

PNRR-M4C1-I1.1 RIQUALIFICAZIONE E MESSA IN SICUREZZA NIDO SOLE

CUP: J88I22000420001

CIG CONTRATTO SPECIFICO: A033AA3A56

Impresa: CNS - Consorzio Nazionale Servizi Società Cooperativa, con sede in Bologna, via della Cooperazione n. 3, Codice fiscale 02884150588 e Partita IVA 03609840370

Relazione del RUP

Ai sensi dell'art. 106 co 1 lettera c) del D.Lgs. 50/2016 e dell'art. 8 del DM 49/18

1. PREMESSA

È stata acquisita al protocollo generale PG/2025/289374, PG/2025/289382, PG/2025/289387 e PG/2025/289394 del 05/12/2025 e integrazioni sostitutive PG/2025/290879 del 09/12/2025 la perizia di variante relativa ai lavori di cui in oggetto, predisposta dal Direttore dei Lavori ing. Carlo Lazzaretti, incaricato con Determinazione Dirigenziale R.U.D. 2025/291 del 14/03/2025. Al fine di procedere all'approvazione della suddetta variante, con la presente relazione si intende accertare, sulla base delle informazioni fornite dal Direttore lavori, le condizioni di sussistenza di cui all'art. 106 del D.lgs 50/2016 (Codice) e in particolar modo, con riferimento ai casi indicati dall'articolo 106, comma 1, lettera c) del Codice, accertare la sua non imputabilità alla stazione appaltante, della sua non prevedibilità al momento della redazione del progetto o della consegna dei lavori e delle ragioni per cui si rende necessaria la variazione.

2. BREVE SINTESI

A seguire una breve sintesi delle principali fasi amministrative dell'appalto:

- con Determinazione Dirigenziale R.U.D. 2023/624 del 16/06/2023 veniva conferita all'operatore economico LSA - LAURO SACCHETTI ASSOCIATI la **redazione del Progetto Esecutivo** per l'intervento denominato "PNRR M4C1- I1.1 RIQUALIFICAZIONE E MESSA IN SICUREZZA NIDO SOLE - CODICE PROGETTO A_41501 CUP J88I22000420001";
- con Deliberazione di Giunta Comunale I.D. 288 del 23/11/2023 veniva **approvato il Progetto Esecutivo** per un importo complessivo dell'intervento pari a 1.166.880,00 euro;
- l'**aggiudicazione dei lavori** avvenuta con Provvedimento di INVITALIA Prot. n. 0356686 del 24/11/2023, avvenuta in favore dell'operatore economico CNS - CONSORZIO NAZIONALE SERVIZI SOCIETÀ COOPERATIVA (operatore singolo) - ARIETE SOCIETÀ COOPERATIVA, B21 FACILITY MANAGEMENT SOCIETÀ COOPERATIVA, CAMST SOCIETÀ COOPERATIVA, CIRES SOCIETÀ COOPERATIVA, ERIGENDA S.R.L., KINEO ENERGY E FACILITY S.R.L., MINI COSTRUZIONI S.R.L., TEKTON S.R.L.(consorziate esecutrici);
- con Determinazione Dirigenziale R.U.D. 2024/434 del 18/04/2024 veniva **rideterminato il quadro economico** a seguito dell'aggiudicazione;
- l'**Ordine di Attivazione** sottoscritto con l'aggiudicatario in data 30/11/2023, conservato agli atti al PG. 2023/284168 del 01/12/2023, per un importo di aggiudicazione pari a € 643.988,61 oltre IVA 10%;
- il **verbale di consegna lavori** sottoscritto in data 01/12/2023, agli atti al PG. 2023/248032 del 01/12/2023, con cui veniva di fatto disposta la sospensione delle attività di cantiere visto che l'edificio era ancora occupato dalle attività didattiche ;
- il **verbale di ripresa dei lavori** del 02/07/2025, che fissa la data di ultimazione lavori al 16/12/2025;
- il **contratto d'appalto stipulato** con l'aggiudicatario CNS - CONSORZIO NAZIONALE SERVIZI SOCIETÀ COOPERATIVA, conservato agli atti al PG. 2025/181537, per un importo di aggiudicazione pari a € 708.387,47 IVA 10% compresa;
- la Determinazione Dirigenziale R.U.D. 2025/291 del 14/03/2025 che conferisce all'operatore economico Ing. CARLO LAZZARETTI la **direzione lavori e il coordinamento sicurezza in esecuzione** per l'intervento denominato "PNRR M4C1- I1.1 RIQUALIFICAZIONE E MESSA IN SICUREZZA NIDO SOLE - CODICE

PROGETTO A_41501 CUP J88I22000420001”;

- l'istanza di variante inviata dal direttore dei lavori ing. Carlo Lazzaretti, agli atti al protocollo generale PG/2025/0287744 del 03/12/2025, che illustra la necessità di procedere con una perizia di variante ai sensi dell'art. 106, comma 1, lettera c) del Codice degli appalti D.Lgs. 50/2016, per la sopravvenuta necessità di lavori, servizi o forniture supplementari, non previsti nell'appalto iniziale, ove un cambiamento del contraente nel contempo risulti impraticabile per motivi economici o tecnici e/o comportamenti per la stazione appaltante notevoli disagi o un sostanziale incremento dei costi, nonché per la necessità di modifica determinata da circostanze impreviste e imprevedibili per l'amministrazione aggiudicatrice o per l'ente aggiudicatore;
- l'autorizzazione del RUP a procedere con la perizia di variante, conservata agli atti al PG/2025/0288419 del 04/12/2025;
- al protocollo generale PG/2025/289374, PG/2025/289382, PG/2025/289387 e PG/2025/289394 del 05/12/2025 e integrazioni sostitutive PG/2025/290879 del 09/12/2025 veniva acquisita agli atti comunali la proposta di perizia di variante ad oggetto “RICHIESTA DI ESECUZIONE DI VARIANTE IN CORSO D'OPERA (art. 106, comma 1, lettera c) del Codice degli appalti D.Lgs. 50/2016)”, composta dai seguenti elaborati:

N. ELABORATO	TITOLO
R 01	Relazione illustrativa generale
R 02	Quadro di raffronto tecnico economico
R 03	Quadro incidenza manodopera
R 04	Schema atto di sottomissione e concordamento nuovi prezzi
R 05	Cronoprogramma
R 06	CME opere edili
R 07	EPU opere edili
R 08	Quadro comparativo opere edili
R 09	Incidenza manodopera opere edili
R 10	CME opere impianti elettrici
R 11	EPU opere impianti elettrici
R 12	Quadro comparativo opere impianti elettrici
R 13	Incidenza manodopera opere impianti elettrici
R 14	Relazione tecnica idrico sanitario
R 15	CME opere impianti meccanici e antincendio
R 16	EPU opere impianti meccanici e antincendio
R 17	Quadro comparativo opere impianti meccanici e antincendio
R 18	Incidenza mdo opere impianti meccanici e antincendio
R 19	Relazione illustrativa e di calcolo
R 20	CME interventi strutturali
R 21	EPU interventi strutturali
R 22	Quadro comparativo interventi strutturali
R 23	Incidenza manodopera interventi strutturali

R 24	CME sicurezza
R 25	EPU sicurezza
R 26	Quadro comparativo sicurezza
R 27	Incidenza manodopera sicurezza
R 28	Relazione requisiti CAM e DNSH
TavA 01	Pianta piano terra stato futuro e G/R
TavA 02	Pianta controsoffitti
TavSTR 01	Intervento antiribaltamento divisori interni
TavIE 01	Planimetria impianto elettrico piano terra stato di progetto
TavIM 01	Pianta piano terra distribuzione idrica sanitaria

3. QUADRO COMPARATIVO

Le lavorazioni previste dalla variante sono in parte aggiuntive e in parte in sottrazione rispetto a quanto previsto nel computo posto a base di gara. Come specificato nella relazione illustrativa di variante di cui al PG/2025/290879 del 09/12/2025, le esigenze emerse sono le seguenti:

- **Opere architettoniche**

- A seguito della rimozione completa dei controsoffitti si è rilevata un'altezza dell'intradosso del solaio differente da quanto ipotizzato e rilevato solo localmente, per impossibilità di accesso, in fase di progetto; tale situazione porta ad un'altezza finita interna pari a 2,85 mt in parziale deroga rispetto ai 3,00 richiesti per le aule degli asili nido, tale deroga deriva dalla necessità di coibentazione dell'intradosso solaio, attività non realizzabile in estradosso per la tipologia di fabbricato e per la distribuzione del nuovo impianto antincendio, e distribuzione idrica ed elettrica del fabbricato.

Tale differenza di quota comporta la realizzazione di velette in corrispondenza dei cassonetti del sistema avvolgibili in quanto il controsoffitto in altro modo, non permetterebbe la corretta apertura degli sportelli di manutenzione degli stessi sistemi oscuranti.

Tali modifiche si configurano come imprevisto in particolare l'altezza del controsoffitto per la distribuzione interna dell'impianto idrico sanitario come descritto nel paragrafo successivo. Le lavorazioni come modificate, oltre che permettere una più agevole gestione e manutenzione delle componentistiche del fabbricato porta ad una maggiore spesa pari a **+ 7.709,00 €**

- Al fine di migliorare ed ottimizzare gli spazi interni, oltre che assolvere a prescrizioni igienico sanitarie si sono apportate modeste modifiche alla disposizione di due bagni interni. Tale imprevisto porta ad una maggiore spesa di **+ 4.176,00 €**
- Al fine di ottimizzare le lavorazioni, poter garantire la corretta e coerente realizzazione dell'intervento in funzione degli obiettivi principali ed al fine di poter garantire la fruibilità dell'immobile in condizione di sicurezza in termini sismici ed impiantistici, si sono modificate le attività in esterno, in particolare sui marciapiedi e pavimentazioni, semplificando ed ottimizzando le risorse. Tali interventi portano ad una minore spesa pari a **- 68.198,00 €**

- **Opere impianti meccanici**

- A seguito delle demolizioni previste a progetto per realizzazione di rinforzi strutturali e rifacimento finiture e bagni si è constatato uno stato di degrado molto avanzato del sistema di distribuzione in traccia del fabbricato. Tutta la rete interna presenta zone ammalorate tali da non poter garantire la tenuta delle tubazioni a seguito delle vibrazioni e/o sollecitazioni necessarie per la rimozione dell'intonaco e successivo intervento di ripristino o rinforzo. Tale situazione, impossibile da verificare in fase ante lavori, costringe il rifacimento della rete distributiva interna con dorsali pendinate al soffitto e distribuzione locale a pavimento. Le opere collegate di demolizione e ripristino conseguenti son anch'esse state inserite al fine di ripristinare la fruibilità corretta dei servizi. Tale imprevisto, comprensivo delle opere edili collegate, porta ad una maggiore spesa di + **22.072,00 €**

- **Opere impianti elettrici**

- Sostituzione di alcuni punti luce, che in fase di progetto si riteneva recuperabili ma a seguito di smontaggio e verifica non risultano idonei, modifica di alcune lavorazioni in quanto messo a nudo il fabbricato degli elementi di finitura non è stato possibile recuperare parte della vecchia distribuzione per il nuovo impianto e quindi si è dovuto intervenire con nuove attività impreviste. Le lavorazioni come modificate portano ad un extra spesa pari a + **17.576,81 €**

- **Opere intervento strutturale**

- A seguito delle lavorazioni in cantiere si è rilevato che alcune ipotesi iniziali alla base della modellazione di calcolo, desunte dalla relazione di fattibilità, a firma di tecnico terzo, non erano coerenti con lo stato di fatto dell'edificio; le indagini non distruttive svolte in fase preliminare non rispecchiavano la situazione reale messa a nudo con le demolizioni eseguite in cantiere e le partizioni interne risultavano differenti rispetto a quanto previsto. Tali riscontri han portato alla nuova modellazione e verifica della struttura, richiedendo un intervento molto maggiore in termini di antitibramento pareti interne. Le lavorazioni come modificate portano ad un extra spesa pari a + **45.280,27 €**

Per quanto riguarda lavorazioni già previste nel progetto originario, sono stati applicati i prezzi del relativo Elenco Prezzi Unitari. Per quanto riguarda le lavorazioni diverse, sono stati applicati i prezzi unitari dell'Elenco Prezzi Opere Pubbliche vigente della Regione Emilia-Romagna, nonché analisi prezzi per le opere ivi non previste.

Il quadro economico, come rideterminato nella Determina dirigenziale R.U.D. 2025/291 del 14/03/2025 (Affidamento servizi di direzione lavori e coordinamento sicurezza in esecuzione), ed a seguito riportato,

A - OPERE IN APPALTO	
A1) Opere edili	€ 473.637,34
A2) Opere strutturali	€ 69.185,96
A3) Impianto elettrico e fotovoltaico	€ 77.962,52
A4) Impianto meccanico e idro termo sanitario	€ 10.395,25
A5) Impianto antincendio	€ 6.762,69
Totale lavori (ribasso applicato)	€ 637.943,81
A6) Oneri della sicurezza	€ 6.044,80
A - TOTALE OPERE IN APPALTO (ribasso applicato)	€ 643.988,61
B - SOMME A DISPOSIZIONE	
B1) IVA al 10%	€ 64.398,86
B2) Progettazione, CSP (oneri e IVA compresi)	€ 58.617,11
B3) Direzione lavori, CSE (oneri e IVA compresi)	€ 64.708,80
B4) Collaudo (oneri e IVA compresi)	€ 17.470,30
B5) Quota FOI (IVA compresa)	€ 106.080,00
B6) Incentivazione interna 2%	€ 11.500,00
B7) Lavori in economia e forniture dirette	€ 6.500,00
B8) Imprevisti	€ 66.925,71
B9) Pubblicità	€ 1.200,00
B10) Ribasso di gara -15,17% (IVA compresa)	€ 125.490,61
B11) Spese tecniche variante (oneri e IVA compresi)	€ 0,00
B - TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE	€ 522.891,39
TOTALE INTERVENTO	€ 1.166.880,00

viene rideterminato come segue

	Aggiudicazione	Perizia variante	Differenza
A - OPERE IN APPALTO			
A1) Opere edili	€ 473.637,34	€ 441.320,26	- € 32.317,07
A2) Opere strutturali	€ 69.185,96	€ 107.536,13	+ € 38.350,18
A3) Impianto elettrico e fotovoltaico	€ 77.962,52	€ 92.872,98	+ € 14.910,41
A4) Impianto meccanico e idro termo sanitario	€ 10.395,25	€ 24.104,31	+ € 13.709,05
A5) Impianto antincendio	€ 6.762,69	€ 8.147,22	+ € 1.384,53
Totale lavori (ribasso applicato)	€ 637.943,81	€ 673.980,90	+ € 36.037,09
A6) Oneri della sicurezza	€ 6.044,80	€ 6.652,36	+ € 607,56
A - TOTALE OPERE IN APPALTO (ribasso applicato)	€ 643.988,61	€ 680.633,26	+ € 36.644,65

B - SOMME A DISPOSIZIONE			
B1) IVA al 10%	€ 64.398,86	€ 68.063,33	+ € 3.664,47
B2) Progettazione, CSP (oneri e IVA compresi)	€ 58.617,11	€ 58.617,11	
B3) Direzione lavori, CSE (oneri e IVA compresi)	€ 64.708,80	€ 64.708,80	
B4) Collaudo (oneri e IVA compresi)	€ 17.470,30	€ 17.470,30	
B5) Quota FOI (IVA compresa)	€ 106.080,00	€ 106.080,00	
B6) Incentivazione interna 2%	€ 11.500,00	€ 13.612,66	+ € 2.112,66
B7) Lavori in economia e forniture dirette	€ 6.500,00	€ 0,00	- € 6.500,00
B8) Imprevisti	€ 66.925,71	€ 15.075,13	- € 51.850,58
B9) Pubblicità	€ 1.200,00	€ 0,00	- € 1.200,00
B10) Ribasso di gara -15,17% (IVA compresa)	€ 125.490,61	€ 125.490,61	
B11) Spese tecniche variante (oneri e IVA compresi)	€ 0,00	€ 17.128,80	+ € 17.128,80
B - TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE	€ 522.891,39	€ 486.246,74	- € 36.644,65
TOTALE INTERVENTO	€ 1.166.880,00	€ 1.166.880,00	€ 0,00

La maggiore cifra di importo lavori è di € 40.309,12 IVA compresa, che sommata all'importo dei lavori aggiudicato al netto del ribasso offerto, porta l'importo complessivo di contratto a € 748.696,59 IVA compresa.

Rispetto al valore di affidamento di € 708.387,47 IVA compresa di cui al contratto stipulato, l'incremento percentuale risulta pari al 5,69 %.

Il totale dell'intervento rimane pari a € 1.166.880,00, in quanto l'incremento delle somme relative ai lavori, alle spese tecniche necessarie per la redazione della variante e agli incentivi vengono interamente coperte dalle somme a disposizione quali lavori in economia, imprevisti e pubblicità.

4. MODALITÀ DI FINANZIAMENTO DELLA MAGGIORE SPESA

La variante non comporta incremento della spesa destinata all'intervento, che rimane pari a € 1.166.880,00, interamente finanziati da PNRR.

MOTIVAZIONI ADDOTTE:

Nella documentazione di variante il direttore lavori evidenzia la necessità di introdurre le modifiche apportate inquadrando nei casi di cui all'art. 106, c.1 lett. C del D.lgs. 50/16 e smi, evidenziando altresì il rispetto dei limiti di cui all'art. 106, c. 12 del D.Lgs. 50/2016 e smi. Viene posta in luce la necessità di apportare alcune modifiche sia per una gestione dell'immobile imprevista e sia per il tempo trascorso tra l'attuazione del progetto e la progettazione che ha reso non più recuperabili alcuni elementi dell'immobile. Maggiori specifiche sono riportate nella relazione del D.L. a cui si rimanda.

Pertanto, viste le lavorazioni individuate e le motivazioni addotte si ritiene di poter accertare che la variante non sia imputabile alla stazione appaltante, la sua non prevedibilità al momento della redazione del progetto e delle ragioni per cui si rende necessaria la variazione.

AUTORIZZAZIONE DELLA VARIANTE

Richiamato il documento di validazione della variante di cui in oggetto, acquisito al protocollo comunale PG. 2025/0291700 del 10/12/2025.

Vista la documentazione predisposta dalla Direzione Lavori e le motivazioni addotte, si ritiene che la variante composta dai seguenti documenti:

N. ELABORATO	TITOLO
R 01	Relazione illustrativa generale
R 02	Quadro di raffronto tecnico economico
R 03	Quadro incidenza manodopera
R 04	Schema atto di sottomissione e concordamento nuovi prezzi
R 05	Cronoprogramma
R 06	CME opere edili
R 07	EPU opere edili
R 08	Quadro comparativo opere edili
R 09	Incidenza manodopera opere edili
R 10	CME opere impianti elettrici
R 11	EPU opere impianti elettrici
R 12	Quadro comparativo opere impianti elettrici
R 13	Incidenza manodopera opere impianti elettrici
R 14	Relazione tecnica idrico sanitario
R 15	CME opere impianti meccanici e antincendio
R 16	EPU opere impianti meccanici e antincendio
R 17	Quadro comparativo opere impianti meccanici e antincendio
R 18	Incidenza mdo opere impianti meccanici e antincendio
R 19	Relazione illustrativa e di calcolo
R 20	CME interventi strutturali
R 21	EPU interventi strutturali
R 22	Quadro comparativo interventi strutturali
R 23	Incidenza manodopera interventi strutturali
R 24	CME sicurezza
R 25	EPU sicurezza
R 26	Quadro comparativo sicurezza
R 27	Incidenza manodopera sicurezza
R 28	Relazione requisiti CAM e DNSH
TavA 01	Pianta piano terra stato futuro e G/R

TavA 02	Pianta controsoffitti
TavSTR 01	Intervento antiribaltamento divisori interni
TavIE 01	Planimetria impianto elettrico piano terra stato di progetto
TavIM 01	Pianta piano terra distribuzione idrica sanitaria

possa essere autorizzata.

Considerato che le modifiche progettuali proposte comportano l'introduzione di nuovi prezzi e una maggiore spesa relativa ai lavori e alle spese tecniche per la redazione della variante (coperta all'interno del quadro economico) rispetto alle risorse economiche di cui al quadro economico approvato con R.U.D. 2025/291 del 14/03/2025, ai fini dell'autorizzazione ed attuazione della variante si procede a sottoporre la variante alla stazione appaltante ai sensi dell'art. 8, c. 6 del DM 49/2018 e smi.

Si precisa che le lavorazioni della presente variante non modificano la natura delle opere previste in contratto né le caratteristiche essenziali dell'opera progettata, e che la variazione di importo rientra sia nel quinto d'obbligo che nel limite del 15% stabilito dall'art. 106 comma 2.b del D.lgs. 50/2016.

Benché l'aumento dell'importo contrattuale sia contenuto entro il quinto d'obbligo si stipula con l'impresa appaltatrice apposito atto di sottomissione comprensivo anche di verbale concordamento nuovi prezzi.

Con la presente si intende inoltre approvare l'atto di sottomissione e i nuovi prezzi, di cui al PG/2025/289083 del 04/12/2025.

Il Responsabile del Procedimento

Ing. Salvatore Falbo