



Comune di S A S S A R I

Determinazione n. 3581 del 25/09/2025

Dirigente: Dott.ssa Giovanna Solinas Salaris

Settore: Unità di Progetto PINQUA

Oggetto:

PNRR Missione M5C2 Componente C2 Investimento 2.3 Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare (PINQUA) – Risanamento e Restauro Conservativo dell'edificio sito in Via Maddalenedda 10/B – CUP B89B21000060001 – Approvazione Perizia di Variante n. 1.

RELAZIONE



Premesso che nell'ambito della proposta complessiva relativa agli interventi riguardanti il Centro Storico è compreso l'intervento denominato: "RESTAURO CONSERVATIVO EDIFICIO CIVILE ABITAZIONE VIA MADDALENEDDA 10/B", per un importo complessivo pari a € 203.619,00;

Che con Deliberazione dalla Giunta Comunale n° 172 del 20.06.2023 è stato approvato il Documento Preliminare alla Progettazione redatto dal RUP *Arch. Angelo Giuseppe Pisanu*, nominato Responsabile Unico del Procedimento in epigrafe con Determinazione Dirigenziale n. 1763 del 23/05/2023;

Che con Determinazione Dirigenziale dell'Unità di Progetto PINQuA n. 2552 in data 18/07/2023 è stato affidato all'*Arch. Sebastiano Pisanu* l'incarico per la redazione del Progetto di Fattibilità Tecnico-Economica, Progettazione Esecutiva, Direzione Lavori, Misura, Contabilità, C.R.E e Coordinamento della Sicurezza in Fase di Progettazione e di Esecuzione delle opere in oggetto;

Che con Determinazione Dirigenziale dell'Unità di Progetto PINQuA n.1483 del 22 aprile 2024 si è conclusa la conferenza di servizi decisoria ai sensi della L. 241/1990 e ss.mm.ii., in merito al progetto di fattibilità tecnica ed economica redatto dall'*Arch. Sebastiano Pisanu*;

Che con Deliberazione dalla Giunta comunale n. 164 del 13 maggio 2024 è stato approvato il progetto di fattibilità tecnica ed economica relativo all'intervento in oggetto, redatto dall'*Arch. Sebastiano Pisanu*;

Che con Deliberazione dalla Giunta Comunale n. 357 del 10 dicembre 2024 è stato approvato il progetto esecutivo relativo all'intervento *ut supra*;

Che con Deliberazione della Giunta Comunale n. 28 del 29 gennaio 2025 è stato assegnato al Settore Politiche della Casa l'appartamento di proprietà comunale sito in Via Maddalenedda 10, distinto al Catasto Fabbricati al Fg. 109, Mapp. 915, Sub. 12 (piano primo), precedentemente assegnato al Settore Patrimonio;

Che con Determinazione Dirigenziale n. 1026 del 18/03/2025 dell'Unità di Progetto PINQuA sono stati affidati i lavori dell'intervento "RESTAURO CONSERVATIVO EDIFICIO CIVILE ABITAZIONE VIA MADDALENEDDA 10/B" alla ditta *Edil Correddu di Correddu Antonio*;

Che con nota trasmessa al Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibili il 05/05/2025 (prot.GE/2025/0088014) il Comune di Sassari ha proposto la rimodulazione del target di progetto con individuazione della superficie destinata a SLU nei locali del piano primo anziché nei locali del piano terra;

Che in data 14/05/2025 sono stati avviati i lavori;

Che con nota ricevuta del 09/06/2025 (prot.GE/2025/0116272) il Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibili, ha dato esito positivo alla proposta di rimodulazione del target di progetto con individuazione della superficie destinata a SLU (Servizi Locali e Urbani) nei locali del piano primo anziché nei locali del piano terra;

Che in data 18/09/2025 il Progettista e Direttore Lavori, *Arch. Sebastiano Pisanu*, ha trasmesso al RUP dell'intervento (Prot. GE_2025_0191283) la documentazione relativa alla Perizia di Variante

n. 1 con aumento di spesa, composta dai seguenti documenti:

- All. A_Relazione Tecnica;
- All. B_Quadro economico di perizia;
- All. C_Elenco nuovi prezzi;
- All. D_Analisi nuovi prezzi;
- All. E_Computo metrico di variante;
- All. F_Quadro comparativo;

Dato atto che la Perizia di Variante di cui sopra è motivata dalle seguenti ragioni:

- nel corso dell'esecuzione dei lavori, si è manifestata la necessità di introdurre modifiche alle previsioni originarie dell'appalto al fine di apportare alcune migliorie all'intervento, definibili pienamente solo in fase di esecuzione;
- nel corso dell'esecuzione dei lavori si è manifestata la necessità di eseguire una quantità maggiore di alcune lavorazioni di progetto, non quantificabili con accuratezza in fase di progettazione;
- al fine di perseguire il raggiungimento del target di progetto, rimodulato come sopra descritto, si è reso necessario eseguire delle ulteriori lavorazioni all'interno dei locali siti al piano primo;
- in fase di accantieramento l'impresa esecutrice, in accordo con la Direzione Lavori, ha realizzato una struttura di ponteggio sulla facciata laterale dell'immobile in alternativa all'utilizzo di una scala aerea come previsto in progetto, generando delle economie;

Che le modifiche proposte riguardano lavorazioni di dettaglio e comportano un aumento complessivo dell'importo contrattuale dei lavori inferiore all'8%;

Dato atto che i costi relativi alle lavorazioni previste dalla variante proposta trovano in parte compensazione nelle economie generate dalla variazione di costi relativi all'accantieramento, mentre la restante quota trova copertura finanziaria dal riutilizzo di alcune voci di costo del quadro economico, come proposto dalla Direzione Lavori e come riportato nel quadro comparativo in formato Foglio Elettronico allegato al presente provvedimento per formarne parte integrante e sostanziale;

Che a seguito alla definizione esatta dell'importo dei lavori è stato inoltre necessario aggiornare l'importo della parcella professionale del progettista e Direttore lavori ai sensi del DM 17.06.2016, con un incremento di circa il 10%;

Preso atto, come risulta dalla Relazione del RUP Arch. Angelo Giuseppe Pisanu allegata al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale, che la perizia in esame rientra nella fattispecie definita dall'art. 120, comma 3 del D.Lgs. 36/2023 e ss.mm.ii., poiché per la modifica contrattuale proposta sono verificate tutte le seguenti condizioni:

- 1) la modifica non altera la struttura del contratto e l'operazione economica sottesa;
- 2) il valore della modifica è al di sotto delle soglie fissate all'articolo 14 del D.Lgs. 36/2023;
- 3) il valore della modifica riguardante lavori è al di sotto del 15 per cento del valore iniziale del contratto;

Dato altresì atto, come risulta dalla Relazione del RUP sopraddeata, che il Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibili, con nota ricevuta il 27/03/2024, (prot. GE/2024/0065781) avente ad oggetto *“Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell’Abitare – P.I.N.Qu.A. Indicazioni per l’utilizzo delle economie derivanti dai ribassi d’asta”* ha comunicato ammissibile l'utilizzo di economie derivanti da ribassi d'asta *“qualora sia necessario per finanziare modifiche dei contratti in corso di esecuzione, in ottemperanza a quanto disposto dall’art. 120 del D.Lgs. 36/2023”*;

Ritenuto pertanto opportuno procedere all'approvazione della perizia di variante proposta al fine di consentire le modificazioni progettuali che di seguito si sintetizzano:

- Realizzazione delle opere necessarie per l'attivazione dell'impianto di adduzione idrica, incluse le lavorazioni richieste dall'Ente Gestore Abbanoa al fine di installare un nuovo contatore per l'utenza dell'acqua;
- Verifica e ripristino di intonaci interni, tinteggiatura interna della sala voltata principale;
- Sostituzione di finestre in pessimo stato di conservazione al piano terra (retro) e al piano primo;
- Rimozione di alcuni elementi edili e impiantistici incongrui e in cattivo stato di conservazione dall'interno dei locali del piano primo;

Dato atto che il Quadro Economico comparativo può riassumersi come da tabella che segue:

A	LAVORI	Q.E. D.D. 1026/2025	Q.E. D.D. 1849/2025	Variante n°1	Variazione +/-
A0	Importo a base d'asta LAVORI a misura	€ 105.274,97	€ 105.274,97	€ 121.747,29	€ 16.472,32
A1	Importo a base d'asta LAVORI a misura (a seguito di applicazione del ribasso del 1,5%)	€ 103.695,85	€ 103.695,85	€ 119.921,08	€ 16.225,23
A2	Oneri per la Sicurezza non soggetti a ribasso	€ 21.512,36	€ 21.512,36	€ 13.672,72	-€ 7.839,64
	Totale Lavori (A1+A2)	€ 125.208,21	€ 125.208,21	€ 133.593,80	€ 8.385,59
B	SOMME A DISPOSIZIONE				
B1	I.V.A. 10% su (Lavori + O.S.)	€ 12.520,82	€ 12.520,82	€ 13.359,38	€ 838,56

B2	Imprevisti ed arrotondamento	€ 9.742,95	€ 9.742,95	€ 0,00	-€ 9.742,95
B3	Accordi bonari	€ 3.803,62	€ 3.803,62	€ 0,00	-€ 3.803,62
B4	Incentivo di cui all'ex art. 45 D.lgs 36/2023	€ 2.535,75	€ 2.535,75	€ 2.708,40	€ 172,65
B5	Quota IRAP ex art. 45 D.Lgs. 36/2023	€ 0,00	€ 0,00	€ 148,77	€ 148,77
B6	Autorità di Vigilanza + spese di gara	€ 500,00	€ 234,04	€ 85,27	-€ 148,77
B7	Spese tecniche				
B7.a	Progetto fattibilità tecnico ed economica, Definitiva – Esecutiva – Direzione Lavori – Coordinamento sicurezza in fase di Progettazione ed esecuzione – CRE	€ 37.492,61	€ 37.492,61	€ 41.291,91	€ 3.799,30
B7.b	Inarcassa 4%	€ 1.499,70	€ 1.499,70	€ 1.651,68	€ 151,97
B7.c	Iva spese tecniche al 22%	€ 8.578,30	€ 8.578,30	€ 9.447,59	€ 869,29
B8	Economie da ribasso sui lavori	€ 1.737,04	€ 1.737,04	€ 1.066,24	-€ 670,80
B9	Spese allacci emessa in sicurezza impianti	€ 0,00	€ 265,96	€ 265,96	€ 0,00
	Totale somme a disposizione	€ 78.410,80	€ 78.410,80	€ 70.025,20	-€ 8.385,60
	Totale Intervento	€ 203.619,00	€ 203.619,00	€ 203.619,00	

Dato atto che la copertura finanziaria della perizia in parola può valere sul Capitolo in Uscita n. 58430/19 come da allegato Foglio Elettronico, con esigibilità delle somme stabilita per il 2025;

Dato atto che il soggetto che adotta il presente atto non incorre in alcuna delle cause di incompatibilità previste dalla normativa vigente, con particolare riferimento al codice di comportamento e alla normativa anticorruzione, e non sussistono, in capo allo stesso, situazioni di conflitto di interesse in relazione all'oggetto dell'atto, con riferimento alla normativa in tema di prevenzione della corruzione;

Attestata la regolarità tecnica della presente Determinazione ai sensi e per gli effetti di quanto dispone l'articolo 147 bis, comma 1, primo periodo, del D.Lgs. 267/2000;

Visto il D.Lgs. 36/2023 e ss.mm.ii., con particolare riferimento all'art. 120, comma 3;

Vista la Deliberazione Consiliare n. 79 del 19/12/2024 – dichiarata immediatamente eseguibile – di approvazione del Bilancio di Previsione 2025-2027 e suoi allegati;

Vista la Deliberazione di Giunta Comunale n. 1 del 10/01/2025 di approvazione del PEG finanziario 2025/2027;

Visto il Decreto Sindacale n° 34 del 01/07/2025 di conferimento della funzione di Responsabile dell'Unità di progetto Pinqua del Comune di Sassari alla Segretaria Generale *Dott.ssa Giovanna Solinas Salaris*;

D E T E R M I N A

Di fare proprie le premesse giuridiche e le motivazioni al presente dispositivo espresse dettagliatamente in premessa, ritenendole qui integralmente trasposte;

Di approvare la Perizia di Variante n. 1 relativa all'intervento facente parte del PNRR Missione M5C2 Componente C2 Investimento 2.3 Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare (PINQUA) – **Risanamento e Restauro Conservativo dell'edificio sito in Via Maddalenedda 10/B** – CUP B89B21000060001 di cui alla Relazione del R.U.P. *Arch. Angelo Giuseppe Pisanu*, allegata al presente provvedimento per formarne parte integrante e sostanziale, che esprime il giudizio di ammissibilità della Perizia di Variante n. 1 proposta dal Progettista e Direttore Lavori *Arch. Sebastiano Pisanu*;

Di dare atto che le maggiori spese di perizia trovano copertura finanziaria nell'ambito delle somme del Quadro Economico di Progetto secondo l'articolazione indicata nell'allegato Foglio Elettronico di Calcolo – che costituisce parte integrante e sostanziale della presente Determinazione – sul Capitolo in Uscita n. 58430/19 del Bilancio, con esigibilità delle somme ivi indicate stabilita per l'anno 2025;

Che la sottoscrizione, in formato digitale, è stata apposta sull'originale del presente atto ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. 82/2005 e s.m.i. (CAD);

Che la presente determinazione è conservata in originale negli archivi informatici del Comune di Sassari ai sensi dell'art. 22 del D.Lgs. 82/2005.

Pubblicata a mezzo elenco affisso all'albo del Comune

Dal ____/____/____

Al ____/____/____

Firma dell'estensore

Firma del Dirigente

Riferimenti Contabili:

Tipo Movimento	Esercizio	Capitolo	Movimento	Importo
Diminuzione	2025	58430/19	2025/247/3	148,77
Sub Impegno	2025	58430/19	2025/247	148,77
Diminuzione	2025	58430/19	2025/247/5	9.224,15
Sub Impegno	2025	58430/19	2025/247	9.224,15
Diminuzione	2025	58430/19	2025/247/5	518,80
Sub Impegno	2025	58430/19	2025/247	518,80
Diminuzione	2025	58430/19	2025/247/4	3.803,62
Sub Impegno	2025	58430/19	2025/247	3.803,62
Diminuzione	2025	58430/19	2025/247/7	670,80
Sub Impegno	2025	58430/19	2025/247	172,65
Sub Impegno	2025	58430/19	2025/247	498,15
