

Oggetto: PNRR Missione M6 Salute Componente C1, Investimenti 1.1.M6C1-1.1 del PNRR, cofinanziata dal Piano Nazionale per gli Investimenti Complementari (PNC) - Lavori di manutenzione straordinaria del poliambulatorio del Comune di Teulada per la realizzazione della Casa della Comunità del Distretto dell' Area Ovest sita in Teulada vico I Marconi CUP: D38I21000750006 – CUI L03990560926202300041 - Perizia di variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 106 del D.Lgs. 50/2016 – Relazione istruttoria del RUP.

La sottoscritta **Dott. Ing. Claudia Argiolas**, in qualità di RUP dell'Intervento in oggetto, finanziato a valere sulle risorse del PNRR – Missione 6 Salute, Componente C1, Investimento 1.1, nominata con Determinazione Dirigenziale n. 87 del 22/02/2024, espone quanto segue.

1. Premesse

Premesso che:

- con decreto del Ministero della Salute del 20/01/2022, che definisce il riparto tra le Regioni e le Province autonome delle risorse PNRR-PNC Missione 6 sono state assegnate alla Regione Autonoma della Sardegna (Soggetto Attuatore) le risorse destinate a finanziare gli interventi di cui alla linea di finanziamento:
 - 1.1 Case della Comunità e presa in carico della persona;
 - 1.2.2 Implementazione di un nuovo modello organizzativo: Centrali Operative Territoriali;
 - 1.3 Rafforzamento dell'assistenza intermedia e delle sue strutture (Ospedali di comunità);
- con DGR n. 12/16 del 07/04/2022 la Regione Autonoma della Sardegna ha approvato l'elenco degli interventi finanziati con le risorse del PNRR e PNC, di cui al Decreto del Ministro della Salute del 20 gennaio 2022 – Missione 6 e la DGR n. 17/68 del 19/05/2022 relativa all'approvazione del Piano Operativo Regionale, composto dagli Action Plan redatti dalla Regione Autonoma della Sardegna per ciascuna Linea di investimento;
- con il provvedimento di delega amministrativa a firma del Presidente della Regione, trasmesso con nota prot. RAS n. 15268 del 01/07/2022 e sottoscritto, con nota PG/2022/96826, nella medesima data dal Direttore Generale della ASL Cagliari per accettazione della delega conferita, la Regione Autonoma della Sardegna in qualità di Soggetto Attuatore, ha individuato l'Azienda Socio-Sanitaria Locale n.8 di Cagliari quale Soggetto Attuatore Esterno per l'attuazione degli interventi ricadenti nella propria competenza territoriale di cui al Piano Operativo regionale, finanziati a valere sulle risorse PNRR e PNC, tra i quali rientra quello dei "Lavori di manutenzione straordinaria del Poliambulatorio del Comune di Teulada per la

realizzazione di una Casa di Comunità del Distretto dell' Area Ovest sita in Teulada Vico I Guglielmo Marconi - CUP D38I21000750006”;

- con Deliberazione del Direttore Generale n. 429 del 24/10/2022 venivano approvati i cronoprogrammi procedurali e finanziari di tutti gli interventi di cui al Piano Nazionale Ripresa e Resilienza (PNRR Missione M6 Salute Componente C1, Investimenti 1.1. M6C1-1.1, 1.2.2.M6C1-1.2.2, 1.3. M6C1-1.3 del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR), cofinanziata dal Piano Nazionale per gli investimenti complementari (PNC), di propria competenza, per la nuova edificazione, ristrutturazione e riqualificazione di edifici pubblici quali case della comunità e ospedali delle comunità (per interventi caratterizzati principalmente dalle categorie di lavorazione SOA OG1 – OG2 – OG11);
- con le Deliberazioni del Direttore Generale della ASL n. 8 di Cagliari n. 214 e n. 215 del 17/06/2022, integrate rispettivamente con Deliberazione n. 342 e n. 343 del 16/09/2022, si è disposto di avvalersi di INVITALIA quale Centrale di Committenza, che procedesse, ai sensi dell'art. 37, comma 7, lett. b), e art. 38 del D. Lgs. n. 50/2016, per conto del Soggetto Attuatore Esterno Azienda Socio-Sanitaria Locale n.8 di Cagliari, in qualità di Stazione Appaltante, alla indizione, gestione e aggiudicazione delle procedure aperte ai sensi dell'art. 54 e 60 del D. Lgs. n. 50/2016, mediante piattaforma telematica, per la conclusione di Accordi Quadro con più operatori economici per l'affidamento di lavori (OG1 – OG11 e OG2 – OG11) e servizi di ingegneria e architettura (E.10 – S.03– IA.02 – IA.04 e E.22 – 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, aventi ad oggetto le prestazioni di seguito elencate:
 - Servizi Tecnici di Ingegneria e Architettura;
 - Servizi di Verifica della progettazione;
 - Lavori in appalto integrato;
 - Servizi di Collaudo;
- Con Determinazione dirigenziale n. 123 del 30/03/2023 con oggetto: *PNRR-M6C1 -1.1 Case della Comunità_ Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) Missione 6 Salute Componente M6C1 – Reti di prossimità, strutture e telemedicina per l'assistenza sanitaria territoriale; Linea di finanziamento1.1: Case della Comunità e presa in carico della persona. Lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA /ristrutturazione del poliambulatorio del Comune di Teulada per la realizzazione di una Casa di Comunità del Distretto dell'Area Ovest sita in Teulada Vico I Guglielmo Marconi. Approvazione del Documento di Indirizzo alla Progettazione (D.I.P.).....*, è stato approvato il Documento di Indirizzo alla Progettazione dell'intervento in oggetto;

- con Deliberazione del Direttore Generale n. 592 del 28/09/2023 veniva adottato il Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica (PFTE) relativo ai “Lavori di manutenzione straordinaria del poliambulatorio del Comune di Teulada per la realizzazione di una Casa di Comunità del Distretto dell’ Area Ovest sita in Teulada Vico I Guglielmo Marconi - CUP D38I21000750006 e contestualmente venivano approvati gli Ordini di Attivazione (OdA) relativi al sub-lotto prestazionale n.4 “Lavori in Appalto Integrato” per gli interventi PNRR in capo alla ASL di Cagliari come Soggetto Attuatore Esterno tra i quali l’OdA n. 7 relativo alla Casa di Comunità di Teulada Tipologia Spoke c/o il Poliambulatorio di vico I Marconi;
- con Deliberazione del Direttore Generale n. 778 del 11.12.2023 si provvedeva all’approvazione del PFTE dell’intervento in oggetto e dei quadri economici degli interventi assegnati alla ASL di Cagliari in coerenza alla DGR n. 27/33 del 10.08.2023 di assegnazione definitiva delle risorse relative al Fondo per l'avvio delle opere indifferibili (FOI) e la DGR di n. 33/9 del 13.10.2023 relativa all’integrazione finanziaria con fondi regionali, con finanziamento per l’intervento in oggetto pari ad € 2.023.326,40 di cui € 248.294,40 imputabile al FOI e il resto relativo a finanziamento PNRR, risultando nel quadro economico dell’intervento un importo lavori pari a € 935.001,49 soggetti al ribasso da parte dell’Operatore Economico oltre € 32.629,11 per l'attuazione dei piani di sicurezza non soggetti a ribasso, agli onorari di progettazione definitiva ed esecutiva nella misura di € 67.056,70, corrispondenti a quanto indicato nell’ODA n°7 per l’Appalto Integrato, a cui si devono aggiungere gli oneri previdenziali sulle spese tecniche, l’IVA e le ulteriori somme a disposizione dell’Amministrazione.

Visti:

- l’Ordine di Attivazione n°7 relativo alla Casa di Comunità di Teulada Tipologia Spoke c/o il Poliambulatorio di vico I Marconi, prot. PG/2023/0068858 del 21/09/2023, sottoscritto sulla base del PFTE con l’Operatore Economico Vittadello SpA, in qualità di impresa mandataria del RTI Vittadello SpA–Tepor S.p.A, aggiudicatario del cluster AQ1 – SARDEGNA – 15 – sub-lotto prestazionale 4 - Appalto Integrato a seguito del provvedimento di aggiudicazione Invitalia AQ1_0326878 del 10-11-2022;
- il Contratto Specifico d’Appalto Integrato, protocollo PG/2024/007643 del 30/01/2024, conseguente all’ODA, sottoscritto tra le parti avente ad oggetto l’appalto integrato affidato mediante ordine di attivazione nell’ambito dell’accordo quadro con più 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; CLUSTER ASSEGNATO AQ1 – SARDEGNA – 15; SUB LOTTO PRESTAZIONALE 4 – APPALTO INTEGRATO ID: Lavori di Manutenzione Straordinaria per la realizzazione della CASA DI COMUNITÀ DI TEULADA – CUP D38I21000750006 - CIG A0126DD503;

Dato atto che:

- con Deliberazione del Commissione Straordinario Asl 8 n. 11 del 19/05/2025 è stato approvato il progetto definitivo/esecutivo relativo ai Lavori di manutenzione straordinaria/ristrutturazione del poliambulatorio del Comune di Teulada per la realizzazione di una Casa di Comunità del Distretto dell'Area Ovest sita in Teulada Vico I Guglielmo Marconi – CUP D38I21000750006 ed il quadro economico dell'intervento, con i seguenti allegati:
 - All. A – Elenco elaborati progetto definitivo/esecutivo;
 - All. B – Elenco elaborati progetto definitivo/esecutivo – Addendum;
 - All. C – Rapporto conclusivo di verifica del progetto definitivo/esecutivo;
 - All. D – Verbale di verifica addendum antincendio;
 - All. E – Quadro economico CdC Teulada.

Il quadro economico del Progetto definitivo/esecutivo ha previsto, al netto dell'IVA, in forza dei maggiori approfondimenti in fase di progettazione esecutiva e in relazione alla necessità di estendere gli impianti antincendio anche al piano superiore della struttura poliambulatoriale ai fini della conformità alle norme di prevenzione incendi, un importo lavori complessivo pari ad €1.081.104,76 soggetti al ribasso offerto dall'O.E. Affidatario pari al 15,661%, di €28.900,00 non soggetti a ribasso per l'attuazione dei piani di sicurezza e di € 70.991,39 per progettazione definitiva ed esecutiva al netto degli oneri previdenziali relativi, oltre alle somme a disposizione dell'Amministrazione;

- in data 26/05/2025 è stato emesso dal Soggetto Attuatore Esterno l'Addendum all'Ordine di Attivazione n7, PG/2025/0039638;
- con Determinazione n°444 del 03/06/2025 è stato approvato l'Ordine di Attivazione del servizio di Direzione Lavori e Coordinamento della Sicurezza in fase di Esecuzione allo studio Barretta & Partners s.r.l.,p.iva 02761680640, aggiudicatario dell'Accordo Quadro INVITALIA Cluster AQ1 - SARDEGNA - 15 del sub-lotto prestazionale 1 "Servizi Tecnici", incaricando dei ruoli suddetti l'ing. Gianluigi Barretta e dando avvio al servizio , per il quale si è acquisito il CIG B6FD0F40A7;
- con verbale di consegna lavori del 04 giugno 2025 si è proceduto alla consegna delle aree;
- con Deliberazione del Direttore Generale F.F. n°5 del 12/01/2026 la ASL di Cagliari ha preso atto dello scioglimento del RTI aggiudicatario del Cluster AQ1 - SARDEGNA – 15 sub-lotto prestazione n, 4 "Lavori in Appalto Integrato" ai sensi dell'art.48 c.19 D.Lgs 50/2016, e formalizzato la decisione a contrarre per la sottoscrizione degli accordi integrativi in favore dell'operatore economico superstite Tepor S.p.A. con sede legale in CAGLIARI (CA),Via Mercalli n. 15/17 c.a.p. 09129, Codice fiscale/P.IVA n. 00511500928, in attuazione del contratto integrativo all'accordo quadro 11/10/2023, vergato dalla stazione appaltante

Invitalia il 12/12/2025, e avente ad oggetto le prestazioni di cui al Sub-lotto Prestazionale 4 –Lavori in Appalto Integrato, per gli interventi ricompresi nel Cluster AQ1 - SARDEGNA – 8 e nel Cluster AQ1 – SARDEGNA - 15, afferenti al Lotto Geografico 18: Sardegna - CIG 932680857;

- tra la Asl di Cagliari e la Tepor SpA è stato sottoscritto l'atto integrativo di contratto specifico, protocollo PG/2026/0019624 del 10/03/2026, per i seguenti importi: € 70.991,39 per la progettazione ed € 870.551,17 per lavori oltre ad € 28.900,00 per costi di sicurezza non soggetti a ribasso, per complessivi € 899.451,17;
- con Determinazione n° 63 del 10/03/2026 si è provveduto a rettificare e sostituire il quadro economico approvato con la Deliberazione del Commissario Straordinario n. 11 del 19/05/2025, confermandone i restanti allegati, per correzione di errori materiali, inserimento di alcune prestazioni inizialmente non previste (esperto indipendente, professionista incaricato di redazione dell'APE, certificatore per la prevenzione incendi) e adeguamento dell'aliquota IVA (dal 10% al 22%), a fronte della prevalenza delle opere classificabili come manutenzione straordinaria ai sensi del D.p.R 380/2001 rispetto a quelle annoverabili alla ristrutturazione, senza apportare modifiche di nessun tipo al progetto definitivo/esecutivo e senza variazione dell'importo complessivo del finanziamento, con quadro economico come da tabella che segue:

Allegato E Rev 01 allegato alla proposta n. 86 del 09/03/2026

"PNRR – MISSIONE 6 "SALUTE" – Componente C1, Investimenti 1.1. [M6C1 1.1], 1.3. [M6C1 1.3] - Casa della Comunità in Vico I Marconi a Teulada " CUP D38I21000750006 QUADRO ECONOMICO PROGETTO DEFINITIVO/ESECUTIVO Rev.01							RIPARTIZIONE FINANZIAMENTI E IMPUTAZIONE SOMME	
SOMME PER LAVORI - APPALTO INTEGRATO		Importo Lordo come da Q.E. allegato alla Delib. C.S. n°11 del 19/05/2025	Importo Lordo corretto	Ribasso	Importo al netto ribasso su importi da Q.E. allegato alla Delib. C.S. n°11 del 19/05/2025	Aggiornamento Q.E. - marzo 2026	PNRR	FOI
A Lavori soggetti a ribasso								
E.21	Opere Edili	€ 392.187,03	€ 392.187,03	15,661%	€ 330.766,62	€ 330.766,62	€ 330.766,62	
S.02	Strutture	€ 98.545,37	€ 98.545,37	15,661%	€ 83.112,18	€ 83.112,18	€ 83.112,18	
IA.01	Impianti meccanici (idrico, antincendio, gas)	€ 41.622,81	€ 41.622,81	15,661%	€ 35.104,26	€ 35.104,26	€ 35.104,26	
IA.02	Impianti meccanici	€ 150.014,21	€ 150.014,21	15,661%	€ 126.520,48	€ 126.520,48	€ 126.520,48	
IA.04	Impianti elettrici ed elettrici speciali	€ 330.434,62	€ 330.434,62	15,661%	€ 278.685,25	€ 278.685,25	€ 278.685,25	
Sommano categorie		€ 1.012.804,04	€ 1.012.804,04	15,661%	€ 854.188,80	€ 854.188,80	€ 830.666,62	€ 23.522,18
B Importo oneri sicurezza non soggetti a ribasso								
Sommano Lavori		€ 1.041.704,04	€ 1.041.704,04	0,000%	€ 883.088,80	€ 883.088,80	€ 859.566,62	
C IA.04 Integrazione adeguamento impianti antincendio PT								
Sommano Lavori TOTALI		€ 1.061.104,76	€ 1.061.104,76	15,661%	€ 899.451,17	€ 899.451,17	€ 875.928,99	
Servizi di ingegneria (progetto definitivo/esecutivo)		€ 79.476,42	€ 79.476,42	15,661%	€ 67.029,62	€ 67.029,62	€ 67.029,62	
Servizi di ingegneria (integrazione antincendio PT e aggiornamento)		€ 4.697,44	€ 4.697,44	15,661%	€ 3.961,77	€ 3.961,77	€ 3.961,77	
Sommano Servizi di ingegneria		€ 84.173,86	€ 84.173,86	15,661%	€ 70.991,39	€ 70.991,39	€ 70.991,39	
Importo complessivo Appalto Integrato (A+B+C+D)		€ 1.145.278,62	€ 1.145.278,62	15,661%	€ 970.442,56	€ 970.442,56	€ 946.920,38	€ 23.522,18
SOMME A DISPOSIZIONE								
		Importo Lordo	Importo Lordo corretto aliquota IVA	Ribasso	Importo netto	Importi netti corretti (aliquota IVA e spese tecniche)	PNRR	FOI
							€ 1.775.032,00	€ 248.294,40
D	IVA LAVORI 10% (da Q.E. allegato alla Deliberazione C.S. n°11 del 19/05/2025)	€ 106.110,48			€ 89.945,12			
	IVA LAVORI 22% (manutenzione straordinaria)		€ 233.443,05			€ 197.879,26	€ 192.704,38	€ 5.174,88
E	INCENTIVI DI PROGETTAZIONE (ex art. 113 D.Lgs. 50/2016)	€ 16.977,68		0,00%	€ 16.977,68	€ 16.977,68	€ 16.977,68	
F	SPESA TECNICHE							
1	Spese Tecniche di progettazione, PFTE + CSP	€ 63.674,56		28,70%	€ 45.399,96	€ 45.399,96	€ 45.399,96	
2	Spese Tecniche DL + CSE	€ 101.368,59		28,70%	€ 72.275,80	€ 72.275,80	€ 72.275,80	
3	Spese Tecniche di Collaudo	€ 33.365,75			€ 33.365,75	€ 27.800,00	€ 27.800,00	
4	Spese Tecniche di Verifica progetti (D1)	€ 46.815,88		7,00%	€ 43.538,77	€ 43.538,77	€ 43.538,77	
5	Spese tecniche per il servizio professionale del Perito Indipendente, certificazione energetica, pratiche antincendio, etc					€ 15.000,00	€ 15.000,00	
7	PRATICA PER ACCATASTAMENTO IMMOBILE (comprendente di IVA e CNPAIA)	€ 3.676,00			€ 3.676,00	€ 3.676,00	€ 3.676,00	
8	NOTAIO	€ 4.000,00			€ 4.000,00	€ 4.000,00	€ 4.000,00	
9	indagini geologiche e prove sui materiali (comprendente di IVA e CNPAIA)				€ 5.650,00	€ 5.650,00	€ 5.650,00	
10	Lavori in economia	€ 10.000,00			€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00	
G	CONTRIBUTO CNPAIA SPESA TECNICHE 4%							
1	CNPAIA Spese Tecniche di progettazione, PFTE + CSP	€ 2.546,98		28,70%	€ 1.816,00	€ 1.816,00	€ 1.816,00	
2	CNPAIA Spese tecniche Progettazione DEFINITIVO/ESECUTIVO	€ 3.366,95		15,661%	€ 2.839,66	€ 2.839,66	€ 2.839,66	
4	CNPAIA Spese Tecniche DL + CSE	€ 4.054,74		28,70%	€ 2.891,03	€ 2.891,03	€ 2.891,03	
5	CNPAIA Spese Tecniche di Collaudo	€ 1.334,63			€ 1.334,63	€ 1.104,00	€ 1.104,00	
6	CNPAIA per verifica progetti	€ 1.872,64		7,00%	€ 1.741,55	€ 1.741,55	€ 1.741,55	
7	CNPAIA Spese tecniche per il servizio professionale del Perito Indipendente, certificazione energetica, pratiche antincendio, etc					€ 600,00	€ 600,00	
H	IVA SPESA TECNICHE 22%							
1	IVA Spese tecniche Progettazione PFTE + CSP	€ 14.568,74		41,80%	€ 8.479,01	€ 8.479,01	€ 8.479,01	
2	IVA Spese tecniche Progettazione DEFINITIVO/ESECUTIVO	€ 19.258,98		18,124%	€ 15.768,48	€ 16.242,83	€ 16.242,83	
4	IVA Spese tecniche Direzione Lavori	€ 23.193,13		41,80%	€ 13.498,40	€ 13.498,40	€ 13.498,40	
5	IVA Spese tecniche Collaudo	€ 7.634,08		0,00%	€ 7.634,08	€ 6.314,88	€ 6.314,88	
5	IVA Spese tecniche di Verifica Progetti	€ 10.711,47		7,00%	€ 9.961,67	€ 9.961,67	€ 9.961,67	
6	IVASpese tecniche per il servizio professionale del Perito Indipendente, certificazione energetica, pratiche antincendio, etc					€ 3.432,00	€ 3.432,00	
I	FORNITURE							
1	Attrezzature, arredi, forniture	€ 150.000,00		0,00%	€ 150.000,00	€ 150.000,00	€ 150.000,00	
	IVA su Forniture 22%	€ 33.000,00		0,00%	€ 33.000,00	€ 33.000,00	€ 33.000,00	
L	SOMME ACCORDI BONARI 3%	€ 35.016,46		15,661%	€ 29.532,53	€ 29.532,53	€ 29.532,53	
M	ACCANTONAMENTO RISOLUZIONE INTERFERENZE	€ 40.000,00		0,00%	€ 40.000,00	€ 32.000,00	€ 32.000,00	
O	Imprevisti	€ 106.110,48		0,00%	€ 89.945,12	€ 77.802,53	€ 77.802,53	
P	Arrotondamenti					€ 32,94	€ 32,94	
Totale somme a disposizione (C+D+E+F+G+H+I+L+M+N+P+Q)		€ 838.658,22			€ 733.271,24	€ 833.286,50	€ 828.111,61	€ 5.174,88
TOTALE COMPLESSIVO		€ 1.983.936,84			€ 1.703.713,80	€ 1.803.729,06	€ 1.775.032,00	€ 28.697,06
Q	Economie							
1	Economie fondi PNRR				€ 101.997,24	€ -		
2	Economie FOI				€ 217.615,36	€ 219.597,34		
Sommano Economie					€ 319.612,60	€ 219.597,34		
TOTALE COMPLESSIVO FINANZIATO						€ 2.023.326,40		

2. Elementi della perizia di variante

Si evidenzia che nel corso dell'esecuzione dei lavori per la realizzazione della Casa della Comunità di Teulada:

- sono emerse situazioni non previste ed imprevedibili e si è resa necessaria l'individuazione di interventi migliorativi finalizzati alla risoluzione delle criticità riscontrate in corso d'opera, all'adeguamento di lavorazioni in relazione all'effettivo stato dei luoghi e a consentire una migliore fruizione dell'immobile. In particolare si evidenziano le seguenti lavorazioni:
 - l'eliminazione di una porzione di canna fumaria in amianto, necessaria sia per motivi di sicurezza sia perché rinvenuta in posizione ostativa alla realizzazione delle condotte dell'impianto aeraulico;
 - la variazione delle dimensioni previste per uno degli infissi del prospetto Sud-Ovest che a causa dell'effettiva posizione della rampa esterna è stato necessario modificare, a parità di area;
 - variazioni nella realizzazione dell'impianto idrico e di quello di trattamento aria al fine di adeguare quanto previsto allo stato di fatto riscontrato sul sito;
 - la sostituzione del materiale previsto per l'impermeabilizzazione della copertura in corrispondenza del nuovo impianto fotovoltaico;
 - lavorazioni atte a contrastare gli effetti degli eventi climatici avversi occorsi nei primi mesi del 2026 (modalità di realizzazione della fossa dell'ascensore con installazione anche di pompa sommersa);
 - inserimento di lavorazioni non previste riguardanti l'area di accesso al piano terra che risulta fortemente ammalorata e interessata da cedimenti;
- l'Impresa Tepor ha presentato una proposta migliorativa riguardante le opere strutturali da realizzarsi per eseguire la buca del solaio di copertura del piano seminterrato, necessaria per l'installazione del nuovo ascensore, i cui elaborati sono pervenuti in prima istanza in data 09/10/2025, con successiva integrazione trasmessa in data 17/11/2025, compreso il nulla osta sottoscritto dai progettisti incaricati della redazione del progetto definitivo/esecutivo in quanto proposta coerente col progetto, pur redatta da altro professionista dell'Impresa. Il Direttore dei lavori, accertati i vantaggi operativi (riduzione del tempo di realizzazione e delle interferenze delle lavorazioni con le attività sanitarie in svolgimento presso la struttura) ed economici (risparmio di € 11 867,25 rispetto alla precedente previsione progettuale) correlati all'esecuzione della proposta, ha espresso parere favorevole con PEC del 12/12/2025;
- la sottoscritta RUP, in ottemperanza alle indicazioni riscontrate nel parere espresso dal Settore Tutela Paesaggio dell'Unione di Comuni "Nora e Bithia", con Disposizione del 20/11/2025 prot. PG/2025/0088503 a cui ha fatto seguito l'Ordine di Servizio n.2 del 23/12/2025 da parte della D.L., ha

richiesto l'impiego di infissi realizzati in alluminio in sostituzione di quelli previsti in PVC, a parità di prestazioni e di impegno economico.

In relazione a quanto descritto, il Direttore dei Lavori ha provveduto a redigere una perizia di variante, trasmessa con PEC del 07/04/2026 e del 21/04/2026, costituita dagli elaborati di seguito elencati, esaminati ai fini dell'istruttoria:

N	Codice	Descrizione degli elaborati
		DOCUMENTI GENERALI
1	EE	Elenco Elaborati
2	G101	Relazione Tecnica Illustrativa
3	SDC	Schema di Atto di Sottomissione ai sensi dell'art. 106 comma 12 del D.lgs 50/2016
4	VCN	Verbale di concordamento Nuovi Prezzi
		ELABORATI DI PROGETTO
5	A101	Progetto Architettonico - Prospetti
6	IMP01	Layout impianto idrico
7	IMP02	Relazione Impianto di trattamento aria
8	PE_C2_01_02	Relazione tecnica delle opere strutturali – apertura vano
9	PE_C2_06_01	Tavola 1 Apertura vano e struttura in elevazione
10	PE_A1_03_03	Relazione CAM
11	PE_A1_12_02 11	Relazioni Acustiche
		ELABORATI ECONOMICI
12	QE	Quadro Economico
13	QCL	Quadro Comparativo Lavori
14	QR	Quadro di Raffronto
15	EP	Elenco Prezzi Unitari
16	CME	Computo Metrico Estimativo
17	IM	Incidenza della Manodopera
18	AP	Analisi Nuovi Prezzi

Tra gli elaborati, sono state inseriti anche gli elaborati della proposta migliorativa oltre che gli aggiornamenti della relazione CAM e delle relazioni acustiche (elaborati PE_A1_03_03 e PE_A1_12_02), aggiornate dai progettisti che hanno redatto il progetto esecutivo ai fini di risolvere una incongruenza sulla tipologia di coibentazione da inserire nei tramezzi in cartongesso.

La perizia di variante in argomento, prevede un importo dei lavori, al netto del ribasso d'asta al 15,661%, pari ad € **937.899,07** di cui € 908.999,07 per lavori e € 28.900,00 per costi della sicurezza, il tutto escluso IVA . Pertanto il maggiore importo contrattuale, rispetto al progetto esecutivo approvato con Deliberazione del Commissario Straordinario n° 11 del 19/05/2025 è di netti € **38.447,90**, con incremento pari al **4,2746%** . Le modifiche sono descritte negli elaborati tecnici ed economici costituenti la perizia, ai quali si rinvia integralmente.

3. Inquadramento normativo

In considerazione dell'entità della variazione dell'importo lavori, la perizia di variante ricade nei requisiti di ammissibilità di cui all'art. 106, comma 2, del D.Lgs 50/2016, dato il rispetto del limite quantitativo del 15% di variazione degli importi e trattandosi di appalto sotto soglia europea.

Nell'ambito della suddetta previsione normativa, alcune lavorazioni sono riconducibili sia alle fattispecie dell'art. 106 comma 1, lett. c) del D.Lgs. 50/2016, in quanto determinate da circostanze imprevedute emerse in fase esecutiva, con conseguente adozione di soluzioni tecniche diverse o integrative rispetto a quanto originariamente previsto, sia a quelle di cui alla lett. b) del medesimo comma, in quanto attività complementari necessarie al completamento dell'intervento.

La variante, che può definirsi non sostanziale, non rientra in alcuna delle condizioni di cui al comma 4 dell'art. 106 del D.Lgs. 50/2016, in quanto non altera la natura complessiva del contratto, non incide sugli elementi di qualificazione alla base della procedura di affidamento dell'aggiudicazione con l'A.Q. e si mantiene nei limiti quantitativi previsti dalla normativa vigente.

4. Verifica di legittimità

Il sottoscritto RUP attesta che:

- la variante è conforme alle fattispecie previste dall'art. 106 del D.Lgs. 50/2016;
- non altera la natura complessiva del contratto;
- non modifica l'oggetto dell'appalto;

- non introduce condizioni che avrebbero inciso sulla partecipazione alla gara;
- non altera l'equilibrio economico del contratto in modo non previsto né determina un indebito vantaggio per l'appaltatore;
- non ricorrono le condizioni di cui al comma 4 dell'art. 106.

La modifica contrattuale risulta altresì coerente con l'interesse pubblico sotteso alla realizzazione dell'intervento e con l'esigenza di assicurare il completamento dell'opera in condizioni di sicurezza, funzionalità e regolare esercizio.

5. Verifica tecnica

Dall'esame degli elaborati si rileva:

- completezza e coerenza della documentazione;
- adeguatezza delle soluzioni progettuali adottate;
- conformità alle normative tecniche vigenti;
- congruità delle modifiche rispetto alle esigenze dell'intervento;
- corrispondenza dei nominativi del progettista a quelli titolari dell'affidamento e sottoscrizione dei documenti per l'assunzione delle rispettive responsabilità;
- rispetto del principio DNSH di cui al Regolamento (UE) 2020/852.

6. Verifica economica e copertura finanziaria

La copertura finanziaria dell'intervento è assicurata senza necessità di reperire ulteriori risorse rispetto al finanziamento già assentito.

L'intervento non comporta maggiori oneri finanziari anche data l'entità delle nuove lavorazioni. Queste trovano copertura nelle somme a disposizione del quadro economico dell'intervento nelle voci del Quadro economico "Imprevisti" e "Risoluzione delle interferenze", dove permangono anche disponibilità residue.

Per effetto delle variazioni proposte il Quadro Economico dell'intervento risulta ridefinito come di seguito riportato:

"PNRR - MISSIONE 6 "SALUTE" - Componente C1, Investimenti 1.1. [M6C1 1.1], 1.3. [M6C1 1.3] - CASA della Comunità in Vico Marconi a Teulada" - CUP D38I2100750006				RIPARTIZIONE FINANZIAMENTI E IMPUTAZIONE SOMME		
SOMME PER LAVORI - ASFALTO INTEGRATO				PNRR	COFINAZ. RAS	FOI
	Importo lordo	Ribasso	Importo netto			
Lavori soggetti a ribasso						
A	E.21 Opere Edili	€ 427.940,59	15,661%	€ 360.920,81	€ 360.920,81	
	S.02 Strutture	€ 93.633,09	15,661%	€ 78.969,21	€ 78.969,21	
	PA.01 Impianti Meccanici (diritto, a tirato idro gas)	€ 57.099,30	15,661%	€ 48.156,98	€ 48.156,98	
	PA.02 Impianti Meccanici	€ 146.672,77	15,661%	€ 123.702,35	€ 123.702,35	
	PA.04 Impianti elettrici e delle telesemplici	€ 331.402,82	15,661%	€ 279.501,82	€ 279.501,82	
	PA.04 Integrazioni e adeguamenti impianti a tirato idro PT	€ 21.043,52	15,661%	€ 17.747,89	€ 17.747,89	
	Sommario categorie	€ 1.077.752,09	15,661%	€ 908.355,07	€ 825.476,59	€ 23.522,18
B	Importo opere di sicurezza non soggette a ribasso	€ 28.900,00	0,000%	€ 28.900,00	€ 28.900,00	
	Sommario Lavori	€ 1.106.652,09	15,661%	€ 937.255,07	€ 914.376,59	
C	Spese di ingegneria (progettazione, direzione, direzione PT e aggiornamenti)	€ 84.173,86	15,661%	€ 70.991,39	€ 70.991,39	
	Importo complessivo Appalto Integrato (A+B+C)	€ 1.190.825,95		€ 1.008.246,46	€ 925.368,23	€ 23.522,18
SOMME A DISPOSIZIONE				PNRR	COFINAZ. RAS	FOI
				€ 1.775.032,00	€ 0,00	€ 243.254,40
D	IVA sui lavori: 10% (già E. allegato alla det. Dir. n. 94 del 05/02/2025)			€ -	€ -	€ -
	IVA sui lavori (a carico del contraente): aliquota al 12%	€ 243.472,26		€ 206.337,80	€ 201.162,92	€ 5.174,88
E	INCENTIVI DI PROGETTAZIONE (Ex art 115 D.Lgs. 50/2016)	€ 16.977,68	0,000%	€ 16.977,68	€ 16.977,68	€ -
SPESE TECNICHE						
	1 Spese Tecniche di progettazione, PFTE+CSP	€ 63.674,56	28,70%	€ 45.399,96	€ 45.399,96	€ -
	Spese Tecniche DL+CSE	€ 101.368,59	28,70%	€ 72.275,80	€ 72.275,80	€ -
	2 Spese Tecniche di progettazione perizia oltre maggiore DL, CSE e contabilità	€ 7.749,10	28,70%	€ 5.525,11	€ 5.525,11	€ -
	3 Spese Tecniche di Collaudo	€ 27.600,00	0,000%	€ 27.600,00	€ 27.600,00	€ -
	4 Spese Tecniche di Verifica Progetti (D)	€ 46.815,88	7,000%	€ 43.538,77	€ 43.538,77	€ -
	5 Spese tecniche per il servizio professionale del Perito Indipendente, per certificazione energetica, certificazione a tirato idro, etc.			€ 15.000,00	€ 15.000,00	€ -
	6 PRATICA PER ACCATASTAMENTO IMMOBILE (comprensive di IVA e CNPA/4)			€ 3.676,00	€ 3.676,00	€ -
	7 NOTAIO			€ 4.000,00	€ 4.000,00	€ -
	8 Indagini geologiche e prove sismiche (comprensive di IVA e CNPA/4)			€ 5.680,00	€ 5.680,00	€ -
	9 Lavori in economia			€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ -
CONTRIBUTO CNPA/4 SPES E TECNICHE 4%						
	1 CNPA/4 su Spese Tecniche di progettazione, PFTE+CSP	€ 2.546,58	28,70%	€ 1.816,00	€ 1.816,00	€ -
	2 CNPA/4 su Spese Tecniche di progettazione e DEFINITIVO/ESECUTIVO	€ 3.366,96	15,66%	€ 2.839,66	€ 2.839,66	€ -
	CNPA/4 su Spese Tecniche DL+CSE	€ 4.054,74	28,70%	€ 2.891,03	€ 2.891,03	€ -
	3 CNPA/4 su spese Tecniche di progettazione perizia oltre maggiore DL, CSE e contabilità	€ 309,96		€ 221,00	€ 221,00	€ -
	4 CNPA/4 su Spese Tecniche di Collaudo	€ 1.104,00	0,000%	€ 1.104,00	€ 1.104,00	€ -
	5 CNPA/4 per verifica progetti	€ 1.872,64	7,000%	€ 1.741,65	€ 1.741,65	€ -
	6 CNPA/4 Spese tecniche per il servizio professionale del Perito Indipendente, certificazione e energetica, pratica a tirato idro, etc.			€ 600,00	€ 600,00	€ -
IVA SPES E TECNICHE 22%						
	1 IVA Spese tecniche di progettazione PFTE+CSP	€ 14.568,74	28,70%	€ 10.387,51	€ 10.387,51	€ -
	2 IVA Spese tecniche di progettazione DEFINITIVO/ESECUTIVO	€ 19.258,58	15,66%	€ 16.242,83	€ 16.242,83	€ -
	IVA Spese tecniche Direzione Lavori CSE	€ 23.193,13	28,70%	€ 16.536,70	€ 16.536,70	€ -
	3 IVA su spese Tecniche di progettazione perizia oltre maggiore DL, CSE e contabilità	€ 1.172,99	28,70%	€ 1.264,14	€ 1.264,14	€ -
	4 IVA Spese tecniche Collaudo	€ 6.314,88	0,000%	€ 6.314,88	€ 6.314,88	€ -
	5 IVA Spese tecniche di Verifica Progetti	€ 10.711,47	7,000%	€ 9.961,67	€ 9.961,67	€ -
	6 IVA Spese tecniche per il servizio professionale del Perito Indipendente, certificazione e energetica, pratica a tirato idro, etc.			€ 3.432,00	€ 3.432,00	€ -
FORNITURE						
	1 Attrezzature, materiali, forniture	€ 150.000,00	0,000%	€ 150.000,00	€ 150.000,00	€ -
	IVA su Forniture 22%			€ 33.000,00	€ 33.000,00	€ -
L	SOMME per secondi bonari 3%	€ 36.016,46	15,66%	€ 29.532,53	€ 29.532,53	€ -
M	ACCANTONAMENTO per riduzione interferenze	€ 32.000,00	0,000%	€ 20.939,02	€ 20.939,02	€ -
O	IMPREVISTI	€ 77.802,53	0,000%	€ 30.000,00	€ 30.000,00	€ -
R	Arrotondamenti / Altro			€ 32,94	€ 32,94	€ -
Totale somme a disposizione (C+D+E+F+G+H+I+L+M+N+P+Q)				€ 754.833,59	€ 725.663,71	€ 51.743,88
TOTALE COMPLESSIVO				€ 1.803.725,06	€ 1.775.032,00	€ 26.697,06
ECONOMIE						
	1 Economie Fondi PNRR			€ 0,00		
	2 Economie Cofinanziamento RAS			€ -		
	3 Economie Fondi FOI			€ 219.697,34		
Sommario Economie				€ 219.697,34		
TOTALE COMPLESSIVO FINANZIATO				€ 2.023.326,40		

Ai fini della presente istruttoria si dà atto che:

- l'importo netto dei lavori del contratto specifico/atto integrativo risulta pari a € 899.451,17;
- l'importo netto dei lavori della perizia di variante risulta pari a € 937.899,07 ;
- il maggiore importo derivante dalla variante è pari a € 38.447,90;
- l'incremento percentuale risulta pari al 4,2746%

6.1 Valutazioni

- incremento contenuto nei limiti di legge;
- rispetto del limite del 50% ex art. 106;
- equilibrio economico del contratto mantenuto.

6.2 Nuovi prezzi

I nuovi prezzi sono stati determinati mediante apposite analisi prezzi, risultano coerenti con i prezzari di riferimento, sono stati oggetto di concordamento con l'impresa e sono stati verificati dal Direttore dei Lavori ai fini del loro recepimento nella perizia.

7. Proroga della fine lavori

L'Appaltatore TEPOR SpA ha presentato, con PEC del 03/03/2026, richiesta di proroga per complessivi mesi 2 (due) a partire dalla data di ultimazione dei lavori, indicando le seguenti motivazioni:

- difficoltà impreviste e imprevedibili riscontrate nella realizzazione delle opere propedeutiche all'installazione del nuovo ascensore all'interno della struttura, ovvero lo scavo su roccia dura eseguito interamente a mano e con la presenza di acqua dovuta alle copiose precipitazioni, per la realizzazione della fossa;
- condizioni climatiche sfavorevoli verificatesi nei mesi di gennaio e febbraio 2026, che hanno ridotto notevolmente le ore lavorative impedendo i normali orari di lavoro;
- tempi di approvvigionamento dei materiali indispensabili per il proseguo delle lavorazioni.

In merito alle conseguenze dell'uragano Henry e degli eventi climatici sfavorevoli dei primi mesi del 2026, risulta pervenuta specifica relazione da parte del Direttore dei Lavori, trasmessa con PEC del 05/03/2026.

Con nota PG/2026/0020195 dell'11/03/2026 è stato richiesto parere sulla richiesta di proroga al Direttore dei Lavori il quale, nell'ambito della Relazione della Perizia, indica come congrua, una proroga di 45 giorni con fine lavori al 15/05/2026.

8. Interesse pubblico

La variante risulta:

- necessaria per garantire il completamento dell'opera;
- indispensabile per il corretto funzionamento della struttura;
- coerente con gli obiettivi dell'intervento e con l'esigenza di completare l'opera nei tempi compatibili con il finanziamento PNRR.

12. Verifica PNRR

Il sottoscritto attesta che:

- la variante è coerente con gli obiettivi dell'intervento finanziato;
- non incide negativamente su milestone e target (30.06.2026);
- è conforme al principio DNSH;
- mantiene l'ammissibilità della spesa;
- non comporta modifiche agli obiettivi funzionali dell'intervento né ai requisiti necessari per l'attivazione della struttura secondo la programmazione PNRR.

13. Conclusioni

Per quanto sopra esposto, la perizia di variante risulta sorretta da adeguata motivazione tecnica, da idonea copertura finanziaria e da presupposti giuridici coerenti con l'art. 106 del D.Lgs. 50/2016.

Alla luce dell'istruttoria svolta, la sottoscritta RUP attesta la legittimità della perizia di variante ai sensi dell'art.106 del D.Lgs. 50/2016, nonché la sussistenza dei presupposti tecnici, economici e amministrativi per la sua approvazione.

In relazione alla proroga richiesta per portare a termine le lavorazioni, visto quanto indicato nella relazione del Direttore dei Lavori e a fronte degli accordi con l'Impresa di procedere, nelle more del completamento dei lavori, ad una consegna parziale dell'area di cantiere presente al piano rialzato del presidio poliambulatoriale (esclusa la sala d'attesa dove è in realizzazione il nuovo ascensore) entro la fine del mese in corso, ritiene congrua la concessione all'Appaltatrice di ulteriori 45 giorni a partire dal 31/03/2026, con proroga della fine lavori al 15/05/2026.

Esprime pertanto parere favorevole all'approvazione della perizia di variante in corso d'opera.

Cagliari, 22/04/2026

Il Responsabile Unico del Procedimento
Ing. Claudia Argiolas