

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 per la realizzazione della Casa di Comunità sita a Sestu - CUP D42C21002040006 - CUI L03990560926202300046 - Perizia di variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 106 del D.Lgs. 50/2016 – Relazione istruttoria del RUP.

1. Premesse

Il sottoscritto Ing. Fabio Francesco Farci, in qualità di Responsabile Unico del Procedimento ai sensi dell'art. 31 del D.Lgs. 50/2016 e dell'art. 5 della Legge 241/1990, in quanto dirigente competente per materia, con riferimento all'intervento in oggetto finanziato a valere sulle risorse del PNRR – Missione 6 Salute, Componente C1, Investimento 1.1, espone quanto segue.

Premesso che:

- l'intervento è finalizzato alla realizzazione della Casa di Comunità nel Comune di Sestu mediante lavori di manutenzione straordinaria del poliambulatorio esistente;
- l'affidamento è avvenuto mediante Accordo Quadro Invitalia – Sub-lotto prestazionale 4 (appalto integrato);
- con determinazione Dirigenziale n. 137 del 31 marzo 2023 avente ad 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 finanziamento 1.1: Case della Comunità e presa in carico della persona. Lavori di manutenzione straordinaria per la realizzazione di una Casa di Comunità del Distretto di Cagliari Area Vasta sita in Sestu via Dante Alighieri n. 41 angolo Via Manzoni". Approvazione del Documento di Indirizzo alla Progettazione (D.I.P.) CUP: D42C21002040006. Il D.I.P. approvato prevedeva un intervento dell'importo complessivo di € 745.607,00 di cui € 380.000,00 per lavori oltre € 22.800,00 per l'attuazione dei piani di sicurezza, oltre agli oneri di progettazione definitiva ed esecutiva e IVA di legge e somme a disposizione dell'Amministrazione - Importo previsto per l'appalto integrato, al netto dell'IVA, pari a € 444.336,23 e € 301.270,77 per servizi di ingegneria, forniture, arredi e ulteriori somme a disposizione della Stazione Appaltante;
- con deliberazione del Direttore Generale n. 592 del 28 settembre 2023 è stato approvato, tra gli altri, il Progetto di Fattibilità Tecnico Economica (PFTE) relativo all'intervento in oggetto afferente alla Casa di Comunità a Sestu, fermo restando lo stanziamento complessivo di € 745.607,00, per un importo lavori di € 217.421,82 oltre a € 7.534,39 per l'attuazione dei piani di sicurezza, agli onorari di progettazione definitiva ed esecutiva nella misura di € 28.560,00, agli oneri previdenziali sulle spese tecniche, all'IVA di legge e alle ulteriori somme a disposizione dell'Amministrazione. Importo e lavori in riduzione rispetto a quanto previsto nel D.I.P. - Importo previsto per l'appalto integrato, al netto dell'IVA, pari a € 253.516,21 per lavori, per l'attuazione dei piani di sicurezza e per spese tecniche di progettazione definitiva ed esecutiva al netto dei relativi oneri previdenziali e dell'IVA di legge. Il quadro economico del PFTE è stato riapprovato con deliberazione del D.G. n. 778 dell'11 settembre 2023 per un importo complessivo di € 462.607,00 di cui € 217.421,82 per lavori oltre € 13.045,31 per l'attuazione dei piani di sicurezza, oltre agli oneri di progettazione definitiva ed esecutiva nella misura di € 28.560,00, al netto degli oneri previdenziali, all'IVA di legge e alle ulteriori somme a disposizione dell'Amministrazione - Importo previsto per l'appalto integrato, al netto dell'IVA, pari a € 259.027,13 per lavori, per l'attuazione dei piani di sicurezza e per spese tecniche di progettazione definitiva ed esecutiva al netto dei relativi oneri previdenziali e dell'IVA di legge.

ASL n. 8 di Cagliari

Sede legale: Ospedale Marino,
viale Lungomare Poetto n. 12
09126, Cagliari
C.F e P.IVA: 03990560926
nuovo.aslcagliari.it

SC Ufficio Tecnico e Patrimonio

ASL 8 Cagliari

Via Romagna, 16 – 09127 Cagliari
Cittadella della Salute Pad. H
servizio.tecnico@pec.aslcagliari.it

Importo lievemente superiore a quanto previsto con deliberazione del D.G. n. 592/2023 e sempre nettamente inferiore a quanto preventivato nel D.I.P.;

- con la deliberazione del Direttore Generale n. 787 del 25 novembre 2024 è stato approvato il progetto definitivo/esecutivo dell'intervento con i seguenti allegati:
 - Allegato A - Elenco elaborati progettuali;
 - Allegato B - Quadro Economico;
 - Allegato C - Rapporto di verifica;
 - Allegato D - Verbale di validazione;
- con la determinazione Dirigenziale n. 94 del 6 febbraio 2025 è stato riapprovato il quadro economico dell'intervento per la correzione dell'errore materiale afferente all'importo della progettazione definitiva-esecutiva. Quadro economico aggiornato, in ultimo, con Determinazione Dirigenziale n. 53 del 2 marzo 2026 per le motivazioni riportate nello stesso atto e, in particolare per:
 - adeguamento dell'aliquota IVA sui lavori (indicata al 10% anziché al 22%) trattandosi di intervento effettivamente qualificabile come "manutenzione straordinaria";
 - aggiornamento dell'importo degli onorari per la redazione del PFTE e del CSP, in riduzione, rispetto alla previsione iniziale e in funzione di quanto già rideterminato con determinazione Dirigenziale n. 559 del 15 dicembre 2023;
 - eliminazione della voce di spesa per il supporto al RUP per la verifica della progettazione in quanto attività non più esternalizzata ma svolta all'interno della struttura tecnica dell'Ente;

L'aggiornamento del quadro economico, a maggiore precisazione di quanto sopra, non ha riguardato in alcun modo gli elaborati progettuali validati, in quanto:

- non risultano modificate lavorazioni, quantità o prestazioni;
- non è stato modificato il progetto definitivo/esecutivo;
- non vi è variazione del livello prestazionale dell'opera;
- non vi è variazione dell'importo complessivo del finanziamento;

L'aggiornamento del quadro economico, inoltre, ha recepito quanto disposto con determinazione Dirigenziale n. 937 del 5 dicembre 2025 con la quale si è provveduto alla rimodulazione delle voci di spesa afferenti alle competenze per funzioni tecniche interne (ex art. 113 D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii.), per il servizio esterno di supporto al RUP in fase di esecuzione, rendicontazione e monitoraggio dell'intervento.

A seguito del riallineamento del quadro economico, le risorse dell'intervento risultano integralmente destinate alla realizzazione delle opere, degli oneri tecnici obbligatori e degli adempimenti necessari alla consegna e messa in esercizio dell'immobile prevedendo, tra l'altro, anche lo stanziamento delle somme per il Perito Indipendente, per le certificazioni di Prevenzione incendi e Energetica, nonché le somme per allacciamenti, accatastamento, targhe e quant'altro al fine di ottenere l'agibilità della struttura nel rispetto delle disposizioni specifiche sul PNRR;

- il progetto definitivo/esecutivo è stato sottoposto a verifica ai sensi della normativa vigente ed approvato con deliberazione del Direttore Generale n. 787 del 25 novembre 2024, unitamente al rapporto di verifica e al verbale di validazione del progetto posto a base dell'affidamento;
- il quadro economico del Progetto definitivo/esecutivo prevedeva, al netto dell'IVA, un importo per lavori di € 293.738,66 soggetti al ribasso offerto dall'O.E. affidatario pari al 15,661%, per l'attuazione dei piani di sicurezza di € 11.298,45 non soggetti a ribasso e per progettazione definitiva ed esecutiva nella misura di € 28.560,46 (onorari rimasti invariati rispetto a quanto già previsto con l'approvazione del PFTE) al netto degli oneri previdenziali relativi, oltre alle somme a disposizione dell'Amministrazione - Importo previsto per l'appalto integrato, al lordo del ribasso e al netto dell'IVA e degli oneri previdenziali sulla progettazione definitiva/esecutiva, pari a € 333.027,13 complessivamente per lavori, per l'attuazione dei piani di sicurezza e per spese tecniche di progettazione definitiva ed esecutiva. Importo superiore a quanto previsto con le

deliberazioni del D.G. n. 592/2023 e n. 778/2023 in forza dei maggiori approfondimenti in fase di progettazione esecutiva e a conferma di parte delle maggiori esigenze già rappresentate con la redazione del D.I.P..

Dato atto che:

- in data 21 settembre 2023 è stata emessa dal Soggetto Attuatore Esterno lo specifico OdA n. 8 del 21 settembre 2023 prot. PG /2023/0068860;
- in data 30 gennaio 2024 è stato sottoscritto dalle parti il Contratto Specifico prot. PG/2024/0007628 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 SITA A SESTU;
- con verbale di consegna lavori del 13 gennaio 2025 si è proceduto alla consegna delle aree;
- durante il corso dei lavori è stato necessario eseguire interventi derivanti da circostanze impreviste e imprevedibili emerse in fase esecutiva, nonché da esigenze migliorative non sostanziali finalizzate all'ottimizzazione funzionale dell'immobile e alla piena rispondenza agli standard prestazionali richiesti, riconducibili alle fattispecie di cui all'art. 106, comma 1, lettere b), c) ed e) del D.Lgs. 50/2016;
- con Deliberazione del Direttore Generale FF n. 5 del 12 gennaio 2026 il Soggetto attuatore Esterno Asl Cagliari ha preso atto dell'intervenuto recesso di Vittadello S.p.A. dal RTI "Vittadello Tepor", originario contraente, tra gli altri, del contratto specifico relativo all'intervento in parola repertato a prot. PG/2024/0007628 del 30 gennaio 2024, adottando nel contempo l'autorizzazione a concludere il relativo atto integrativo in favore dell'appaltatore subentrato Tepor S.p.A.;
- in data 6 e 11 marzo 2026 è stato sottoscritto tra le parti, rispettivamente Tepor S.p.A. e ASL n. 8 di Cagliari, l'atto integrativo di contratto specifico, al prot. n. PG/2026/0017639, per l'importo di lavori pari a € 283.122,56 (euro duecentoottantatremilacentoventicinque/56) e per le motivazioni riportate in atto che qui si richiamano.

2. Oggetto della perizia di variante

Nel corso dell'esecuzione dei lavori, il Direttore dei Lavori ha redatto una perizia di variante, acquisita agli atti al protocollo dell'ASL 8 di Cagliari al n. PG/2026/30299, n. PG/2026/30017 e n. PG/2026/30015 del 14 aprile 2026, finalizzata a:

- risolvere criticità emerse in fase esecutiva;
- adeguare le lavorazioni allo stato dei luoghi;
- garantire la sicurezza e la funzionalità dell'opera;
- migliorare la fruibilità degli spazi;
- intervenire su problematiche strutturali derivanti da assestamenti del terreno.

La perizia di variante in argomento prevede un importo netto per lavori pari a € 286.325,23 di cui € 275.026,78 (al netto del ribasso del 15,661%) e € 11.298,45 per costi della sicurezza non soggetti a ribasso, il tutto IVA esclusa. Il maggiore importo contrattuale, rispetto al progetto esecutivo approvato con deliberazione del D.G. n. 787 del 25 novembre 2024 e al contratto specifico sottoscritto tra le parti e acclarato al prot. n. PG/2026/0017639, su richiamato, è di € 27.290,53, e risulta pari ad un aumento del 10,5355%. Le modifiche sono dettagliatamente descritte negli elaborati tecnici ed economici

costituenti la perizia, ai quali si rinvia integralmente.

3. Documentazione esaminata

Ai fini dell'istruttoria sono stati esaminati i seguenti documenti:

DOCUMENTI GENERALI

Numero	Codice	Descrizione elaborati tecnici e grafici
1	EE	Elenco Elaborati
2	G101	Relazione Tecnico - Illustrativa
3	SDC	Schema di Atto di Sottomissione
4	VCN	Verbale di concordamento Nuovi Prezzi
16	CRO	Cronoprogramma dei Lavori

ELABORATI DI PROGETTO

Numero	Codice	Descrizione elaborati tecnici e grafici
5	A101	Stato di Progetto Piante – Variante in corso d'opera Piante
6	PE_C4_01_03	Relazione Tecnica – Misure e Presidi Antincendio
7	PE_C4_02_03	Stato di Progetto – Misure e Presidi Antincendio
8	PE_C2_06_02	Distribuzione Impianto Rivelazione e Allarme Incendi Schema
9	PE_C2_07_02	Impianti Elettrici e Speciali - Piante
10	PREV01	Relazione tecnica di Valutazione della Resistenza al Fuoco di una Struttura in Muratura

ELABORATI ECONOMICI

Numero	Codice	Descrizione elaborati tecnici e grafici
11	QE	Quadro Economico
12	QCL	Quadro Comparativo Lavori
13	ED.EP	Elenco Prezzi Unitari - Edile
14	ED.CME	Computo Metrico Estimativo - Edile
15	ED.IM	Incidenza della Manodopera - Edile
16	ED.AP	Analisi Nuovi Prezzi - Edile
17	EL.EP	Elenco Prezzi Unitari - Impianti Elettrici
18	EL.CME	Computo Metrico Estimativo - Impianti Elettrici
19	EL.IM	Incidenza della Manodopera - Impianti Elettrici
20	MEC.EP	Elenco Prezzi Unitari - Impianti Meccanici
21	MEC.CME	Computo Metrico Estimativo - Impianti Meccanici
22	MEC.IM	Incidenza della Manodopera - Impianti Meccanici

Gli elaborati costituenti la perizia risultano completi e coerenti rispetto alle modifiche proposte e alle esigenze emerse in fase esecutiva.

4. Inquadramento normativo

La perizia di variante è riconducibile prevalentemente all'art. 106, comma 1, lett. c), del D.Lgs. 50/2016, in quanto determinata da circostanze emerse in fase esecutiva, con particolare riguardo alle problematiche correlate agli assestamenti del terreno e al conseguente quadro fessurativo riscontrato sull'immobile. Le suddette condizioni sono state accertate nel corso delle lavorazioni e hanno richiesto, per una quota limitata e non prevalente degli interventi, l'adozione di soluzioni tecniche integrative rispetto a quanto originariamente previsto, al fine di garantire la sicurezza e la funzionalità dell'opera. Talune lavorazioni risultano inoltre riconducibili, in via complementare, alle fattispecie di cui alla lett. b) del medesimo comma, in quanto necessarie al completamento dell'intervento, nonché alla lett. e), in quanto modifiche non sostanziali rispetto all'impianto originario dell'appalto. La variante non rientra in alcuna delle condizioni di cui al comma 4 dell'art. 106 del D.Lgs. 50/2016, 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.

5. Presupposti e motivazioni

Le circostanze che hanno determinato la variante risultano:

- oggettivamente imprevedibili in fase progettuale;
- emerse durante l'esecuzione dei lavori;
- non imputabili a carenze progettuali rilevanti.

In particolare:

- sono stati riscontrati assestamenti del terreno di sottofondazione;
- si sono rese necessarie verifiche e interventi strutturali integrativi;
- le condizioni reali del sito hanno richiesto adeguamenti delle lavorazioni.

Le predette circostanze risultano oggettivamente sopravvenute rispetto al quadro conoscitivo disponibile in fase progettuale e non appaiono riconducibili a carenze istruttorie o progettuali tali da escludere il ricorso alla modifica contrattuale ai sensi dell'art. 106 del D.Lgs. 50/2016.

6. 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.

7. Verifica tecnica

Dalla disamina 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.

8. Verifica economica

Il quadro economico di perizia complessiva di variante è riportato nell'elaborato QE a cui si rinvia integralmente. L'intervento non comporta maggiori oneri finanziari risultando allo stato attuale, peraltro, economie consistenti rispetto allo stanziamento previsto con disponibilità di economie rispetto allo stanziamento originario, ivi incluse le risorse afferenti al FOI (Fondo per le Opere Indifferibili).

- Ai fini della presente istruttoria si dà atto che:
- l'importo netto dei lavori del contratto specifico/atto integrativo risulta pari a € 283.122,56;
- l'importo netto dei lavori della perizia di variante risulta pari a € 286.325,23;
- il maggiore importo derivante dalla variante è pari a € 27.290,53;
- l'incremento percentuale risulta pari al 10,5355%.

L'incremento trova copertura nelle somme a disposizione del quadro economico, con utilizzo delle economie e senza incremento del finanziamento complessivo, permanendo disponibilità residue.

8.2 Valutazioni

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

8.3 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.

9. Copertura finanziaria

La variante trova copertura:

- nelle somme a disposizione del quadro economico;
- mediante utilizzo di economie di gara;
- senza incremento del finanziamento complessivo.

Si attesta la piena copertura finanziaria dell'intervento. La copertura è assicurata senza necessità di reperire ulteriori risorse rispetto al finanziamento già assentito per l'intervento.

10. Impatto sui tempi

In data 31 luglio 2025 i lavori sono stati sospesi al fine del monitoraggio della struttura, per la comparsa in alcune pareti dell'immobile di un quadro fessurativo, riconducibile ad un probabile cedimento del piano di posa dei plinti di fondazione e del piano di posa dei cordoli porta tamponature, e a cedimenti del piano di posa del vespaio areato, riconducibile al differente equilibrio statico avutosi anche a seguito di interventi di consolidamento puntuali con resine eseguiti precedentemente alla consegna dei lavori. La durata di monitoraggio è stata limitata ad un breve ma significativo periodo essendo i cedimenti correlati a fenomeni di variazione volumetrica dei terreni di fondazione, a causa di variazioni del contenuto d'acqua negli stessi. Evento non correlato alle lavorazioni in oggetto e per le quali necessiterà procedere a un monitoraggio mediante l'installazione di fessurimetri a lettura digitale, al fine di consentire la misurazione delle deformazioni con cadenza bimestrale/trimestrale per il tempo necessario, stimabile in 36 mesi. In data 10 febbraio 2026, con Ordine di Servizio n. 2 del 9 febbraio, è stata effettuata la ripresa dei lavori e con lo stesso OdS è stata disposta l'esecuzione di ulteriori lavorazioni poi ricomprese nella perizia di variante.

La variante ha comportato:

- sospensione dei lavori per approfondimenti tecnici;
- successiva ripresa con adeguamento delle lavorazioni;
- aggiornamento del cronoprogramma.

Con la redazione della perizia, che ha comportato l'inserimento di lavorazioni anche conseguenti alle problematiche sulle fessurazioni correlate all'assestamento strutturale, il nuovo termine ultimo per il completamento dei lavori è fissato al 24/04/2026. Il differimento del termine risulta coerente con l'entità delle lavorazioni introdotte e con i tempi tecnici necessari alla loro esecuzione, senza pregiudizio per il rispetto delle scadenze PNRR.

11. Interesse pubblico

La variante risulta:

- necessaria per garantire la sicurezza 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:

Il sottoscritto 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.

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

Cagliari, 15/04/2026

Il Responsabile Unico del Procedimento
Ing. Fabio Francesco Farci