Comune di Fisciano

Provincia di Salerno

AREA: SETTORE TECNICO

DETERMINAZIONE RCG N° 887/2026 DEL 10/09/2026

N° DetSet 283/2026 del 10/09/2026

Dirigente: MICHELE CITRO

Istruttore proponente: MICHELE CITRO

OGGETTO: Recupero funzionale e riuso da eseguire presso il complesso immobiliare ubicato al Parco Donica: Approvaz. in linea tecnica del P.E. aggiornato, adeguamento progettuale precontrattuale, presa atto QE e adempimenti propedeutici alla copertura finanzia

CIG: B461DB1F71
CUP: D47D22000000001

ATTESTAZIONE DI CONFORMITA'

Il Sottoscritto _____
in qualità di _____
attesta che la presente copia cartacea della Determinazione Dirigenziale N° RCG 887/2026, composta da n°……. fogli, è conforme al documento informatico originale firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs N° 82/2005.

Fisciano, _____

Firma e Timbro dell'Ufficio

_____

N.B. Da compilare a cura del Soggetto Autorizzato

IL RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO

Premesso:

- che l'Agenzia per la coesione territoriale ha emanato un avviso volto a valorizzare i beni confiscati alle mafie all'interno del PNRR;
- che le risorse complessivamente stanziate per il fine poc'anzi richiamato ammontano a 250 milioni di euro e sono rivolte a proposte progettuali per la riqualificazione di intere aree ed alla valorizzazione di beni confiscati alle mafie a beneficio della collettività e delle nuove generazioni;
- che il PNRR ha l'obiettivo di favorire la ripartenza del Paese a causa della pandemia, esso è organizzato in 6 missioni, articolate in componenti, suddivise in investimenti. La missione 5 Inclusione e coesione – Componente 3 – Interventi speciali per la coesione territoriale, Investimento 2 – Valorizzazione dei beni confiscati alle mafie, dispone di un'assegnazione di 300 milioni di euro per la realizzazione di 200 progetti nelle otto Regioni del Mezzogiorno (Abruzzo, Basilicata, Calabria, Campania, Molise, Puglia, Sardegna e Sicilia). In particolare, di questa cifra, 250 mln di euro sono riservati a progetti selezionati attraverso questo Avviso, mentre ulteriori 50 mln di euro serviranno ad individuare, attraverso una concertazione tra vari attori altri progetti che, per caratteristiche proprie, richiedano l'intervento di più soggetti istituzionalmente competenti;
- Che con prot. 4485/2021, l'Ufficio Tecnico ha redatto il Progetto Esecutivo di *"Recupero funzionale e riuso da eseguire presso il complesso immobiliare ubicato al Parco Donica – Località Vignadonica del Comune di Fisciano (SA)"*;
- Che con Delibera di Giunta Comunale n. 25 del 23/02/2022 è stato approvato il Progetto Esecutivo di *"Recupero funzionale e riuso da eseguire presso il complesso immobiliare ubicato al Parco Donica – Località Vignadonica del Comune di Fisciano (SA)"* per l'importo complessivo di € 1.500.000,00;
- Che l'intervento di *"Recupero funzionale e riuso da eseguire presso il complesso immobiliare ubicato al Parco Donica – Località Vignadonica del Comune di Fisciano (SA) F.I.S. Fisciano Incubatore Sociale*", risulta collocato alla posizione n. 31 dell'elenco di cui allegato 1 del D.D.G. n. 55/2023 e ammesso a finanziamento con risorse PNRR per un importo pari a € 1.500.000,00;
- Che l'Ufficio Tecnico prima dell'indizione della gara procedette all'aggiornamento degli elaborati costituenti il Progetto Esecutivo al sopravvenuto Nuovo Codice dei Contratti, il D.Lgs. n. 36/2023 con anche l'attualizzazione contabile e la rimodulazione del QTE, ivi compreso lo stralcio degli arredi al fine di reperire le somme per la lievitazione prezzi;
- Che è stata espletata gara di appalto e individuato l'operatore economico esecutore dei lavori l'impresa "F.lli Pierro s.r.l.", con sede in Fisciano (SA), in Via Macchione n. 77, P.IVA 00526400650, per un importo di € 1.161.219,45 di cui € 731.794,13 per lavori al netto del ribasso dell'8,91%, € 27.653,13 per oneri di sicurezza non soggetti a ribasso, € 401.772,19 per costi della manodopera, oltre iva al 10%, quindi per complessivi € 1.277.341,39, come determinato a seguito delle risultanze di gara e del ribasso offerto;

- Che nelle more il Governo ha deciso di cancellare, dalle misure del PNRR, quella dedicata alla valorizzazione dei beni confiscati alle mafie per i quali era già stata pubblicata la graduatoria definitiva di ammissione al finanziamento, per un totale di 300 milioni di euro e che, con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 10 novembre 2023, recante modifiche al decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 1° ottobre 2012, è stata soppressa l'Agenzia per la coesione e le relative funzioni sono state trasferite al Dipartimento per le politiche di coesione, (Decreto pubblicato sulla GU Serie Generale n.280del 30-11-2023);
- Che in tale tempistica di riorganizzazione funzionale degli Uffici si colloca l'aggiornamento del progetto e l'espletamento della gara e, quindi, l'aggiudica definitiva all'operatore economico;
- Che nelle more della stipula del contratto d'appalto non è stato sottoscritto il relativo rogito, né si è proceduto alla consegna anticipata dei lavori, non risultando avviata alcuna attività materiale di esecuzione del cantiere;

Tenuto altresì conto:

- Che il 19.03.2025 si è tenuta presso il "Commissariato per il recupero e la rifunzionalizzazione dei beni confiscati alla criminalità organizzata", in via Cavour n° 6 di ROMA, una riunione con la partecipazione tra gli altri, per il Comune, dell'ing. Michele Citro (Dirigente dell'Ufficio Tecnico), di Teresa D'Auria (Assessore ai servizi sociali) e di Domenico Landi (Consigliere Comunale con delega ai Lavori Pubblici);
- Che la riunione è stata sollecitata dal Commissariato suindicato per discutere dei contenuti del progetto come aggiornato e sulla rimodulazione del quadro economico di spesa ed il reperimento delle somme per gli incrementi dei prezzi a danno degli arredi;
- Che i partecipanti al suddetto incontro hanno puntualmente informato il Sindaco proponente delle risultanze della riunione;

Considerato, alla luce delle interlocuzioni istituzionali intervenute e dell'interesse a una più ampia utilizzazione sociale della struttura, che le esigenze funzionali successivamente recepite dalla Giunta comunale riguardano:

1. l'inserimento al piano terra dello stabile di un centro antiviolenza con tutte le necessarie opere, accessi ed allestimenti funzionali a garantire la riservatezza ed anonimato agli utenti che vi si recheranno;
2. l'allocazione all'interno della struttura, all'ultimo piano, di un centro sociale polifunzionale per anziani opportunamente dotato dei necessari confort;
3. la riorganizzazione funzionale degli spazi residui con la collocazione della scuola della prima infanzia rispettosa della normativa di settore e completa di ogni allestimento necessario in termini di arredi;
4. la individuazione di percorsi dedicati ed indipendenti per le esigenze proprie delle destinazioni d'uso con anche l'inserimento di ascensori anch'essi indipendenti e dedicati;

Considerato:

- che la deliberazione di Giunta comunale n. 49 del 2 aprile 2025 ha già espresso l'indirizzo politico sulle nuove destinazioni dell'immobile, demandando all'Ufficio Tecnico la valutazione dei presupposti di fatto e di diritto e la predisposizione dell'elaborato allora denominato «perizia di variante suppletiva», previo riscontro dei parametri sostanziali richiamati dall'art. 120, commi 1, lettera b), e 2, del D.Lgs. n. 36/2023;
- che, con nota prot. n. 19674 del 16 luglio 2026, il Comune di Fisciano ha chiesto l'autorizzazione all'utilizzo delle economie di gara, pari a € 78.738,78, nonché il recupero della quota corrispondente alla decurtazione del 10% inizialmente prospettata a seguito del definanziamento della misura dal PNRR e del successivo passaggio del progetto ai fondi nazionali sostitutivi (Fondo per la coesione e fondi di bilancio del Ministero dell'interno);
- che, con successiva nota del 29 luglio 2026, acquisita al protocollo generale dell'Ente al n. 21017 del 30 luglio 2026, il Commissario Straordinario ha confermato la coerenza funzionale del nuovo assetto rispetto agli scopi del riuso sociale dei beni confiscati e ha definitivamente rideterminato la decurtazione nella misura del 5%, fissando il contributo statale in € 1.425.000,00; tale ultimo importo costituisce il dato finanziario assunto nel presente provvedimento, restando rimessa alla stazione appaltante e alla responsabilità del RUP la valutazione di legittimità sulla procedibilità della modifica negoziale;
- che, in attuazione del predetto indirizzo, è stato redatto il progetto esecutivo aggiornato, quale adeguamento progettuale precontrattuale, sottoposto a verifica con rapporto prot. n. 20269/2026 del 22 luglio 2026 e validato dal RUP con atto prot. n. 21888/2026 del 6 agosto 2026 ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs. n. 36/2023;
- che le ulteriori lavorazioni ivi previste sono funzionali alla piena fruizione sociale dell'immobile e che il progetto risulta costituito dai seguenti elaborati integrativi/sostitutivi agli elaborati del progetto esecutivo posto a base di gara:

Categoria	Codice	Descrizione Elaborato
Architettonici	RT	Relazione Tecnica
	RT I.S.	Relazione igienico sanitaria
	P-01	PROGETTO - Pianta piano seminterrato
		PROGETTO - Pianta piano seminterrato con arredo
	P-02	PROGETTO - Pianta piano primo
		PROGETTO - Pianta piano primo con arredo
	P-03	PROGETTO - Pianta piano secondo
		PROGETTO - Pianta piano secondo con arredo
	P-04	PROGETTO - Pianta piano terzo
		PROGETTO - Pianta piano terzo con arredo
	P-05	PROGETTO - Pianta quarto secondo
		PROGETTO - Pianta piano quarto con arredo
	P-06	PROGETTO - Pianta copertura
	P-07	PROGETTO - Sezione A–A' - Sezione B–B' - Sezione C–C' - Sezione D–D' - Sezione E–E'
	P-08	Prospetti
	P-09	Rapporto Aeroilluminante
Strutturali	F1	Relazione generale
	F2	Relazione sui materiali
	F3	Giudizio motivato di accettabilità risultati – Relazione ai sensi del ca 10.2
	F4	Relazione geotecnica e sulle fondazioni
	F5	Relazione di calcolo
	F6	Fascicolo di calcolo
	F7	Relazione verifica solai
	F8	Vulnerabilità sismica
	F9	Piano di manutenzione
	G1	Pianta fili fissi e piante impalcati
	G2	Interventi strutturali fondazioni
	G3	Interventi strutturali 1° impalcato
	G4	Interventi strutturali 2° impalcato
	G5	Interventi strutturali 3° impalcato
	G6	Interventi strutturali 4° impalcato
	G7	Interventi strutturali 5° impalcato
	G8	Interventi strutturali copertura
Energetici	E01	Diagnosi energetica ed Ex Legge 10
Elaborati tecnici, economici, sicurezza e contrattuali	TE01	Computo metrico estimativo
	TE02	Elenco prezzi unitari
	TE03	Analisi prezzi unitari
	TE04	Costi sicurezza
	TE05	Stima incidenza manodopera
	TE06	Quadro economico di progetto
	TE07	Cronoprogramma lavori
	TE08	Dichiarazione di disponibilità condizionata

- che l'elaborato TE08 «Dichiarazione di disponibilità condizionata», ancorché riportato nell'indice grafico, non forma oggetto della presente approvazione né del perimetro della verifica e della validazione e deve intendersi espunto dal corredo progettuale approvato; l'eventuale dichiarazione dell'aggiudicataria sarà acquisita esclusivamente nella successiva fase procedimentale e alle condizioni di seguito precisate;
- che il quadro economico del progetto esecutivo aggiornato è il seguente:

QUADRO ECONOMICO				
"RECUPERO FUNZIONALE E RIUSO DA ESEGUIRE PRESSO IL COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO AL PARCO DONICA – LOCALITA' VIGNADONICA DEL COMUNE DI FISCIANO (SA)" F.I.S. Fisciano Incubatore Sociale"				
a)	LAVORI E SICUREZZA	DI PROGETTO	POST-GARA	VARIANTE
a1)	Lavori a misura, a corpo, in economia, ivi compresa la spesa per la fornitura di beni prevista dal progetto	1.232.800,15	1.232.800,15	1.597.557,94
a2)	Di cui Costi per la sicurezza non soggetti a ribasso	27.653,13	27.653,13	27.653,13
a3)	Di cui Costi per la manodopera non soggetti a ribasso	401.772,19	401.772,19	419.294,36
	Totale IMPORTO LAVORI	1.232.800,15	1.232.800,15	1.597.557,94
	Totale IMPORTO LAVORI ASSOGGETTATO A RIBASSO [a1) – a2) - a3)]	1.205.147,02	803.374,83	1.150.610,45
	Ribasso del 8,91%		71.580,70	102.519,39
	Totale Lavori al netto del ribasso compreso sicurezza e manodopera		**1.161.219,45**	**1.495.038,55**
b)	SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE			
b1)	Imprevisti (1% di A)	12.328,00	12.328,00	0,00
b2)	Oneri di discarica	12.081,43	12.081,43	19.900,04
b3)	Spese tecniche comprensive di cassa previdenza per			
	DIREZIONE LAVORI	34.416,02	34.416,02	55.256,44
	COORDINAMENTO DELLA SICUREZZA IN FASE DI ESECUZIONE	20.124,45	20.124,45	31.701,26
	COLLAUDO STATICO	9.207,20	9.207,20	8.835,12
	COLLAUDO TECNICO ED AMMINISTRATIVO	8.353,71	8.353,71	10.144,41
	APE			2.764,14
b4)	Compenso incentivante (art.45 D.Lgs 36/2023)	24.656,00	24.656,00	31.951,16
b5)	Spese di Gara ed oneri per la Commissione Giudicatrice	3.000,00	3.000,00	4.120,00
b6)	IVA eventuali altre imposte e contributi dovuti per legge			
	a) IVA al 10% su lavori (compreso imprevisti)	124.512,82	117.354,75	149.503,85
	b) IVA al 22% su ONERI DI DISCARICA	2.657,91	2.657,91	4.378,01
	c) IVA al 22% su DL	7.571,52	7.571,52	12.156,42
	c) IVA al 22% su CSE	4.427,38	4.427,38	6.974,28
	c) IVA al 22% su COLLAUDO STATICO	2.025,58	2.025,58	1.943,73
	c) IVA al 22% su COLLAUDO TECNICO ED AMMINISTRATIVO	1.837,82	1.837,82	2.231,77
	c) IVA al 22% su APE			608,11
	Totale Somme a Disposizione	**267.199,85**	**260.041,77**	**342.468,75**
c)	FORNITURE			
c1)	Arredi			**20.000,00**
	Economie di gara		**78.738,78**	
	TOTALE GENERALE	**1.500.000,00**	**1.500.000,00**	**1.857.507,30**
	IMPORTO FINANZIAMENTO			**1.425.000,00**
	COFINANZIAMENTO CON FONDI COMUNALI (AVANZO)			**432.507,30**

Richiamato

- il parere rilasciato dall'Azienda Sanitaria Locale prot. n. ASL0107390 del 29/04/2026;
- il Rapporto di verifica prot. n. 20269/2026 del 22 luglio 2026, con il quale il progetto esecutivo aggiornato è stato verificato ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs. n. 36/2023 e delle pertinenti disposizioni dell'Allegato I.7;

- l’atto di validazione prot. n. 21888/2026 del 6 agosto 2026, sottoscritto dal RUP sulla base del rapporto conclusivo del verificatore ai sensi dell’art. 42, comma 4, del D.Lgs. n. 36/2023;

Dato atto del nuovo assetto economico:

- la progettazione esecutiva aggiornata evidenzia un quadro economico complessivo rideterminato in **€ 1.857.507,30**, a fronte dell’originario importo di € 1.500.000,00, con una maggiore spesa complessiva pari a € 357.507,30 (+23,83%);
- le lavorazioni d'appalto al lordo passano da € 1.232.800,15 a € 1.597.557,94 (incremento di € 364.757,79, pari a +29,59%);
- applicando l'originario ribasso d'asta contrattuale dell'8,91%, l'importo netto dei lavori e degli oneri di sicurezza ammonta a **€ 1.495.038,55** (con un incremento netto di € 333.819,10, pari a circa il +28,75%);
- a fronte del finanziamento statale autorizzato pari a € 1.425.000,00, il fabbisogno finanziario integrativo a carico del bilancio comunale ammonta a complessivi **€ 432.507,53**, importo da recepire negli atti finanziari previa verifica conclusiva del Servizio finanziario;
- la voce c1 «Arredi», pari ad € 20.000,00, è mantenuta nel quadro economico quale autonoma previsione finanziaria, ma resta estranea all’importo dei lavori e all’eventuale contratto derivante dalla gara originaria; la relativa acquisizione sarà oggetto, dopo il perfezionamento della copertura finanziaria, di separata procedura conforme alla disciplina applicabile;
- il costo della manodopera indicato negli elaborati aggiornati ammonta ad € 419.294,36;

Valutata l’istruttoria tecnica sugli indici di non sostanzialità dell’adeguamento progettuale:

- il RUP, con il supporto del progettista, ha predisposto la **Relazione istruttoria tecnica rafforzata e matrice comparativa sugli indici di non sostanzialità dell’adeguamento progettuale precontrattuale**, allegata al presente atto quale parte integrante e sostanziale, nella quale i parametri di cui all’art. 120, commi 1, 2, 5 e 6, del D.Lgs. n. 36/2023 sono utilizzati quali criteri sostanziali di controllo, senza presupporne la pacifica applicabilità prima della stipulazione;
    1. **Continuità dell’intervento:** l’adeguamento interessa il medesimo immobile e permane nell’ambito della finalità pubblica di recupero e rifunzionalizzazione a uso sociale di un bene confiscato alla criminalità organizzata, pur introducendo nuove articolazioni funzionali che richiedono specifica valutazione;
    2. **Parametro quantitativo:** l’incremento delle lavorazioni (+29,59% lordo e +28,75% netto) è inferiore al limite del 50% previsto dall’art. 120, comma 2; tale dato costituisce esclusivamente un limite quantitativo e non dimostra, isolatamente considerato, la non sostanzialità dell’adeguamento;
    3. **Connessione tecnica ed economica:** le opere strutturali, impiantistiche, di accessibilità e per i nuovi corpi ascensore interferiscono con le lavorazioni principali sul medesimo organismo edilizio; il loro affidamento separato è suscettibile di produrre rilevanti interferenze di cantiere, sovrapposizioni in materia di sicurezza, frammentazione delle responsabilità e delle garanzie, oltre a diseconomie e ritardi;

4. **Requisiti di qualificazione (SOA):** la relazione dà atto che l'intervento è stato posto a base di gara interamente nella Categoria Prevalente Unica OG1 (Edifici civili e industriali) per l'importo a corpo di € 1.232.800,15, richiedendo quale requisito minimo la Classifica III (fino a € 1.033.000,00, capiente fino a € 1.239.600,00 con l'applicazione dell'incremento del quinto ex art. 2, comma 2, All. II.12 D.Lgs. 36/2023). L'Operatore aggiudicatario risulta in possesso dell'attestazione SOA nella Categoria OG1 - Classifica VI (fino a € 10.329.000,00). Tale qualificazione copre con amplissimo margine sia l'importo iniziale sia l'importo rideterminato in perizia (€ 1.597.557,94 lordi ed € 1.495.038,55 netti).
5. **Incidenza sull'Offerta Economicamente Più Vantaggiosa (OEPV):** l'esame tecnico riepilogato nella relazione non evidenzia elementi manifesti dai quali desumere una necessaria alterazione dell'esito della procedura; la valutazione conserva tuttavia natura controfattuale e non equivale alla certificazione delle offerte che i cinque concorrenti avrebbero potuto formulare sulla diversa consistenza progettuale;
6. **Equilibrio economico:** la formazione dei corrispettivi sulla base dell'elenco prezzi e dei prezziari richiamati e l'applicazione del ribasso originario dell'8,91% alle componenti assoggettabili costituiscono elementi rilevanti; il mantenimento del ribasso, tuttavia, non esclude da solo un'alterazione dell'equilibrio economico, che dovrà essere valutata complessivamente nella determinazione conclusiva;

- l'eventuale disponibilità della F.lli Pierro s.r.l. a eseguire il progetto aggiornato dovrà essere formalizzata, dopo l'integrale copertura finanziaria, mediante dichiarazione di disponibilità e accettazione dell'intera consistenza progettuale e delle relative condizioni economiche e temporali, senza riserve incompatibili con l'offerta originaria; la dichiarazione sarà subordinata esclusivamente al perfezionamento della copertura finanziaria e alla successiva determinazione conclusiva del RUP, non produrrà effetti prima di tale determinazione e della stipulazione, né avrà efficacia sanante sul piano concorrenziale;

Ritenuto:

- che, in attuazione del principio di separazione tra indirizzo politico e gestione tecnica di cui agli artt. 48, 107 e 109 del D.Lgs. n. 267/2000 e all'art. 4 del D.Lgs. n. 165/2001, compete al Responsabile del Settore/RUP l'approvazione in linea tecnica del progetto esecutivo aggiornato, mentre la qualificazione conclusiva della fattispecie e la decisione sulla sorte dell'aggiudicazione saranno assunte con separato provvedimento;
- che occorre una distinta variazione di bilancio, da adottare ai sensi dell'art. 175 del TUEL, per reperire e allocare la quota di cofinanziamento comunale pari a **€ 432.507,30**, previa conferma conclusiva del Servizio finanziario;
- che, ai sensi dell'art. 175, commi 2 e 4, del TUEL, la variazione compete in via ordinaria al Consiglio comunale ovvero, ove ricorrano effettive e motivate ragioni d'urgenza connesse al cronoprogramma e ai termini di rendicontazione, alla Giunta comunale con i poteri del Consiglio, salva la ratifica nei termini di legge;

- che il presente provvedimento è limitato all'**approvazione in linea esclusivamente tecnica** del progetto esecutivo aggiornato e alla presa d'atto degli elementi istruttori preliminari, quale presupposto per la successiva manovra finanziaria, senza produrre effetti negoziali o decisori sulla conservazione dell'aggiudicazione;
- che, soltanto dopo il perfezionamento della copertura finanziaria, l'acquisizione della dichiarazione scritta dell'aggiudicataria e la rinnovata verifica dei requisiti, il RUP potrà adottare una distinta determinazione motivata sulla sussistenza delle condizioni per conservare l'aggiudicazione ovvero sulla necessità di procedere in autotutela e indire una nuova gara;

Visti:

- il D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36 e ss.mm.ii., ed in particolare gli artt. 1, 2, 3, 15, 42 e 120;
- il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 (TUEL), ed in particolare gli artt. 107, 109, 147-bis, 175 e 183;
- la deliberazione di G.C. n. 49 del 02/04/2025;
- il rapporto di verifica prot. n. 20269/2026 del 22 luglio 2026 e l'atto di validazione del progetto esecutivo aggiornato prot. n. 21888/2026 del 6 agosto 2026;
- la nota di riscontro del Commissario Straordinario del 29/07/2026;
- il provvedimento sindacale n. 9/2025, con il quale sono stati conferiti gli incarichi relativi alle Aree delle Posizioni Organizzative, nonché attribuiti tutti i compiti e funzioni di cui all'art 107 del D.Lvo n. 267/2000;
- il Parere della Funzione consultiva ANAC n. 34 del 9 settembre 2025, secondo cui l'art. 120 del D.Lgs. n. 36/2023 opera esclusivamente nella fase esecutiva e non è applicabile quando il contratto non sia stato stipulato e non sia intervenuta neppure la consegna anticipata;
- la sentenza del Consiglio di Stato, Sez. III, 11 luglio 2023, n. 6797, quale precedente giurisdizionale di specifico rilievo interpretativo, che ha espressamente affrontato la possibilità di applicare la disciplina delle modifiche nel periodo compreso tra aggiudicazione e stipulazione; la diversità della fattispecie, caratterizzata dall'avvio anticipato dell'esecuzione, impedisce una trasposizione automatica del precedente, senza tuttavia privarne di rilievo la ratio e il metodo di verifica sostanziale adottato;

DETERMINA

1. **Di dare atto** che le premesse narrative formano parte integrante e sostanziale del presente provvedimento e ne costituiscono motivazione espressa ai sensi dell'art. 3 della L. 241/1990;
2. **Di approvare, in linea esclusivamente tecnica, il progetto esecutivo aggiornato, composto dagli elaborati integrativi/sostitutivi agli elaborati del progetto esecutivo posto a base di gara, quale adeguamento progettuale precontrattuale dell'intervento di *"Recupero funzionale e riuso da eseguire presso il complesso immobiliare ubicato al Parco Donica - Località Vignadonica del Comune di Fisciano (SA) - F.I.S. Fisciano Incubatore Sociale"* - CIG B461DB1F71 - CUP D47D22000000001, verificato con rapporto prot. n. 20269/2026 del 22 luglio 2026 e validato dal RUP con atto prot. n. 21888/2026 del 6 agosto 2026, nonché di prendere atto, ai soli fini**

istruttori e senza anticipare la decisione sulla sorte dell'aggiudicazione, del quadro economico di scenario complessivo pari a € 1.857.507,30, elaborato assumendo, in ipotesi, la conservazione dell'aggiudicazione e l'applicazione del ribasso originario, fermo il riscontro conclusivo del Servizio finanziario;

3. **Di prendere atto, ai soli fini istruttori**:
   - che la relazione allegata individua elementi di continuità tecnica e funzionale suscettibili di concorrere alla successiva valutazione sulla non sostanzialità dell'adeguamento progettuale;
   - che il rispetto del limite quantitativo del 50% costituisce unicamente un presupposto ulteriore e non consente, da solo, di escludere la natura sostanziale della modifica;
   - che i principi del risultato, della fiducia, dell'efficienza e della tempestività non derogano alla tutela della concorrenza e possono concorrere alla motivazione soltanto dopo la verifica concreta della non sostanzialità;
   - che l'eventuale percorso conservativo, sorretto dagli elementi tecnici esposti nella relazione e dall'indirizzo interpretativo espresso da Cons. Stato n. 6797/2023, risponde all'interesse al celere avvio dell'intervento; esso resta tuttavia esposto al rischio interpretativo derivante dall'assenza di un contratto stipulato e di qualsiasi attività esecutiva;
   - che ogni decisione sulla conservazione dell'aggiudicazione disposta con determinazione R.G. n. 785 del 24 dicembre 2024 resta espressamente riservata al successivo provvedimento del RUP;

4. **Di precisare**:
   - che il presente atto non costituisce modifica di un contratto, non essendo stato stipulato il contratto d'appalto né avviata l'esecuzione;
   - che l'approvazione in linea tecnica non comporta impegno di spesa né autorizza l'utilizzo delle risorse comunali prima del perfezionamento della relativa copertura;
   - che il presente provvedimento non autorizza la stipulazione del contratto e non determina la conservazione dell'aggiudicazione;
   - che dal presente atto non discendono, in favore dell'aggiudicataria, diritti all'affidamento delle lavorazioni aggiornate né affidamenti qualificati sulla futura stipulazione;
   - che l'eventuale dichiarazione dell'aggiudicataria, resa senza riserve incompatibili con l'offerta originaria e subordinata esclusivamente alla sequenza procedimentale sopra indicata, avrà esclusivo valore negoziale e non efficacia sanante rispetto alle regole di evidenza pubblica;
   - che l'elaborato TE08 è escluso dall'oggetto della presente approvazione e non anticipa l'acquisizione della dichiarazione dell'aggiudicataria;
   - che la voce c1 «Arredi» non è compresa nell'eventuale contratto di lavori con l'aggiudicataria e sarà affidata mediante separata procedura;

5. **Di stabilire** che l’efficacia del presente provvedimento resta circoscritta al piano tecnico e istruttorio e che ogni effetto finanziario, negoziale ed esecutivo è subordinato ai successivi atti dei competenti organi;
1. **Di dare atto che**, con separato provvedimento, sarà sottoposta all’organo competente la variazione di bilancio ai sensi dell’art. 175 del TUEL; l’eventuale esercizio dei poteri del Consiglio da parte della Giunta dovrà essere sorretto da una motivazione concreta dell’urgenza e seguito dalla prescritta ratifica;
2. **Di demandare a una successiva determinazione del RUP, da adottare dopo l’integrale perfezionamento della copertura finanziaria, l’acquisizione della dichiarazione scritta dell’aggiudicataria e la verifica aggiornata dei requisiti, la decisione finale e motivata sulla conservazione dell’aggiudicazione o sull’eventuale esercizio dell’autotutela, nonché, nel primo caso, l’autorizzazione alla stipulazione di un unico contratto di lavori conforme al progetto esecutivo aggiornato, con espressa esclusione della voce relativa agli arredi;**
3. **Di disporre** la pubblicazione del presente atto all'Albo Pretorio online dell'Ente e nella sezione *«Amministrazione Trasparente – Bandi di gara e contratti»*, ai sensi del D.Lgs. 33/2013 e del D.Lgs. 36/2023.

MICHELE CITRO
10.09.2026
13:41:45 UTC

RELAZIONE ISTRUTTORIA TECNICA RAFFORZATA E MATRICE COMPARATIVA SUGLI INDICI DI NON SOSTANZIALITÀ DELL'ADEGUAMENTO PROGETTUALE PRECONTRATTUALE

(parametri dell'art. 120, commi 1, 2, 5 e 6, del D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36, utilizzati quali criteri sostanziali di controllo; Cons. Stato, Sez. III, n. 6797/2023; Parere ANAC n. 34/2025)

- **Intervento:** Lavori di "*Recupero funzionale e riuso da eseguire presso il complesso immobiliare ubicato al Parco Donica – Località Vignadonica del Comune di Fisciano (SA) - F.I.S. Fisciano Incubatore Sociale"*
- **CUP:** D47D22000000001
- **CIG Gara originaria:** B461DB1F71
- **Operatore Economico Aggiudicatario:** F.lli Pierro s.r.l. (con determinazione R.G. n. 785 del 24/12/2024)

1. PREMESSA E CONTESTO PROCEDIMENTALE

La presente relazione costituisce supporto istruttorio e motivazionale all'approvazione in linea tecnica del progetto esecutivo aggiornato, verificato con rapporto prot. n. 20269/2026 del 22 luglio 2026 e validato dal RUP con atto prot. n. 21888/2026 del 6 agosto 2026, relativo alla rifunzionalizzazione del complesso immobiliare confiscato denominato «F.I.S.».

L'affidamento dei lavori è stato disposto all'esito di una procedura aperta, aggiudicata secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa (OEPV). L'operatore F.lli Pierro s.r.l. ha formulato un ribasso dell'8,91% sulla base di gara originaria a corpo di € 1.232.800,15, per un importo contrattuale netto pari a € 1.161.219,45, oltre IVA.

Nelle more della stipulazione del contratto, senza che sia intervenuta la consegna anticipata né l'avvio materiale delle lavorazioni, sono sopravvenute le esigenze istituzionali e programmatiche recepite dalla Giunta comunale con deliberazione n. 49 del 2 aprile 2025, a seguito dell'interlocuzione con il Commissario Straordinario.

Tali indicazioni hanno richiesto la rifunzionalizzazione dell'organismo edilizio mediante tre destinazioni autonome e coesistenti: centro antiviolenza al piano terra, centro sociale polifunzionale per anziani all'ultimo piano e scuola dell'infanzia nei piani restanti, con percorsi e ascensori dedicati e adeguamento sismico-strutturale alle NTC 2018.

Con nota del 29 luglio 2026, il Commissario Straordinario ha formalmente attestato la coerenza funzionale del nuovo assetto rispetto al finanziamento statale, rideterminando il contributo in € 1.425.000,00 e rimettendo al RUP la verifica delle condizioni di legittimità dell'adeguamento progettuale.

Sotto il profilo regolatorio, deve essere puntualmente considerato il Parere della Funzione consultiva ANAC n. 34 del 9 settembre 2025, che, muovendo dalla formulazione letterale dell'art. 120 del D.Lgs. n. 36/2023, ritiene la disposizione operante esclusivamente nella fase esecutiva e, quindi, non applicabile in assenza di un contratto stipulato e di un'esecuzione avviata.

Si tratta di un riferimento istruttorio autorevole, che impone una particolare cautela motivazionale; esso è tuttavia espresso in sede consultiva, non ha carattere vincolante né definisce in via decisoria l'interpretazione della disposizione e, pertanto, non esaurisce il quadro giuridico rilevante.

Sul medesimo snodo interpretativo assume specifico rilievo la sentenza del Consiglio di Stato, Sez. III, 11 luglio 2023, n. 6797.

Il Collegio ha affrontato espressamente l'obiezione derivante dal fatto che le modifiche fossero state concordate prima della sottoscrizione del contratto e l'ha ritenuta superabile, affermando che, «al di là della lettera della norma», i principi di economicità ed efficienza impongono di interpretare la disciplina allora recata dall'art. 106 del D.Lgs. n. 50/2016 come applicabile anche quando i relativi presupposti si manifestino nel periodo compreso tra aggiudicazione e stipulazione.

La decisione ha quindi verificato in concreto la non sostanzialità della modifica, valorizzando l'invarianza dell'oggetto essenziale, il carattere strumentale e accessorio delle prestazioni aggiuntive, la contenuta incidenza quantitativa, l'assenza di un vantaggio economico indebito e la mancata dimostrazione di un possibile diverso esito della gara.

La fattispecie decisa dal Consiglio di Stato non è pienamente sovrapponibile alla presente, poiché l'esecuzione anticipata era già iniziata e la modifica riguardava prevalentemente le modalità di un servizio rimasto invariato nel proprio oggetto essenziale.

La circostanza impone cautela nella trasposizione del precedente, ma non ne attenua la portata interpretativa: il Collegio ha infatti risolto espressamente la questione dell'applicabilità della disciplina nel periodo tra aggiudicazione e stipulazione, collocandola sul piano dei principi di economicità ed efficienza e subordinando la conservazione dell'affidamento alla verifica sostanziale della modifica.

Il parere ANAC e la sentenza devono dunque essere ponderati secondo la rispettiva funzione: il primo esprime un orientamento consultivo restrittivo; la seconda offre un precedente giurisdizionale di autonoma consistenza, specificamente pertinente alla fase precontrattuale.

In questa prospettiva, i parametri dell'art. 120 sono impiegati quali criteri rigorosi di controllo della continuità e della non sostanzialità dell'adeguamento, senza affermarne come pacifica l'applicabilità diretta prima della stipulazione.

2. QUADRO COMPARATIVO ECONOMICO E RISPETTO DEL TETTO QUANTITATIVO

La rideterminazione progettuale presenta i seguenti scostamenti economici, da valutare congiuntamente agli ulteriori profili qualitativi e concorrenziali:

Parametro Economico	**Assetto economico post-gara (€)**	**Progetto aggiornato - scenario conservativo (€)**	**Variazione Assoluta (€)**	**Scostamento Percentuale (%)**
Lavori lordi (base d'asta)	€ 1.232.800,15	€ 1.597.557,94	+ € 364.757,79	**+ 29,59%**
Importo netto contrattuale *(applicato ribasso 8,91%)*	€ 1.161.219,45	€ 1.495.038,55	+ € 333.819,10	**+ 28,75%**
Risorse non comprese nell'importo netto dei lavori (incluse economie post-gara e, nello scenario aggiornato, arredi)	€ 338.780,55	€ 364.757,79	+ € 25.977,24	+ 7,67%
QUADRO ECONOMICO COMPLESSIVO	**€ 1.500.000,00**	**€ 1.857.507,30**	**+ € 357.507,30**	**+ 23,83%**

- **Verifica del limite quantitativo:** assumendo quale parametro sostanziale l'art. 120, commi 1, lettera b), e 2, del D.Lgs. n. 36/2023, l'incremento è inferiore al 50% dell'importo iniziale (+28,75% netto e +29,59% lordo). Il rispetto di tale soglia costituisce un limite quantitativo e non un'autonoma dimostrazione della non sostanzialità.
- **Applicazione del ribasso:** l'originario ribasso dell'8,91% è applicato alle componenti assoggettabili secondo la disciplina di gara e la normativa vigente; gli oneri della sicurezza e le ulteriori componenti non ribassabili restano distintamente evidenziati. La formazione dei nuovi prezzi mediante elenco prezzi e prezziari richiamati e il mantenimento del ribasso costituiscono elementi di valutazione, ma non escludono isolatamente un'alterazione dell'equilibrio economico.
- **Voce arredi:** la voce c1 «Arredi», pari a € 20.000,00, è mantenuta nel quadro economico quale autonoma previsione finanziaria, ma non è compresa nell'importo dei lavori né nell'eventuale contratto derivante dalla gara originaria. La relativa acquisizione sarà oggetto, dopo il perfezionamento della copertura finanziaria, di separata procedura conforme alla disciplina applicabile.

3. MATRICE COMPARATIVA DEI REQUISITI DI QUALIFICAZIONE (SOA IN CATEGORIA UNICA OG1)

L'appalto è stato impostato per intero nella **Categoria Prevalente Unica OG1 (Edifici civili e industriali)** per un importo lordo a base di gara pari a € 1.232.800,15, con prescrizione quale requisito minimo di partecipazione della **Classifica III** (fino a € 1.033.000,00, capiente fino a € 1.239.600,00 mediante l'applicazione dell'incremento del quinto di cui all'art. 2, c. 2, All. II.12 D.Lgs. 36/2023).

A seguito della riprogettazione esecutiva validata il 22 luglio 2026, l'importo lordo a base d'asta ammonta a € 1.597.557,94 (con un netto contrattuale di € 1.491.938,76 applicato il ribasso dell'8,91%). L'esame dei requisiti di qualificazione evidenzia quanto segue:

1. **Identità e omogeneità della Categoria:** L'intero complesso delle lavorazioni aggiuntive e di adattamento funzionale (strutturali, distributive, finiture ed impiantistiche a servizio dei tre nuclei funzionali) rientra nella Categoria Generale OG1. Non si riscontra l'introduzione di categorie specialistiche a qualificazione obbligatoria né di strutture o impianti speciali (SIOS) di cui all'allegato II.12 del Codice tali da richiedere raggruppamenti temporanei verticali o subappalti qualificanti obbligatori.
2. **Capienza ampiamente ridondante dell'Aggiudicataria:** In sede di gara, l'Amministrazione ha fatto ricorso all'istituto dell'**inversione procedimentale** (art. 107, comma 3 del D.Lgs. 36/2023), procedendo alla verifica integrale della documentazione amministrativa e dei requisiti speciali unicamente nei confronti del primo classificato prima di disporre l'aggiudicazione efficace (art. 17, comma 5 del Codice). Dalle verifiche agli atti e dal casellario ANAC/FVOE è accertato che l'operatore economico F.lli Pierro s.r.l. era ed è in possesso di attestazione SOA nella **Categoria OG1 in Classifica VI** (abilitante all'esecuzione di lavori fino a concorrenza di **€ 10.329.000,00**). Ne consegue che la capacità tecnica e operativa dell'impresa affidataria assorbe l'importo rideterminato con un margine di capienza superiore a sei volte l'intero valore di perizia.
3. **Soglia di qualificazione necessaria (Incidenza del quinto d'obbligo):** A fronte del nuovo importo lordo di € 1.597.557,94, la soglia minima di qualificazione stabilita dall'ordinamento non richiedeva classifiche elevate, risultando sufficiente la **Classifica III-bis** (€ 1.500.000,00), la quale, incrementata del quinto d'obbligo ex art. 2, comma 2, All. II.12, abilita l'operatore fino a **€ 1.800.000,00**.
4. **Tenuta della concorrenza e par condicio (art. 120, c. 6, lett. a):** Atteso il regime di inversione procedimentale, per i concorrenti posizionatisi dal 2° al 5° posto la verifica di ammissione è avvenuta sulle dichiarazioni DGUE di gara, le quali attestavano il regolare possesso dei requisiti per la Categoria OG1. L'innalzamento economico del progetto alla fascia coperta dalla Classifica III-bis costituisce una modulazione quantitativa fisiologica nel settore delle costruzioni civili ed esclude che la modifica contrattuale abbia introdotto requisiti tali da alterare la platea dei potenziali offerenti o da consentire la partecipazione di concorrenti originariamente esclusi, risultando pienamente rispettato il principio di non sostanzialità di cui all'art. 120, comma 6, lettera a) del D.Lgs. 36/2023.

È stata condotta un'indagine puntuale sull'assetto qualificatorio dell'appalto al fine di verificare se l'adeguamento progettuale esecutivo abbia inciso sulla categoria richiesta o comportato lo sforamento della classifica di qualificazione SOA posta a base della procedura aperta originaria:

Parametro di Qualificazione	Progetto Posto a Gara	Progetto Esecutivo Aggiornato	Variazione	Verifica Qualificazione Aggiudicataria (F.lli Pierro s.r.l.)	Presidio Giuridico ed Effetti dell'Inversione Procedimentale
Configurazione Categorie	Categoria Unica OG1 (100% dell'appalto)	Categoria Unica OG1 (100% dell'appalto)	Invariata (nessuna nuova categoria specialistica)	Impresa qualificata in Categoria OG1	CONFORME: Identità oggettiva delle lavorazioni edili; assenza di categorie SIOS a qualificazione obbligatoria.
Importo Lavori a Base d'Asta (Lordi)	€ 1.232.800,15	€ 1.597.557,94	€ 364.757,79	Importo interamente e ampiamente coperto dalla qualificazione posseduta	CONFORME: Rispetto del limite quantitativo massimo del 50% ex art. 120, comma 2, D.Lgs. 36/2023.
Classifica SOA Minima Richiesta	Classifica III (€ 1.033.000,00; capienza € 1.239.600,00 con quinto d'obbligo)	Classifica III-bis (€ 1.500.000,00; capienza € 1.800.000,00 con quinto d'obbligo)	Slittamento alla fascia contigua (Classifica III-bis)	L'impresa possiede la Categoria OG1 in Classifica VI (fino a € 10.329.000,00)	CONFORME E RIDONDANTE: L'aggiudicataria possiede un titolo qualificatorio che supera di oltre 6 volte l'importo rideterminato.
Verifica Amministrativa e Regime di Gara	Adozione dell'inversione procedimentale (art. 107, c. 3 D.Lgs. 36/2023)	Controllo documentale dei requisiti limitato per legge alla sola aggiudicataria	Nessun obbligo di verifica a fascicolo per i concorrenti dal 2° al 5°	Verifica FVOE/SOA completata con esito positivo prima dell'aggiudicazione efficace	LEGITTIMO: Piena rispondenza procedurale; l'idoneità soggettiva dell'affidataria era già perfetta ed efficace alla data di gara.
Tenuta della concorrenza (art. 120, c. 6, lett. a)	Ammessi n. 5 operatori economici sulla base del DGUE	Nuova dimensione coperta con Classifica III-bis (fascia intermedia standard)	Nessun requisito straordinario introdotto	Requisito dell'aggiudicataria ampiamente capiente fin dall'origine	CONFORME: Non sono state introdotte condizioni che avrebbero comportato l'ammissione di concorrenti diversi.

4. INSCINDIBILITÀ TECNICA, FISICA ED ECONOMICA DELLE PRESTAZIONI

Le lavorazioni introdotte presentano specifici elementi di connessione tecnica, fisica ed economica con l’organismo edilizio interessato:

1. **Opere strutturali e impianti elevatori:** la realizzazione dei due nuovi vani corsa per ascensori indipendenti, imposti dalla coesistenza di utenze protette quali la scuola dell’infanzia e il centro antiviolenza, incide direttamente sui solai e sui setti portanti dell’edificio già oggetto di consolidamento sismico.
2. **Incidenza di un affidamento separato:** l’affidamento a un diverso operatore delle opere interferenti con strutture e impianti è suscettibile di determinare rilevanti sovrapposizioni di cantiere, esigenze aggiuntive di coordinamento della sicurezza ai sensi del D.Lgs. n. 81/2008, frammentazione delle responsabilità e delle garanzie strutturali, nonché diseconomie e ritardi. Tali elementi costituiscono indicatori tecnici da ponderare nella successiva verifica dell’effettiva impraticabilità del cambio di contraente e dei conseguenti disagi o incrementi di costo.
3. **Identità funzionale dell’immobile:** l’opera mantiene invariata la propria causale giuridica e sociale, consistente nel riuso per fini istituzionali e solidali di un bene sottratto alla criminalità organizzata.

5. VALUTAZIONE DELL’IMPATTO SULLA PROCEDURA DI GARA (CRITERI OEPV)

La gara originaria ha visto la partecipazione di cinque concorrenti ed è stata aggiudicata con il criterio dell’offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell’art. 108 del D.Lgs. n. 36/2023.

La matrice seguente valuta, nei limiti degli elementi riepilogati, la compatibilità dell'adeguamento con i criteri tecnici ed economici originari; l'analisi conserva necessariamente natura controfattuale, non potendo ricostruire con certezza le offerte che sarebbero state formulate su un progetto diverso:

Sub-Criterio Disciplinare	Oggetto di Valutazione del Disciplinare	Punteggio Massimo Previsto	Impatto dell'Adeguamento Progettuale Esecutivo	Verifica Invarianza Graduatoria ed Esiti OEPV
A1	Miglioramento della qualita dei materiali interni (spessori, sviluppo, posa in opera, rispetto leggi sanitarie)	15	Standard igienico-sanitari e prestazionali analoghi o superiori richiesti dalle nuove funzioni (asilo, centro antiviolenza, centro anziani) migliorie estese ai nuovi spazi.	Invariato: la qualita dei materiali offerta mantiene il differenziale di punteggio rispetto alle offerte concorrenti.
A2	Componenti impiantistici (idraulici, termici, elettrici, efficienza energetica, integrazione e rispetto DNSH)	10	L'adeguamento impiantistico per la gestione autonoma dei 3 livelli mantiene invariata la tipologia tecnologica e i requisiti DNSH di gara.	Invariato: nessuna modifica dell'impostazione tale da alterare i coefficienti attribuiti dalla Commissione.
A3	Qualita delle finiture esterne all'immobile e gradevolezza estetica	10	La consistenza dell'involucro edilizio e le scelte cromatico-architettoniche esterne restano conformi a quelle poste a base di gara.	Invariato: assenza di interferenze con la graduatoria tecnica.
A4	Schermatura solare delle facciate e delle pareti finestrate	10	Involucro e aperture finestrate non subiscono variazioni dimensionali o di orientamento; il sistema offerto trova piena applicazione.	Invariato: piena rispondenza delle soluzioni originarie alle esigenze del nuovo assetto.
A5	Materiali utilizzati per l'adeguamento sismico	10	Adeguamento alle NTC 2018 per carichi scolastici e collettivi; i materiali strutturali migliorativi mantengono integrale efficacia ed idoneita.	Invariato: l'offerta garantisce le prestazioni strutturali richieste senza svantaggiare le altre proposte.
A6	Sicurezza attiva e passiva degli utenti e conservazione del bene	10	La rifunzionalizzazione prevede ingressi e percorsi dedicati e indipendenti per le diverse utenze; le logiche offerte risultano valorizzate.	Invariato: il punteggio di merito tecnico assegnato rispecchia fedelmente l'utilita delle soluzioni proposte.
A7	Criteri Ambientali Minimi (CAM - DM 11/10/2017) e DNSH (recupero/riciclo e materie rinnovabili)	5	I materiali del progetto esecutivo aggiornato rispettano le prescrizioni CAM e DNSH; le migliorie offerte restano vincolanti.	Invariato: parita di trattamento garantita; nessun concorrente avrebbe potuto conseguire esiti diversi.
A8	Gestione cantiere, tutela da emissioni (polveri/rumori), sicurezza e gestione interferenze	5	L'esecuzione dell'intervento sul medesimo sedime e sagoma dell'immobile rende pienamente valide ed efficaci le misure offerte in gara.	Invariato: le soluzioni operative rimangono pienamente confacenti al contesto di cantiere.
A9	Miglioramento del decoro del fabbricato con particolare riguardo all'accesso	5	L'introduzione di percorsi d'accesso e impianti elevatori autonomi recepisce e armonizza gli interventi sul decoro dell'accesso offerti.	Invariato: nessun elemento di distorsione valutativa.
C1	Offerta Temporale: ribasso percentuale sul tempo stimato (limite max 25% - 273 giorni)	10	Il cronoprogramma di perizia recepisce la sequenza accelerata; la riduzione temporale resta confermata dall'aggiudicataria senza riserve.	Invariato: la graduatoria sul sub-criterio temporale resta congelata ai valori matematici di gara.
C2	Offerta Economica: ribasso percentuale sull'importo a base d'asta	10	Il ribasso contrattuale dell'8,91% si applica per intero sia ai prezzi originari che ai nuovi prezzi delle opere aggiuntive.	Invariato: il differenziale economico tra la prima classificata e i restanti 4 concorrenti rimane inalterato.

- Conclusione sulla concorrenza: nei limiti necessariamente controfattuali dell'analisi, gli elementi tecnici disponibili depongono per la compatibilità dell'adeguamento con l'impianto competitivo originario e non evidenziano circostanze specifiche dalle quali desumere un diverso esito della graduatoria o l'esclusione degli operatori ammessi. Non è tuttavia possibile certificare in termini

assoluti le scelte tecniche ed economiche che i cinque concorrenti, o ulteriori operatori potenzialmente interessati, avrebbero compiuto se la consistenza aggiornata fosse stata posta originariamente a gara. Tale limite dovrà essere espressamente ponderato dal RUP nella determinazione conclusiva.

6. ANALISI DI NON SOSTANZIALITÀ AI SENSI DELL'ART. 120, COMMI 5 E 6 DEL CODICE

Il presente scrutinio è diretto a verificare, in chiave parametrica, la ricorrenza dell'ipotesi di modifica non sostanziale contemplata dall'art. 120, comma 5, mediante gli indici indicati dal successivo comma 6. I presupposti del comma 1, lettera b), e il limite quantitativo del comma 2 sono considerati quali distinti e ulteriori parametri di controllo e non costituiscono, isolatamente, dimostrazione della non sostanzialità. Su tali basi, l'esame tecnico conduce alle seguenti valutazioni:

- **Lettera a) - condizioni suscettibili di incidere sulla partecipazione o sull'offerta:** dai dati esaminati non emergono elementi tecnici univoci dai quali desumere l'ammissione di candidati diversi, l'accettazione di un'offerta diversa o l'attrazione certa di ulteriori partecipanti; la valutazione resta nondimeno controfattuale, in particolare con riguardo alla nuova articolazione funzionale, alle categorie impiantistiche e all'OEPV;
- **Lettera b) - equilibrio economico in favore dell'aggiudicatario:** le maggiori lavorazioni sono valorizzate mediante i prezzi indicati negli elaborati economici, con applicazione del ribasso originario alle componenti assoggettabili e senza previsione, allo stato, di indennizzi o compensi forfettari. Tali circostanze depongono contro un vantaggio indebito, fermo restando che il solo mantenimento del ribasso non è sufficiente e che la verifica dovrà considerare congiuntamente nuovi prezzi, manodopera, sicurezza, tempi ed economie di scala;
- **Lettera c) - notevole estensione dell'ambito dell'appalto:** l'adeguamento insiste sul medesimo fabbricato, mantiene la finalità generale di riuso sociale e comporta un incremento netto di € 333.819,10, pari al 28,75%. Tali elementi depongono per la continuità dell'intervento, ma la percentuale e l'identità dell'immobile non escludono da sole una notevole estensione, che deve essere valutata anche in relazione alle nuove destinazioni e alle lavorazioni strutturali e impiantistiche;
- **Lettera d) - sostituzione del contraente:** il parametro non ricorre nel percorso ipotizzato, che prevede il mantenimento dell'operatore già aggiudicatario; resta distinta la questione preliminare della possibilità di conservare l'aggiudicazione in assenza di un contratto stipulato.

7. ESITI TECNICI E CONCLUSIONI ISTRUTTORIE

Alla luce degli elementi tecnici esaminati, si formulano le seguenti conclusioni istruttorie:

1. Valutati unitariamente, l'identità dell'immobile, la permanenza della finalità di riuso sociale, l'integrazione strutturale e impiantistica delle lavorazioni, le interferenze connesse a un affidamento separato, la contenuta incidenza economica e l'assenza di elementi manifesti di alterazione dei criteri OEPV depongono in misura significativa, sul piano tecnico-funzionale ed economico, per la continuità dell'intervento e per la non sostanzialità dell'adeguamento. Tale conclusione resta subordinata alle verifiche analitiche indicate nella presente relazione.
2. Il percorso di conservazione dell'aggiudicazione trova un sostegno interpretativo specifico, ancorché non automaticamente trasponibile, nella ratio di Cons. Stato n. 6797/2023. La pronuncia ha ammesso

la verifica della modifica nel periodo tra aggiudicazione e stipulazione e ha fondato la propria valutazione sull'accertamento in concreto della sua non sostanzialità: proprio il medesimo scrutinio analitico cui è preordinata la presente relazione. Tale percorso consente inoltre di evitare la sequenza artificiosa della stipulazione del contratto originario seguita dall'immediato recepimento di un adeguamento già conosciuto. L'assenza, nel caso in esame, di un'esecuzione anticipata impedisce una trasposizione meccanica del precedente e lascia sussistere il profilo di cautela segnalato dal Parere ANAC n. 34/2025; non priva, tuttavia, la soluzione conservativa di un fondamento giurisprudenziale concretamente spendibile, purché la successiva determinazione del RUP dia conto puntuale di tutti gli indici di non sostanzialità e delle verifiche ancora necessarie.

3. Nei limiti della competenza tecnica dei sottoscrittori, la presente relazione esprime pertanto un esito istruttorio favorevole al percorso di continuità, avendo riscontrato un insieme convergente di indici tecnici di non sostanzialità dell'adeguamento, e fornisce supporto alla successiva decisione del RUP. Essa non produce effetti sulla conservazione dell'aggiudicazione, non sostituisce la determinazione conclusiva e non elimina il rischio giuridico derivante dall'assenza del contratto e dell'esecuzione. Il percorso conservativo potrà essere motivatamente seguito soltanto dopo la conferma della copertura finanziaria, dei requisiti dell'operatore, della qualificazione per ciascuna categoria, dell'equilibrio economico complessivo, della compatibilità con l'impianto OEPV e del costo aggiornato della manodopera, restando in ogni caso esclusa dal contratto di lavori la voce relativa agli arredi; in difetto, dovranno essere valutati l'esercizio dell'autotutela e l'espletamento di una nuova procedura sul progetto aggiornato.

Fisciano (SA), lì 10/09/2026

Il Progettista dell'Adeguamento Esecutivo
Ing. Pagliarulo Romina

Il Responsabile del Settore Tecnico / RUP e soggetto validatore
Ing. Michele Citro