

PNRR - Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza Missione M6 Salute
M6C1 - Reti di prossimità, strutture e telemedicina per l'assistenza sanitaria territoriale
1.1: Case della Comunità e presa in carico della persona

INTERVENTO

**Lavori di Manutenzione Straordinaria per la realizzazione della Casa di Comunità
sita in Muravera, Via Sardegna Snc CUP D12C21001850006 - CIG A00E875533**

STRUTTURA

Poliambulatorio di Muravera, Via Sardegna Snc - Muravera (CA)

AFFIDATARIO



CIG: 9326235C94
CLUSTER: AQ1 -
SARDEGNA - 15

RIF. GARA/ACCORDO QUADRO INVITALIA:

SUB-LOTTO PRESTAZIONALE: 1 - SERVIZI TECNICI LOTTO GEOGRAFICO: 18 - SARDEGNA

VARIANTE IN CORSO D'OPERA

DATA:

MARZO 2026

TAVOLA:

G101

SCALA:

REV. N.:

00

OGGETTO ELABORATO

D12C21001850006-VARIANTE-ELABORATI GENERALI
Relazione Tecnica Illustrativa

COMMITTENTE:



Sede Legale: Ospedale Marino, Viale Lungomare Poetto n. 12 (CA)
Sede Operativa: Cittadella della Salute/Pad. H, Via Romagna n. 16 (CA)
C.F./P.IVA: 03990560926
PEC Protocollo: direzione.generale@pec.it
PEC Area Tecnica: servizio.tecnico@pec.aslcagliari.it

DIRETTORE DEI LAVORI:

Ing. Gianluigi Barretta



RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA PROGETTO DI VARIANTE

(redatta ai sensi dell'art. 106 del D.lgs 50/2016)

STRUTTURA: Poliambulatorio di Muravera, Via Sardegna snc – Muravera (CA).

OGGETTO: Perizia di Variante Lavori di manutenzione straordinaria per la realizzazione della Casa di Comunità sita in Muravera, Via Sardegna snc. CIG: A00E875533 - CUP: D12C21001850006

STAZIONE APPALTANTE: AZIENDA SOCIO SANITARIA LOCALE N 8 DI CAGLIARI sede in CAGLIARI, Via LUNGOMARE POETTO, n. 12, Codice Fiscale/Partita IVA 03990560926.

CONTRATTO DI APPALTO: Il corrispettivo per lo svolgimento delle prestazioni, al netto del ribasso d'asta, è pari ad €.651.618,84 (seicentocinquantomilaseicentodiciotto/84), oltre IVA e oneri di legge, ed è così composto:

- a) Progettazione pari ad € 44.361,15 (quarantaquattromilatrecentosessantuno/15);
- b) Lavori pari a euro € 567.930,28 (cinquecentosessantasettemilanovecentotrenta/28), oltre ad € 39.327,41 (trentanovemilatrecentoventisette/41) costi per la sicurezza non soggetti a ribasso;

IMPRESA APPALTATRICE: Società "TEPOR S.p.A." con sede in Cagliari (CA), Via Mercalli n. 15/17, iscritta al Registro delle Imprese di Cagliari con C.F./ P. IVA 00511500928, R.E.A. presso la C.C.I.A.A. di Cagliari n. 92300; (mandante)

IMPORTO DELLA PERIZIA DI VARIANTE: € 613.690,89 (seicentotredicimilaseicentonovanta/89), oltre ad € 39.327,41 (trentanovemilatrecentoventisette/41) costi per la sicurezza non soggetti a ribasso; (ribasso 15,661%).

Premesso:

- che il progetto posto a base di appalto si pone l'obiettivo di realizzare una Casa di Comunità (CDC);
- previa pubblicazione del bando di gara su piattaforma telematica di Invitalia INGATE del 20/07/2022, inviato alla Gazzetta Ufficiale dell'Unione Europea il 20/07/2022 e pubblicato sulla stessa al n. S141-402343 del 25/07/2022, nonché sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana - V Serie Speciale, n. 85 del 22/07/2022, sul Profilo di Invitalia, quest'ultima ha indetto ed aggiudicato la "PROCEDURA DI GARA APERTA AI SENSI DEGLI ARTT. 54 E 60 DEL D.LGS. N. 50/2016, DA REALIZZARSI MEDIANTE PIATTAFORMA TELEMATICA, PER LA CONCLUSIONE DI ACCORDI QUADRO CON PIU' OPERATORI ECONOMICI PER L'AFFIDAMENTO DI LAVORI (OG1 – OG11) E SERVIZI DI INGEGNERIA E ARCHITETTURA (E.10 – S.03 – IA.02 – IA.04) PER LA NUOVA EDIFICAZIONE, RISTRUTTURAZIONE E RIQUALIFICAZIONE DI EDIFICI PUBBLICI QUALI CASE DELLA COMUNITÀ, OSPEDALI DELLE COMUNITÀ, CENTRALI OPERATIVE TERRITORIALI E OSPEDALI SICURI, (di seguito, la "Procedura");
- la suddetta Procedura è stata indetta da Invitalia, quale Centrale di Committenza, al fine di aggiudicare e stipulare, ai sensi dell'articolo 37, co. 7, lett. b), del Codice dei Contratti, più accordi quadro multilaterali (di seguito, "Accordi Quadro");
- Soggetti Attuatori Esterni che hanno deciso di avvalersi del supporto tecnico-operativo della Centrale di Committenza Invitalia possono avvalersi degli Accordi Quadro per affidare le prestazioni necessarie all'attuazione degli Interventi di loro competenza;
- che l'Appaltatore in oggetto, con provvedimento n. 0326899 del 10/11/2022, è risultato aggiudicatario del Lotto Geografico 18 (PNRR – MISSIONE 6 "SALUTE" – Componente C1, Investimenti 1.1 - 1.3) – Sardegna, Sub-Lotto Prestazionale 4;
- che alla società in oggetto è stato assegnato il Cluster 15 ricadente all'interno del predetto Lotto Geografico, e nell'ambito del quale eseguire le prestazioni affidate per la realizzazione degli Interventi di competenza del Soggetto Attuatore Esterno;
- che Invitalia ha avviato le verifiche, di propria competenza, sul possesso dei requisiti da parte dell'Appaltatore;
- che l'Appaltatore ha comprovato il possesso dei requisiti di ordine generale, di ordine speciale, previsti dalla normativa antimafia prescritti ex lege e dalla lex specialis di gara e Invitalia ha provveduto a verificarne l'effettivo possesso in capo all'Appaltatore
- che in data 22/09/2023, l'Appaltatore ha stipulato con Invitalia l'Accordo Quadro avente ad oggetto le prestazioni di cui al Sub-lotto Prestazionale 1 per gli Interventi ricompresi nei Cluster presenti nel Lotto Geografico n. 18;
- che in data 21/09/2023 è stata emessa dal Soggetto Attuatore Esterno la specifica ODA n. 2 del 21/09/2023;
- che in data 30/01/2024 è stato sottoscritto dalle parti il Contratto Specifico prot. PG/2024/0007620 avente ad oggetto l'appalto integrato affidato mediante ordine di attivazione nell'ambito dell'accordo quadro con piu' operatori economici per l'affidamento di lavori (og1 – og11) e servizi di ingegneria e architettura (e.10— s.03 – ia.02 – ia.04) per la nuova edificazione, ristrutturazione e riqualificazione di edifici pubblici quali case della comunità, ospedali delle comunità, centrali operative territoriali e ospedali sicuri

LOTTO GEOGRAFICO 18 – SARDEGNA

ID: Lavori di manutenzione straordinaria per la realizzazione della Casa di Comunità sita in Muravera, Via Sardegna snc;

- che il contratto è stato redatto ai sensi del D.lgs. 50/2016;
- che il progetto esecutivo è stato realizzato dalla RTI Coordinata dall'Ing. Capocchi Riccardo iscritto all'Ordine degli INGEGNERI della provincia di TA al n. 1827, C.F. CPCRCR72C16E20, DIRETTORE TECNICO ATEC EEIG SRL con studio in via PUPINO 15, 74122, TARANTO;
- che è stato approvato il progetto Definitivo/Esecutivo con Delibera del D.G. n. 19 del 21.05.2025
- che il progetto prevede un insieme coerente di opere al fine della riconversione della parte di fabbricato oggetto di intervento in futura CDC attraverso interventi di trasformazione edile e impiantistico;
- che in data 04/06/2025 con prot. PG/2025/0042223 è stato sottoscritto dalle parti l'Addendum al Contratto Specifico prot. PG/2024/0007620 del 30/01/2024
- che con verbale di consegna lavori del 22/07/2025 si è proceduto alla consegna delle aree
- che le parti hanno sottoscritto l'Atto Integrativo di Contratto Specifico prot. PG/2026/0019611 del 10/03/2026
- che durante il corso dei lavori è stato necessario eseguire alcuni interventi migliorativi finalizzati ad una migliore fruizione dell'immobile e alla risoluzione di alcune criticità riscontrate in corso d'opera;

MOTIVAZIONI DELLA REDAZIONE DELLA PERIZIA DI VARIANTE

ORDINE DI SERVIZIO N.1

Il RUP con verbale del 13/10/2025 ha comunicato alla D.L. e all'Impresa che la Stazione Appaltante non intende intervenire nelle aree ristrutturate di recente con procedimento separato, pertanto ha chiesto, al fine di rendere utilizzabile la struttura, migliorarne alcuni aspetti e metterla in sicurezza, di verificare e condividere la fattibilità di alcune varianti non sostanziali al Progetto Esecutivo. In particolare il RUP ha chiesto:

- 1) Il mantenimento della sala riunioni, sala d'attesa, bagno e antibagno della COT nella conformazione attuale in condivisione con la CDC;
- 2) l'individuazione dell'area da adibire al deposito sporco;
- 3) la realizzazione del controsoffitto nella sala d'attesa, guardia medica, camera riposto e comunque nelle aree di altezza superiore ai 3,00 metri;
- 4) la demolizione e il rifacimento di un massetto armato in una porzione della sala d'attesa.
- 5) la realizzazione di due linee di adduzione idrica dai locali seminterrati;
- 6) Il mantenimento delle murature esistenti dell'ufficio amministrativo, ufficio direzionale, dell'ADI e dell'ambulatorio PLS;
- 7) la demolizione parziale anziché totale della muratura di collegamento tra i due corpi ovvero tra la sala d'attesa e il corridoio dell'altro corpo;
- 8) La demolizione del massetto ammalorato e rifacimento della pavimentazione dei locali del corpo separato.

- 9) la verifica delle porzioni di copertura/terrazza dove si ritenga indispensabile procedere al rifacimento della guaina di impermeabilizzazione
- 10) L'eliminazione degli infissi esistenti nella parte alta della zona attesa, descrivendo la modalità di tamponatura dei vuoti risultanti;
- 11) Rimodulazione corridoio zona guardia medica per mantenimento larghezza minima;
- 12) Eventuale rimodulazione demolizione e spostamento tramezzi Ambulatori esistenti e ridimensionamento corridoio esistente.
- 13) Predisposizione impiantistica per futuro passaggio degli ambulatori alla classe gruppo 1.

Al verbale di mandato del RUP ha fatto seguito l'Ordine di Servizio n.1 del 23/10/2025 firmato dal Direttore dei Lavori ed inviato alle parti.

Successivamente con nota del 12/12/2025 il Direttore dei Lavori ha comunicato che dalla revisione del progetto e relativi rilievi in loco è risultata una discrepanza tra lo stato di fatto del progetto esecutivo e lo stato reale dei luoghi in particolare in merito alle dimensioni di diversi infissi esterni e di alcuni locali. Dopo diverse interlocuzioni il RUP, di concerto con Direttore dei Lavori e Impresa, ha disposto di prendere atto dello stato dei luoghi, realizzare dei vani sottofinestra al fine di garantire il Rapporto Aerilluminante previsto dalla normativa, e modificare i luoghi come descritti nella presente perizia di variante.

ORDINE DI SERVIZIO N.2

Tenuto conto che nell'ordine di Servizio n°01 del 23/10/2025, al punto 07) in cui si richiedeva la verifica delle porzioni di copertura dove si riteneva indispensabile procedere al rifacimento della guaina di impermeabilizzazione, che l'impresa ha proposto la soluzione di posa di una membrana ELASTOMERICA prefabbricata con elevate prestazioni e flessibilità a freddo -20° spessore 4 mm, di caratteristiche ampiamente superiori a quelle presenti nel prezzario regionale, tale da poter garantire una garanzia decennale sulla lavorazione. A seguito della proposta l'impresa ha fornito anche una valutazione economica della lavorazione tramite analisi prezzi, una scheda tecnica della guaina e relativa certificazione CAM.

Pertanto Il RUP, con verbale del 02/12/2025, ha dato mandato al Direttore dei Lavori di redigere il relativo Ordine di Servizio n.02 del 11/12/2025.

ULTERIORI LAVORAZIONI

Altre variazioni hanno riguardato la realizzazione di alcuni controsoffitti non previsti e minori modifiche impiantistiche per adeguare il progetto allo stato dei luoghi.

TANTO PREMESSO E CONSIDERATO

Per effetto della perizia di variante in argomento, l'importo dei lavori, al netto del ribasso d'asta 15,661%, ammonta ad € 653.018,30 di cui € 613.690,89 e € 39.327,41 per costi della sicurezza, il tutto escluso IVA. Il maggiore importo contrattuale è di netti € 45.948,70 rispetto al progetto esecutivo e risulta pari ad un aumento del 11,26 % sul valore del contratto originario, pertanto al di sotto del 50% previsto dalla normativa.

NUOVI PREZZI

La perizia di variante contempla l'introduzione di 25 (venticinque) nuovi prezzi, di cui n. 24 dalla tariffa vigente all'epoca dell'appalto e n. 1 da analisi prezzi ad essa commisurati. L'elenco dei nuovi prezzi

concordati e sottoposti all'accettazione dell'impresa appaltatrice sono posti in allegato alla presente relazione di perizia insieme al computo metrico di variante ed al quadro comparativo.

TEMPO DI ULTIMAZIONE

Per il completamento delle opere previste, saranno necessari 60 giorni naturali e consecutivi aggiuntivi a quelli previsti da contratto e il nuovo termine di consegna dei lavori è il 30/05/2026.

CONCLUSIONI

Il progetto è stato redatto ai sensi del Dlgs. 50/2016. Per quanto sopra esposto, si demandano al Responsabile Unico del Procedimento per i successivi provvedimenti di competenza relativi all'approvazione del progetto per la perizia di variante nell'ambito dell'intervento.

ALLEGATI

- 01 – EE: Elenco Elaborati
- 02 – G101: Relazione Tecnico Illustrativa
- 03 – SDC: Schema di Atto di Sottomissione ai sensi dell'art. 106 comma 12 del D.lgs 50/2016
- 04 – VNC: Verbale di concordamento Nuovi Prezzi
- 05 – A101: Progetto Architettonico – Pianta Piano Terra
- 06 – A102: Progetto Architettonico - Pavimenti
- 07 – A103: Progetto Architettonico - Controsoffitti
- 08 – A104: Progetto Architettonico - Demolizioni
- 09 – A105: Progetto Architettonico - Prospetti
- 10 – QE: Quadro Economico
- 11 – QCL: Quadro Comparativo Lavori
- 12 – QR: Quadro di Raffronto per categorie
- 13 – EP: Elenco Prezzi Unitari
- 14 – CME: Computo Metrico Estimativo
- 15 – IM: Incidenza della Manodopera
- 16 – AP: Analisi Nuovi Prezzi

Muravera, 19/03/2026

Il Direttore dei Lavori
Ing. Gianluigi Barretta

.....

per presa visione
Il Responsabile Unico del Procedimento
Geom. Antonio Cotza

.....