

**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 tipologia Spoke sita a Villasor in Corso Veneto n. 12" - CUP D22C21002280006 - CUI L03990560926202300039 - 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 tipologia Spoke nel Comune di Villasor 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. 133 del 30 marzo 2023 avente ad oggetto "PNRR\_M6.C1 1.1\_Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza Missione M6 Salute – M6.C1 1.1: "Case della Comunità e presa in carico della persona, relativo ai Lavori di Manutenzione Straordinaria per la realizzazione della Casa di Comunità tipologia Spoke sita a Villasor in Corso Veneto n. 12". Approvazione del Documento di Indirizzo alla Progettazione (D.I.P.); Ordine di Attivazione (OdA) e Schema di Contratto Specifico. Assunzione impegno di spesa e autorizzazione RUP per l'avvio dell'esecuzione in via d'urgenza. CUP: D22C21002280006. Il D.I.P. approvato prevedeva un intervento dell'importo complessivo di € 739.355,00 di cui € 444.336,23 per l'appalto integrato e € 295.018,77 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 adottato, tra gli altri, il Progetto di Fattibilità Tecnico Economica (PFTE) relativo all'intervento in oggetto afferente alla Casa di Comunità a Villasor, per un importo netto lavori di € 430.023,80 oltre a € 18.475,96 (indicati in deliberazione) per l'attuazione dei piani di sicurezza, agli onorari di progettazione definitiva ed esecutiva nella misura di € 44.994,01, agli oneri previdenziali sulle spese tecniche, all'IVA di legge e alle ulteriori somme a disposizione dell'Amministrazione. Importo lavori in aumento rispetto a quanto previsto nel D.I.P. - Importo complessivo indicato in deliberazione per l'appalto integrato pari a € 493.493,10 al netto del ribasso, dell'IVA e degli oneri previdenziali sulla progettazione definitiva/esecutiva;
- con deliberazione del Direttore Generale n. 778 dell'11 dicembre 2023 è stato approvato il PFTE con relativo quadro economico aggiornato in funzione dell'integrazione del finanziamento con fondi RAS, per un importo complessivo di € 991.120,73 di cui € 478.365,14 al netto del ribasso per lavori oltre € 21.256,78 per l'attuazione dei piani di sicurezza, oltre agli oneri di progettazione definitiva ed esecutiva nella misura di € 48.355,89, 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 del ribasso e dell'IVA, pari a € 547.977,81 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;

- con la deliberazione del Direttore Generale n. 34 del 27 gennaio 2025, con la quale è stato approvato il progetto Definitivo/Esecutivo dell'intervento in oggetto con i seguenti allegati:
  - Allegato A - Elenco elaborati progettuali;
  - Allegato B - Quadro Economico;
- con la determinazione Dirigenziale n. 59 del 9 marzo 2026 con la quale è stato riapprovato il quadro economico dell'intervento per via della presenza di errori materiali, in particolare:
  - 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 incremento, con determinazione Dirigenziale n. 562 del 18 dicembre 2023 e pari a € 38.421,32 oneri previdenziali e IVA inclusi, al netto del ribasso;

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. 935 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 agli allestimenti funzionali necessari alla messa in esercizio della struttura sanitaria territoriale in coerenza con gli standard del DM 77/2022 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 su richiamata n. 34 del 27 gennaio 2025;
- il quadro economico del Progetto definitivo/esecutivo prevedeva, al netto dell'IVA, un importo per lavori di € 644.626,68 soggetti al ribasso offerto dall'O.E. affidatario pari al 15,661%, per l'attuazione dei piani di sicurezza di € 25.016,10 non soggetti a ribasso e per progettazione definitiva ed esecutiva nella misura di € 53.352,55 (soggetti al ribasso del 15,661%) 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 € 722.995,33 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 degli ulteriori stanziamenti a copertura delle maggiori esigenze per incremento prezzi e per la realizzazione degli interventi in parte già evidenziati nel DIP e in parte conseguenti ai maggiori approfondimenti già con la progettazione di Fattibilità Tecnico-Economica;
- la copertura finanziaria dell'intervento è assicurata per € 739.355,00 con fondi PNRR, per € 270.000,00 con fondi RAS e per 73.935,50 a valere sul FOI.

#### **Dato atto che:**

- in data 21 settembre 2023 è stata emessa dal Soggetto Attuatore Esterno la specifica ODA n. 5 del 21 settembre 2023 prot. PG/2023/0068845;

- in data 30 gennaio 2024 è stato sottoscritto dalle parti il Contratto Specifico prot. PG/2024/0007640 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 TIPOLOGIA SPOKE SITA A VILLASOR IN CORSO VENETO N. 12;
- con verbale di consegna lavori del 5 marzo 2025 si è proceduto alla consegna delle aree;
- durante il corso dei lavori è stato necessario eseguire alcuni interventi non sostanziali finalizzate all'ottimizzazione funzionale dell'immobile e alla piena rispondenza agli standard prestazionali richiesti e alla risoluzione di alcune criticità riscontrate in corso d'opera, riconducibili alle fattispecie di cui all'art. 106 del D.Lgs. 50/2016:
  - comma 1, lettera b), per modifiche migliorative per le motivazioni su sintetizzate e descritte negli elaborati di progetto;
  - comma 1, lettera c), per la risoluzione di alcune problematiche conseguenti a circostanze imprevedute, come descritte negli elaborati di variante;
  - comma 1, lettera e), trattandosi di modifiche non sostanziali non ricorrendo le condizioni del comma 4) dello stesso art. 106;
  - comma 2, lettera b), essendo l'incremento dell'importo lavori contenuto entro il 15%;
- 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 reperito a prot. PG/2024/0007640 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 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/2026/0019629, per l'importo di lavori pari a € 568.687,80 (euro cinquecentosessantottomilaseicentottantasette/80), compresi gli oneri per la sicurezza, per le motivazioni riportate in atto a cui si rinvia.

## 2. Oggetto della perizia di variante

Nel corso dell'esecuzione dei lavori, il Direttore dei Lavori ha redatto una perizia di variante, acquisita al protocollo dell'ASL 8 di Cagliari al n. PG/2026/0041794 del 21 maggio 2026, finalizzata a:

- risolvere criticità emerse in fase esecutiva;
- adeguare le lavorazioni allo stato dei luoghi;
- garantire la sicurezza e la funzionalità dell'opera nella piena rispondenza agli standard prestazionali richiesti;
- migliorare la fruibilità degli spazi.

La perizia di variante in argomento prevede un importo netto dei lavori pari a € 600.654,71 di cui € 575.638,61 per lavori e € 25.016,10 per costi della sicurezza non soggetti a ribasso, il tutto IVA esclusa (ribasso sui lavori al netto della sicurezza: 15,661%). Il maggiore importo contrattuale, rispetto al progetto esecutivo approvato con atti in premessa richiamati e al contratto specifico sottoscritto tra le parti e acclarato al prot. n. PG/2026/0019629, su richiamato, è di € 31.966,91, e risulta pari ad un aumento del 5,62117%, pertanto contenuto entro il valore di cui all'art. 106, comma 2, lett. b), del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii. 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 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

Numero	Codice	Descrizione elaborati tecnici e grafici
5	A101	Progetto Architettonico - Piante
6	VV.F.01	Stato di Progetto - Misure e Presidi Antincendio - Piano Primo

#### ELABORATI ECONOMICI

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

### 4. Inquadramento normativo

La perizia di variante è riconducibile prevalentemente all'art. 106, comma 1, lettere b) e c), del D.Lgs. 50/2016, in quanto necessarie al miglioramento funzionale dell'intervento con l'adeguamento a nuove esigenze tecniche e per la risoluzione di alcune criticità impreviste emerse in fase di esecuzione, nonché alla lett. e), in quanto modifiche non sostanziali rispetto all'impianto originario dell'appalto. Motivazione più dettagliatamente rappresentate nella relazione di progetto. 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. La stessa, inoltre, è contenuta entro il valore di cui all'art. 106, comma 2, lett. b).

## 5. Presupposti e motivazioni

Le circostanze che hanno determinato la variante risultano:

- modifiche migliorative, quali ad esempio quelle afferenti alla modifica della distribuzione e destinazione di alcuni ambienti in adeguamento a nuove esigenze funzionali rappresentate dagli operatori sanitari in qualità destinatari degli ambienti di lavoro e, più dettagliatamente, per le motivazioni descritte negli elaborati di progetto - adeguamenti funzionali che hanno inciso, in particolare, sulla realizzazione degli impianti;
- emerse durante l'esecuzione dei lavori;
- non imputabili a carenze progettuali rilevanti.

Le predette circostanze risultano oggettivamente in parte sopravvenute rispetto al quadro conoscitivo disponibile in fase progettuale e in parte derivanti da proposte migliorative 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.

- Ai fini della presente istruttoria si dà atto che:

- l'importo netto dei lavori del contratto specifico/atto integrativo risulta pari a € 568.687,80, compresi gli oneri per la sicurezza;
- l'importo netto dei lavori della perizia di variante risulta pari a € 600.654,71, compresi gli oneri per la sicurezza;
- il maggiore importo derivante dalla variante è pari a € 31.966,91;
- l'incremento percentuale risulta pari al 6,62117%.

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 prezzi 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

La variante ha comportato:

- la necessità di approfondimenti in relazione alle esigenze di adeguamento funzionale e risoluzione di alcune criticità riscontrate in fase di esecuzione;
- aggiornamento del cronoprogramma.

Con la redazione della perizia il nuovo termine ultimo per il completamento dei lavori è fissato al 15 giugno 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, 22/05/2026

Il Responsabile Unico del Procedimento  
Ing. Fabio Francesco Farci