richiesto:

- professionista incaricato [€ 75,00 / ora]
- professionista con competenza specialistica in materia urbanista [€ 60,00 / ora]
- professionista con competenza specialistica in materia economico-finanziaria [€ 60,00 / ora]
- professionista con competenza specialistica in materia di fondi immobiliari e società [€ 60,00 / ora]
- aiuto iscritto all'albo professionale [€ 40,00 / ora]
- aiuto di concetto [€ 30,00 / ora]

Si evidenzia che la figura del professionista incaricato, con ruolo di responsabile della commessa, può assumere in sé anche una o più tra le competenze specialistiche sopra indicate, ovvero avvalersi dell'ausilio di ulteriori professionisti.

## COMPENSO PER PRESTAZIONI PROFESSIONALI

Descrizione	Importo euro
<b>1) Territorio e Urbanistica</b>	
Pianificazione	
Valore dell'opera [V]: <b>31.690.410.00 €</b>	
Categoria dell'opera: Territorio e urbanistica	
Parametro sul valore dell'opera [P]: 0.039991	
Grado di complessità [G]: 1.00	
Descrizione grado di complessità: [U.03] Strumenti di pianificazione generale ed attuativa e di pianificazione di settore.	
Specifiche incidenze [Q]:	
PIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE (L.1150/42)	
- a.0) PIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE	
o Qa.0.05) Programmazione economica, territoriale, locale e rurale [Incidenza: 0.00300]	3.801,99 €
o Qa.0.06) Piani urbanistici esecutivi, di sviluppo aziendale, di utilizzazione forestale [Incidenza: 0.02568]	32.545,00 €
o Qa.0.07) Rilievi e controlli del terreno, analisi geoambientale di risorse e rischi, studi di geologia applicata ai piani urbanistici esecutivi, ambientali e di difesa del suolo [Incidenza: 0.01002]	12.698,07€
ATTIVITÀ PROPEDEUTICHE ALLA PROGETTAZIONE	
- a.IV) PIANI ECONOMICI	
o QaIV.01) Piani economici, aziendali, business plan e di investimento [incidenza: 0.00150]	1.901,00 €
<b>TOTALE</b>	<b>50.946,06 €</b>
<b>2) Prestazioni a vacanza</b>	
Per le prestazioni computate a vacanza si dovrà corrispondere:	
- Professionista incaricato – 16 ore [16 * 75,00 €]	2.250,00 €
- Professionista con competenza specialistica in materia urbanista - 20 ore [20 * 60,00 €]	1.200,00 €
- Professionista con competenza specialistica in materia economico-finanziaria – 20 ore [20 * 60,00 €]	1.200,00 €
- Professionista con competenza specialistica in materia di fondi immobiliari e società – 20 ore [20 * 60,00 €]	1.200,00 €

- Aiutante iscritto all'albo – 30 ore [30 * 40,00 €]	1.200,00 €
- Aiutante di concetto – 30 ore [30 * 40,00 €]	1.200,00 €

Per il dettaglio delle prestazioni a vacanza computate si rimanda all'apposito allegato.

<b>TOTALE</b>	<b>8.250,00 €</b>
---------------	-------------------

<b>TOTALE PRESTAZIONI</b>	<b>59.196,06 €</b>
---------------------------	--------------------

#### SPESE E ONERI ACCESSORI

Descrizione	Importo Euro
1) Spese generali di studio	5.919,61 €
<b>TOTALE SPESE E ONERI ACCESSORI</b>	<b>5.919,61 €</b>

Per il dettaglio delle voci di spesa ed oneri accessori si rimanda all'apposito allegato.

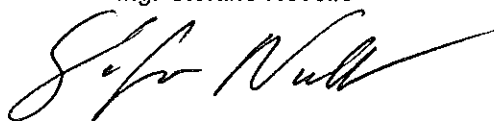
#### RIEPILOGO PER TIPOLOGIA

Descrizione	Importo Euro
<b>Prestazioni professionali:</b>	
Compenso per prestazioni professionali	59.196,06 €
Spese ed oneri accessori	5.919,61 €

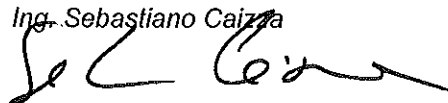
#### RIEPILOGO FINALE

Descrizione	Importo Euro
Imponibile	65.115,67 €
<b>TOTALE DOCUMENTO</b>	<b>65.115,67 €</b>

Il Tecnico  
Ing. Stefano Novello



Il Responsabile Unico del Procedimento  
Ing. Sebastiano Caizza



**ALLEGATO**

**OGGETTO:** Dettaglio delle singole voci delle prestazioni a vacanza e delle spese.

**INCARICO:** Progetto 6 – Studi di fattibilità e analisi tecniche specialistiche funzionali ad azioni di valorizzazione di beni immobili di proprietà dello Stato: Villa Ambrogiana in Montelupo Fiorentino (FI) – Affidamento del servizio

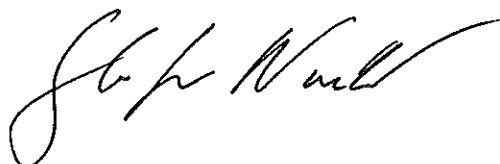
**DETTAGLIO del  
COMPENSO per PRESTAZIONI A VACAZIONE**

Descrizione	Importo euro
<b>1) Fase 1</b>	
Professionista incaricato – 10 ore [10 * 75,00 €]	750,00 €
Professionista con competenza specialistica in materia urbanista – 20 ore [20 * 60,00 €]	1.200,00 €
Professionista con competenza specialistica in materia economico-finanziaria – 20 ore [20 * 60,00 €]	1.200,00 €
Professionista con competenza specialistica in materia di fondi immobiliari e società – 20 ore [20 * 60,00 €]	1.200,00 €
Aiutante di concetto - 40 ore [40 * 30,00 €]	1.200,00 €
	<b>subtotale 5.550,00 €</b>
<b>Fase 2</b>	
Professionista incaricato – 20 ore [20 * 75,00 €]	1.500,00 €
Aiutante iscritto all'albo – 30 ore [30 * 40,00 €]	1.200,00 €
	<b>subtotale 2.700,00 €</b>
<b>TOTALE PRESTAZIONI A VACAZIONE</b>	<b>8.250,00 €</b>

**DETTAGLIO delle  
SPESE E ONERI ACCESSORI**

Descrizione	Importo euro
<b>1) Spese generali di studio</b>	
<i>Spese generali di studio (forfettarie) pari al 10% del compenso per prestazioni professionali.</i>	
	<b>subtotale 5.919,61 €</b>
<b>TOTALE SPESE E ONERI ACCESSORI</b>	<b>5.919,61 €</b>

Il Tecnico  
Ing. Stefano Novello



Il Responsabile Unico del Procedimento  
Ing. Sebastiano Carizza

