

RELAZIONE DEL RESPONSABILE UNICO DEL PROGETTO SULL'AMMISSIBILITÀ DELLA VARIANTE

(art. 15, 120 D.Lgs 36/2023; art. 5, All. II.14; art. 8 All. I.2)

LAVORI: Lavori di ristrutturazione completa dell'immobile sito in Via Santa Maria Chiara n. 43 nel Comune di Cagliari destinato a Guardia Medica – DGR n. 35/23 del 25.10.2023

CUP: D24E23000160002

CIG: B7677DA75D

RUP: Ing. Fabio Francesco Farci

CONTRATTO: Registro Scritture Private n. 16 del 01/08/2025

IMPORTO CONTRATTO: 137.870,04 Euro al netto del ribasso d'asta, di cui 134.887,35 Euro per lavori e 2.982,69 Euro per oneri della sicurezza, oltre I.V.A.

IMPRESA: Ditta Edilizia Loi di Loi Fabrizio S.r.l., sede via Carloforte n. 2 a Elmas, 09067 (CA), P.Iva 01696510922,

Il sottoscritto Ing. Fabio Francesco Farci, Responsabile Unico del Progetto dei lavori in oggetto, incaricato a norma del combinato disposto degli art. 15, 2° comma D.Lgs 36/2023 nonché dell'art. 5. Comma 2 della L. 7/8/1990 n. 241.

PREMESSO

che con istanza ai sensi dell'art. 1 e 5 dell'All. II.14, in data 19.03.2026, il Direttore dei Lavori, Arch. Carmen Maria Huertas Roa, ha fatto pervenire, una proposta di perizia di variante tecnica in corso d'opera e suppletiva dei lavori in oggetto per un per un importo netto contrattuale in diminuzione di € 712,18, pari al -0,53 % dell'importo di contratto (modifica l'importo complessivo del contratto da € 137.870,04 a € 137.157,86), composta dei seguenti elaborati:

- OGE12 - Relazione tecnica di variante
- OGE13 - Verbale di concordamento nuovi prezzi
- OGE14 - Atto di sottomissione
- 0AP04_rev1 - Stato di confronto
- 0AP07_rev1 - Progetto
- 0IE01_rev1 - Illuminazione e comandi
- 0IE03_rev1 - Forza motrice

- 0IE04_rev1 - Impianto dati
- 0IE05_rev1 - Impianto terra
- 0IE06_rev1 - Schema unifilare
- 0II01_rev1 - Impianto Idrico e fognario
- 0GZ01_rev1 - Computo metrico estimativo
- 0GZ02_rev1 - Elenco prezzi
- 0GZ03_rev1 - Analisi nuovi prezzi
- 0GZ05_rev1 - Quadro economico
- 0GZ06 - Quadro comparativo

che la perizia di variante di cui sopra è scaturita dalla necessità di introdurre modifiche alle previsioni originarie di progetto per le ragioni tecniche dettagliatamente rappresentate dal Direttore dei Lavori nella citata proposta e sottoposte a verifica istruttoria da parte del RUP;

VISTO

- l'art. 15 del DLgs 36/2023
- l'art. 8 dell'All. I.2;
- l'art. 5 dell'All. II.14;
- l'art. 120 del DLgs 36/2023 ed in particolare quanto disposto:
 - dal comma 1, lett. c), per il quale sono consentite varianti in corso d'opera se determinate da circostanze imprevedibili per la stazione appaltante;
 - dal comma 2 in relazione ai limiti di aumento delle varianti in corso d'opera, nella misura massima del 50%, per ciascuna modifica;
 - dal comma 6 in tema di varianti sostanziali;
 - dal comma 9 in merito ai limiti generali riferiti al quinto dell'importo di contratto.

SENTITO

Il Progettista dell'opera Arch. Carmen Maria Huertas Roa ed acquisito il suo parere in ragione delle modifiche progettuali da apportare (art. 5, comma 3, All. II.14);

VERIFICATO

- che ai fini della realizzabilità della variante, le opere da eseguire non necessitano l'acquisizione di ulteriori autorizzazioni o pareri;
- che i proposti nuovi prezzi, non previsti nel contratto originario, sono determinati ex art. 5 dell'All. II.14, così come evidenziato dal Direttore dei Lavori nell'atto di sottomissione e verbale nuovi prezzi;
- che dal raffronto del quadro economico della perizia di variante e quello approvato con Deliberazione del Direttore Generale n. 308 del 17/04/2025, le variazioni, implementazioni e sostituzioni in diminuzione dei costi sono pari al 0,53%;

- che l'importo occorrente per i lavori previsti nella perizia di variante tecnica in corso d'opera e suppletiva è reperibile nel Quadro Economico di progetto.

ESPRIME

Il giudizio di ammissibilità della variante tecnica in corso d'opera e suppletiva di cui in oggetto ai sensi dell'art. 120, comma 1, lett. c), del D.Lgs. 36/2023.

1) La variante è determinata da circostanze imprevedibili (art. 120, comma 1, lett. c, del D.Lgs. 36/2023).

Rispetto alle previsioni progettuali le maggiori e differenti lavorazioni, descritte nella perizia redatta dal Direttore dei Lavori, consistono:

- a seguito della demolizione delle pavimentazioni è stato accertato che l'impianto idrico-fognario esistente risulta collegato mediante condotte passanti nella proprietà del fabbricato adiacente configurando una servitù di passaggio impiantistica.
Per eliminare tale servitù di passaggio sono state inserite le lavorazioni necessarie alla creazione delle nuove linee di adduzione idrica e scarico verso il fronte dell'edificio, attraversando il cortile di pertinenza.
- Durante le lavorazioni si è deciso di tenere una delle pareti interne per cui era prevista la demolizione, comportando la riduzione delle dimensioni del bagno, comportando l'adeguamento delle quantità delle lavorazioni di finitura e la riconfigurazione delle posizioni degli apparecchi igienico-sanitari.
- Durante le lavorazioni, per un miglioramento della distribuzione interna dell'impianto elettrico sono stati rimodulati tratti della linea elettrica, i corrispettivi interruttori di protezione e la tipologia dei conduttori utilizzati, inoltre si è deciso di predisporre un impianto di messa a terra dedicato all'edificio oggetto di intervento.
- Per consentire le lavorazioni sopra elencate si è scelto inoltre di rimuovere una serie di lavorazioni esterne previste in fase progettuale (pavimentazione esterna, ringhiere in acciaio esterne e relative verniciature, la revisione degli intonaci in facciata, le tinteggiature esterne).

A seguito di approfondita istruttoria e di motivato esame dei fatti, sono state accertate le cause, le condizioni e i presupposti che consentono di formalizzare la variante, art. 120, comma 1, lett. c, del D.Lgs 36/2023.

Nulla vi è da imputare alla Stazione Appaltante e al Progettista, trattandosi di eventi che per loro natura non potevano essere previsti nella fase istruttoria pre-gara di appalto né, quindi, in sede di consegna dei lavori.

Le circostanze indicate ed evidenziate dalla Direzione Lavori hanno determinato e determineranno, quindi, un mutamento del quadro tecnico-economico considerato in sede di redazione del progetto esecutivo e del contratto. Trattasi, pertanto, di variante determinata da circostanze imprevedibili emerse in corso d'opera, ai sensi dell'art. 120, comma 1, lett. c), del D. Lgs. 36/2023.

Le modifiche risultano strettamente necessarie al fine di garantire la piena funzionalità dell'immobile destinato a Guardia Medica, nonché la conformità alle vigenti prescrizioni in materia di sicurezza, impiantistica e fruibilità degli ambienti.

2) La variante non ha natura sostanziale (art. 120, comma 6, del D.Lgs 36/2023).

La variante introduce condizioni e variazioni che, se fossero state contenute nella procedura d'appalto iniziale, non avrebbero mutato le categorie SOA, le soglie di cui all'art. 14 del D.Lgs 36/2023 e non avrebbero impedito o precluso la partecipazione di eventuali altri operatori economici o mutato il novero dei concorrenti medesimi. Trattasi, infatti, di lavorazioni ricomprese nella categoria prevalente di appalto.

La modifica, inoltre, non altera o modifica l'equilibrio economico del contratto a favore dell'aggiudicatario in modo non previsto nel contratto iniziale. E ciò in quanto le pattuizioni contrattuali rimangono le medesime. La modifica, infine, non estende l'oggetto del contratto, rimanendo integralmente connessa all'esecuzione dell'opera appaltata e non introducendo lavori o prestazioni estranei all'edificio oggetto di intervento.

3) La variante rispetta il limite del 50% del contratto iniziale (art. 120, comma 2, del D.Lgs 36/2023).

L'importo netto contrattuale in diminuzione di € 712,18, pari al -0,53 % dell'importo di contratto (che riduce, pertanto, l'importo complessivo del contratto da € 137.870,04 a € 137.157,86).

Il quadro economico analitico della variante:

	IMPORTI		VARIAZIONI LAVORAZIONI		Variazione %
	Progetto	Variante	IN PIU'	IN MENO	
Importo Totale euro	146.616,69	145.842,58	16.317,69	17.091,80	
Totale variazione euro				774,11	-0,53

Il quadro economico ante e post variante:

SOMME PER LAVORI		ANTE VARIANTE	POST VARIANTE	%
A	Lavori soggetti a ribasso	€ 146.616,69	€ 145.842,58	-0,53%
B	Importo oneri sicurezza - non soggetto a ribasso	€ 2.982,90	€ 2.982,69	
Importo complessivo lavori (A+B)		€ 149.599,38	€ 148.825,27	
SOMME A DISPOSIZIONE				
C	Importo IVA lavori 10% (Tab. A, parte III, n. 127-quaterdecies, DPR n. 633/72 combinato con DPR n. 380/01, art. 3, lett. c, d, ed f)	€ 14.959,94	€ 14.882,52	
D	Incentivi di progettazione art. 45 D.Lgs. 36/2023	€ 2.991,99	€ 2.976,51	
E	Spese Tecniche di progettazione e Direzione Lavori, compreso CNPAIA	€ 12.002,47	€ 12.002,47	
F	Spese Tecniche di Collaudo, compreso CNPAIA	-	-	
G	IVA Spese tecniche Progettazione e Direzione lavori	€ 2.640,54	€ 2.640,54	
H	IVA Spese tecniche Collaudo	-	-	
I	Somme per accordi bonari	€ 4.487,98	€ 4.464,76	
L	Allacciamenti ai pubblici servizi	-	-	
M	Contributo ANAC	€ 30,00	€ 30,00	
N	Imprevisti min.5% (min. 5% - max 10% di A+B - Art. 5, c. 2, All. I.7 D.lgs. n. 36/23)	€ 13.287,70	€ 14.177,93	
O	Arrotondamenti	-	-	

Totale somme a disposizione (C+D+E+F+G+H+I+L+M+N+O)	€ 50.400,62	€ 51.174,73	
TOTALE COMPLESSIVO	€ 200.000,00	€ 200.000,00	

4) La variante non eccede il quinto dell'importo di contratto (art. 120, comma 9, del D.Lgs 36/2023).

Come indicato al punto che precede, la diminuzione dell'importo è pari allo 0,53% e, pertanto, la variante rientra ampiamente entro il limite del quinto dell'importo contrattuale di cui all'art. 120, comma 9, del D.Lgs. 36/2023, potendosi procedere alla relativa formalizzazione mediante atto di sottomissione.

5) In generale.

Le circostanze sopra indicate hanno determinato e determineranno, quindi, un mutamento del quadro di fatto e tecnico considerato in sede di redazione del progetto esecutivo e del contratto. Trattasi, pertanto, di variante determinata da circostanze imprevedibili emerse in corso d'opera, riconducibili alla fattispecie di cui all'art. 120, comma 1, lett. c), del D.Lgs. 36/2023.

La variante, peraltro, ha quale punto di riferimento e parametro di raffronto il progetto posto a base di gara; le modifiche introdotte non snaturano in alcun modo le scelte iniziali in quanto le lavorazioni aggiuntive hanno carattere accessorio rispetto all'opera contrattualizzata.

A fronte di quanto premesso, visto, sentito e verificato, lo scrivente Responsabile Unico del Progetto conferma il giudizio di ammissibilità della variante di cui in oggetto e rimette la presente relazione all'organo competente della Stazione Appaltante per le determinazioni di competenza in ordine alla relativa approvazione.

Allega alla presente:

- Perizia di Variante

Cagliari 02/04/2026

Il Responsabile Unico del Progetto
Dott. ing. Fabio Francesco Farci