



COMUNE DI CAPOTERRA

Città Metropolitana di Cagliari

ORIGINALE

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 125 DEL 27/05/2026

OGGETTO: RIQUALIFICAZIONE E VALORIZZAZIONE DEL SISTEMA COSTIERO QUALE CENTRO DI RIGENERAZIONE URBANA DEI QUARTIERI LITORANEI FINANZIAMENTO NEXT GENERATION EU PNRR M.5C.2I2.2 CUP G42F21000110006. APPROVAZIONE DELLA PERIZIA DI VARIANTE E AGGIORNAMENTO DEL PIANO PARTICELLARE D'ESPROPRIO.

L'anno 2026 addì 27 del mese di *Maggio* dalle ore 12.30 e seguenti, nella residenza comunale, appositamente convocata in forma mista compresenza fisica/videoconferenza in osservanza del Regolamento Comunale per lo svolgimento delle sedute in modalità telematica, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei Signori/e:

<i>Nome e Cognome</i>	<i>Carica</i>	<i>Presente</i>
Beniamino Garau	Sindaco	Si
Crocco Gaetano	Assessore	Si
Dessì Donatella	Assessore	Si
Lunesu Arianna	Assessore	Si
Marras Gianluigi	Assessore	Si
Montis Giovanni	Assessore	Si
Sorgia Silvia	Assessore	Si

Presenti 7

Assenti 0

Partecipa il Segretario Generale D.ssa Felicina Deplano;

Il Sindaco, Beniamino Garau, assunta la presidenza e constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la riunione e li invita a deliberare sull'oggetto sopraindicato.



LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO CHE:

- con Deliberazione G.C. n. 58 del 27/03/2024, è stato approvato il Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica relativo ai lavori di "Riqualificazione e valorizzazione del sistema costiero quale centro di rigenerazione urbana dei quartieri litoranei – Finanziamento Next Generation EU PNRR M.5C.2I2.2 – CUP G42F21000110006", con contestuale Piano Particellare del procedimento espropriativo;
- con Deliberazione G.C. n. 194 del 25/09/2024, è stato approvato il Progetto Definitivo-Esecutivo dei lavori in oggetto, con contestuale dichiarazione di pubblica utilità ai sensi dell'art. 12 del D.P.R. n. 327/2001 e aggiornamento del Piano Particellare del procedimento espropriativo;
- con Avviso Pubblico del 28/11/2025, il Responsabile del Procedimento, Ing. Enrico Concas, ha dato notizia dell'avvio del procedimento di espropriazione per pubblica utilità e del deposito degli atti, con aggiornamento del Piano Particellare d'esproprio, ai sensi degli artt. 9, 11, 12 e 16 del D.P.R. n. 327/2001 e s.m.i.;
- in data 24 dicembre 2025, l'Arch. Giovanni Ruggeri, nella qualità di Rappresentante legale delle società Fare Sardegna S.r.l. e Enersud S.r.l. Unip. e di Amministratore del Condominio La Maddalena Spiaggia, unitamente ad altri proprietari/condomini sottoscrittori, ha presentato osservazioni e memoria endoprocedimentale ai sensi dell'art. 16, comma 10, del D.P.R. n. 327/2001 e dell'art. 10 della Legge n. 241/1990;
- con Deliberazione G.C. n. 78 del 15/04/2026, questa Amministrazione ha approvato la nota di riscontro motivato alle suddette osservazioni, nei termini di accoglimento parziale delle stesse, disponendo segnatamente: a) la riduzione dell'area espropriata nel mappale 887 del Fg. 27 alla sola porzione corrispondente al sedime della pista ciclabile e del marciapiede; b) la garanzia dell'accesso veicolare agli impianti di proprietà del Condominio La Maddalena Spiaggia insistenti sul mappale 887; c) la salvaguardia del collegamento viario tra il Condominio La Maddalena Spiaggia e la Lottizzazione Picciau in funzione di protezione civile;
- con la citata Deliberazione G.C. n. 78/2026, si è dato mandato al Responsabile del Settore, Ing. Enrico Concas, di provvedere alla redazione e/o all'affidamento dell'incarico per la redazione della perizia di variante al Progetto Definitivo-Esecutivo approvato con D.G.C. n. 194/2024, nel rispetto dell'art. 120 del D.Lgs. n. 36/2023 e dell'art. 5 dell'Allegato II.14 al medesimo decreto;

DATO ATTO CHE:

- il Direttore dei Lavori Ing. Antonio Cingolani ha provveduto alla redazione della perizia di variante, che si inquadra nei termini del comma 5 dell'art. 120 del D.Lgs. n. 36/2023, trattandosi di modifiche non sostanziali al progetto che non mutano il quadro economico e non determinano un aumento di spesa;
- la perizia di variante si è resa necessaria durante l'esecuzione dei lavori per i seguenti ordini di ragioni: a) messa a punto di aspetti progettuali ed esecutivi emersi a seguito degli eventi meteorologici del mese di gennaio che hanno causato gravi danni sulle infrastrutture della linea costiera e dei conseguenti interventi urgenti effettuati dall'Amministrazione in condizioni di emergenza; b) necessità di modificare parte delle lavorazioni originariamente previste per l'insorgere di condizioni non prevedibili in sede di progetto, riscontrate durante la prima fase dei lavori impiantistici (interferenze di impianti esistenti emerse a seguito delle prime demolizioni e dei primi scavi a sezione obbligata); c) accoglimento parziale delle osservazioni endoprocedimentali presentate dall'Arch. Ruggeri e dai sottoscrittori, con riduzione dell'area esproprianda del mappale 887 del Fg. 27 alla fascia di 5 metri;
- nello specifico le modifiche apportate al progetto principale riguardano:
 - a) lavori stradali e rete acque bianche nel Lungomare delle Stelle: modifica del materiale di pavimentazione dei marciapiedi con utilizzo di masselli autobloccanti in cls altamente drenanti, aumento della larghezza dei marciapiedi fino a 150 cm per favorire l'accessibilità, sostituzione dello scatolare in cls armato con coppia di tubazioni in PE corrugato SN8 Ø 400 mm per la rete di smaltimento delle acque piovane;



b) rete acque bianche nelle vie delle Felci e del Lentischio: uniformazione della sezione dei tubi con tubazione tipo Magnum in PE corrugato SN8 Ø 500 mm, realizzazione di pozzetti di ispezione ogni 25 metri con chiusini in ghisa sferoidale D400;

c) lavori stradali in via degli Albatros, via delle Cicogne e strade limitrofe: adeguamento della pavimentazione dei marciapiedi con masselli autobloccanti drenanti in cls, modifica della larghezza dei marciapiedi;

d) illuminazione pubblica in via degli Albatros, via delle Cicogne e strade limitrofe: sostituzione di 35 pali con pali conici in acciaio zincato a caldo di altezza 8 m fuori terra, riduzione della sezione dei cavi di alimentazione;

e) lavori stradali e sistemazione di parcheggi e marciapiedi nell'area della via Primo Maggio: pavimentazione delle parti carrabili con masselli autobloccanti drenanti su terra stabilizzata con cemento, realizzazione dei parcheggi con masselli autobloccanti drenanti;

f) piste ciclabili: nell'area della Maddalena Spiaggia, sostituzione del camminamento in WPC con pavimentazione in cls architettonico a seguito degli eventi atmosferici eccezionali di gennaio; nel tratto della Lottizzazione Picciau, individuazione della pista nella sede rivestita con conglomerato bituminoso; riduzione dell'area esproprianda del mappale 887 alla fascia di 5 metri per il solo sedime della pista ciclabile e del marciapiede;

- la perizia di variante comporta la riduzione dell'area da espropriare del mappale 887 del Foglio 27 ad una fascia di larghezza pari a 5 (cinque) metri, strettamente necessaria e sufficiente alla realizzazione della pista ciclabile e del marciapiede previsti nel progetto;

- conseguentemente si è provveduto all'aggiornamento del Piano Particellare d'esproprio, con la rideterminazione delle superfici interessate dalla procedura ablativa, nel rispetto delle disposizioni del D.P.R. n. 327/2001;

VISTO il seguente elenco degli elaborati della perizia di variante:

Elaborato	Descrizione
A	Relazione tecnica illustrativa
B	Quadro economico
C	Elenco nuovi prezzi
D	Analisi nuovi prezzi
E	Computo metrico estimativo
F	Quadro comparativo
G	Verbale concordamento nuovi prezzi
H	Schema Atto aggiuntivo – nuovi prezzi
I	Piano Particellare di esproprio. Relazione
Tav. V01	Piste ciclabili e sistemazione vie lungomare, planimetria generale – scala 1:500
Tav. V02	Piste ciclabili e sistemazione vie lungomare, planimetria nei tratti iniziali e finali del lungomare – scala 1:200
Tav. V03	Piste ciclabili e sistemazione vie lungomare, dettagli costruttivi, sezioni dei tratti di pista – scala 1:20
Tav. V04	Rete acque bianche – Condotta acque bianche interrate in via del Lentischio, via delle Felci e in Lungomare delle Stelle
Tav. V05	Rete acque bianche – Particolari costruttivi condotta acque bianche interrate in via del Lentischio, via delle Felci e in Lungomare delle Stelle
Tav. V06	Lavori stradali – Planimetria via Albatros e strade limitrofe
Tav. V07	Lavori stradali – Planimetria via delle Cicogne e strade limitrofe
Tav. V08	Lavori stradali e illuminazione pubblica. Quadri elettrici rete via Albatros e via delle Cicogne
Tav. V09	Lavori stradali e illuminazione pubblica. Rete via Albatros e via delle Cicogne, sezioni dei cavi
Tav. V10	Lavori stradali e illuminazione pubblica. Rete via Albatros e via delle Cicogne, fasi



Tav. V11	Lavori stradali e illuminazione pubblica. Planimetria e particolari costruttivi via Primo Maggio
Tav. V12	Rete stradale e illuminazione pubblica. Sezioni stradali via Primo Maggio
Tav. V13	Rete stradale e illuminazione pubblica. Planimetria e particolari costruttivi via Primo Maggio
Tav. V14	Piano Particellare di esproprio. Via del Parco, via Lungomare delle Stelle, Maddalena spiaggia

RILEVATO CHE:

- la perizia di variante non altera la natura generale dell'opera né ne compromette la funzionalità complessiva, restando invariati lo scopo, gli obiettivi e la coerenza con il finanziamento PNRR M.5C.2I2.2;
- le modifiche apportate: non introducono condizioni che avrebbero consentito l'ammissione di candidati diversi o l'accettazione di un'offerta diversa nella procedura d'appalto iniziale; non cambiano l'equilibrio economico del contratto a favore dell'aggiudicatario; non estendono l'ambito di applicazione del contratto;
- la nuova conformazione del tracciato risponde al principio di proporzionalità dell'azione espropriativa, limitando il sacrificio del diritto di proprietà privata al minimo indispensabile per il conseguimento dell'interesse pubblico, in conformità all'art. 42 della Costituzione, all'art. 1 del D.P.R. n. 327/2001 e alla giurisprudenza consolidata della Corte Costituzionale, della CEDU e del Consiglio di Stato;
- la riduzione dell'area esproprianda consente di: (i) preservare l'accesso veicolare agli impianti condominiali del Condominio La Maddalena Spiaggia (fossa settica, impianto di sollevamento, cabina acque meteoriche) ubicati nel mappale 887; (ii) mantenere libero e funzionale il collegamento viario tra il Condominio e la Lottizzazione Picciau in funzione di protezione civile; (iii) non interferire con le dinamiche di deflusso delle acque e con la foce naturale presente in corrispondenza della Via Antares;
- la variante rientra nelle fattispecie di cui all'art. 120, comma 5, del D.Lgs. n. 36/2023, trattandosi di variante non sostanziale che non comporta un aumento della spesa complessiva dell'opera, come risulta dal quadro comparativo allegato alla perizia, che evidenzia l'equilibrio tra le opere in più e quelle in meno rispetto al progetto principale;
- la variante risulta conforme alle prescrizioni e ai pareri resi nell'ambito della Conferenza dei Servizi decisoria ex art. 14, comma 2, della Legge n. 241/1990, conclusasi con esito positivo con Determinazione del Responsabile del Settore 1 n. 883 del 24/09/2024;
- la variante risulta coerente con il principio DNSH (Do No Significant Harm) e con le condizionalità previste dal finanziamento PNRR, nonché con i cronoprogrammi e i vincoli temporali del medesimo;

CONSIDERATO CHE:

- i nuovi prezzi introdotti dalla perizia di variante, relativi a lavorazioni non contemplate nel progetto originario, sono stati preventivamente concordati tra Amministrazione e impresa, come risulta dal verbale di concordamento nuovi prezzi allegato alla perizia;

VISTO il seguente quadro economico comparativo, che conferma l'invarianza della spesa complessiva:

	Progetto	Affidamento	Perizia variante
A) LAVORI			
a1) Importo lavori sogg. a ribasso	€ 2.713.439,90	€ 2.713.439,90	€ 2.713.439,90
a2) Ribasso d'asta			
a3) Ribasso d'asta (15%)		€ 407.015,99	€ 407.015,99
a4) Importo al netto del ribasso		€ 2.306.423,92	€ 2.306.423,92
a5) Oneri sicurezza non sogg. a ribasso	€ 98.545,11	€ 98.545,11	€ 98.545,11
a6) Importo contrattuale		€ 2.404.969,03	€ 2.404.969,03
SOMMANO A)	€ 2.811.985,01	€ 2.404.969,03	€ 2.404.969,03
C) LAVORI IN ECONOMIA	-	-	€ 4800,00



D) FORNITURE	-	-	€ 12.973,00
B) SOMME A DISPOSIZIONE			
b1.1) IVA 22% su lavori e sicurezza	€ 618.636,70	€ 529.093,19	€ 529.093,19
b1.2) IVA 22% su lavori in economia	-	-	€ 1056,00
b1.3) IVA 22% su forniture	-	-	€ 2854,06
b2.1) Spese tecniche progettazione	€ 206.036,15	€ 160.708,20	€ 235.245,25
b2.2) Spese tecniche verifica/validazione	€ 46.582,25	€ 39.594,91	€ 22.797,07
b2.3) Spese tecniche Collaudo	€ 31.893,36	€ 25.136,63	-
b2.4) Spese tecniche D.O. + Sup. RUP	€ 49.403,93	€ 38.908,90	€ 45.451,62
b2.5) Ispettore di cantiere	-	-	€ 14.136,33
b2.6) Cassa (4%) + Inps (4%)	€ 15.351,96	€ 10.573,96	€ 11.591,47
b2.7) IVA Spese tecniche (22%)	€ 76.838,88	€ 60.482,97	€ 54.304,07
b3) Indagini geotecniche e georadar	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 4270,00
b4) Incentivi R.U.P. (2%)	€ 56.685,47	€ 56.685,47	€ 32.344,07
b5) Fondo per accordi bonari	€ 8543,35	€ 8543,35	€ 8543,35
b6.1) Acquisizione aree, indennizzi	€ 49.323,09	€ 49.323,09	€ 49.323,09
b6.2) Rilievi e frazionamento	-	-	€ 6148,80
b7) Contributo autorità di vigilanza	€ 600,00	€ 600,00	€ 600,00
b8) Spese per pubblicazioni	-	-	€ 2623,00
b9) Spese per concessioni demaniali	-	-	€ 1174,31
b10) Imprevisti	€ 18.119,85	€ 18.119,85	€ 6526,74
b11) Bonifica bellica (IVA inclusa)	-	-	€ 78.144,16
b12.1) Economie ribasso lavori	-	€ 496.559,50	€ 380.330,44
b12.2) Economie ribasso servizi tecnici	-	€ 90.700,96	€ 90.700,96
SOMMANO B)	€ 1.188.014,99	€ 1.595.030,98	€ 1.577.257,98
IMPORTO TOTALE (A+B+C+D)	€ 4.000.000,00	€ 4.000.000,00	€ 4.000.000,00

VISTI:

- il D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 (Testo Unico in materia di espropriazione per pubblica utilità) e s.m.i.;
- il D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36 (Codice dei contratti pubblici), e in particolare l'art. 120 e l'Allegato II.14;
- la Legge 7 agosto 1990, n. 241 (Norme in materia di procedimento amministrativo);
- il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 (T.U.E.L.), e in particolare gli artt. 48 e 49;
- il D.L. 31 maggio 2021, n. 77, convertito con modificazioni dalla L. 29 luglio 2021, n. 108 (Governance del PNRR);
- il Regolamento (UE) 2021/241 del Parlamento Europeo e del Consiglio;
- lo Statuto comunale e il Regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi;
- la Deliberazione G.C. n. 194 del 25/09/2024;
- la Deliberazione G.C. n. 78 del 15/04/2026;

ACQUISITO il parere favorevole del Responsabile del Settore 1 LL.PP. in ordine alla regolarità tecnica espresso ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii;



ACQUISITO il parere favorevole della Responsabile del Settore Finanziario in ordine alla regolarità contabile espresso ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii;

Con votazione unanime resa nelle forme di legge,

DELIBERA

- La premessa è parte integrante del Deliberato e si intende interamente richiamata.

1) DI APPROVARE la perizia di variante al Progetto Definitivo-Esecutivo relativo ai lavori di "Riqualificazione e valorizzazione del sistema costiero quale centro di rigenerazione urbana dei quartieri litoranei – Finanziamento Next Generation EU PNRR M.5C.2I2.2 – CUP G42F21000110006", approvato con D.G.C. n. 194/2024, redatta in attuazione della D.G.C. n. 78 del 15/04/2026, composta degli elaborati richiamati in premessa – agli atti – che si allegano alla presente per farne parte integrante e sostanziale, comprensiva del nuovo tracciato della pista ciclabile e del marciapiede risultante dall'accoglimento parziale delle osservazioni presentate dall'Arch. Giovanni Ruggeri e dai sottoscrittori in data 24/12/2025;

2) DI APPROVARE l'aggiornamento del Piano Particellare d'esproprio, allegato alla presente per farne parte integrante e sostanziale, con la rideterminazione delle superfici interessate dalla procedura ablativa, e segnatamente la riduzione dell'area da espropriare del mappale 887 del Foglio 27 alla sola fascia di larghezza pari a 5 (cinque) metri corrispondente al sedime della pista ciclabile e del marciapiede;

3) DI DARE ATTO che la perizia di variante: a) non comporta aumento della spesa complessiva dell'opera e il quadro economico resta sostanzialmente invariato, come risulta dal quadro comparativo allegato, con un importo totale del finanziamento pari a € 4.000.000,00; b) non altera la natura generale dell'opera né ne compromette la funzionalità complessiva; c) è coerente con le condizionalità, i cronoprogrammi e i vincoli previsti dal finanziamento PNRR M.5C.2I2.2, ivi incluso il rispetto del principio DNSH (Do No Significant Harm); d) rientra nelle fattispecie di cui all'art. 120, comma 5, del D.Lgs. n. 36/2023, non introducendo condizioni che avrebbero alterato la procedura d'appalto iniziale, non mutando l'equilibrio economico del contratto e non estendendo l'ambito di applicazione del contratto;

4) DI APPROVARE i nuovi prezzi concordati tra Amministrazione e impresa, di cui al verbale di concordamento nuovi prezzi e allo schema di atto aggiuntivo allegati alla perizia di variante, relativi a lavorazioni non contemplate nel progetto originario;

5) DI CONFERMARE la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera, già disposta con D.G.C. n. 194 del 25/09/2024 ai sensi dell'art. 12 del D.P.R. n. 327/2001, con effetto dalla data di esecutività di quest'ultima e per la durata di cui all'art. 13, comma 4, del medesimo decreto;

6) DI DARE MANDATO al Responsabile del Procedimento di procedere, a cura e spese del Comune e per tramite di tecnico incaricato, alla redazione del tipo di frazionamento per l'esatta individuazione e quantificazione delle aree interessate dalla realizzazione dell'opera, secondo le procedure previste dal D.P.R. n. 327/2001 e s.m.i.;

7) DI DARE MANDATO al Responsabile del Procedimento di comunicare il presente provvedimento a tutti i sottoscrittori delle osservazioni del 24/12/2025, mediante PEC e/o raccomandata A/R, nonché di provvedere alla pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune di Capoterra e all'inserimento sul sito istituzionale nella sezione Amministrazione Trasparente;

8) DI DARE ATTO che il Responsabile del procedimento espropriativo è l'Ing. Enrico Concas;

9) DI DARE ATTO che con separata e unanime votazione la presente deliberazione viene dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e ss.mm.ii.



COMUNE DI CAPOTERRA

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SEGRETARIO
D.ssa Felicina Deplano

IL SINDACO
Beniamino Garau

La presente deliberazione è pubblicata all'Albo pretorio del Comune per quindici giorni.

IL SEGRETARIO GENERALE
D.ssa Felicina Deplano



Firmato Digitalmente