

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 ampliamento per la realizzazione della Casa di Comunità sita in via Regina Elena n.10, Villasimius CUP D18I21000690006 - CIG A00E8B492F

STRUTTURA

Via Regina Elena n.10 - Villasimius (SU)

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:

SETTEMBRE 2026

TAVOLA:

G101

SCALA:

REV. N.:

00

OGGETTO ELABORATO

D18I21000690006-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: via Regina Elena n. 10 – Villasimius (SU).

OGGETTO: Perizia di Variante Lavori di ampliamento per la realizzazione della CASA DI COMUNITÀ IN VIA REGINA ELENA N. 10 – VILLASIMIUS. CIG: A00E8B492F - CUP: D18I21000690006

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 €.971.272,33 (Novecentosettantunomiladuecentosettantadue/33), oltre IVA e oneri di legge, ed è così composto:

- a) Progettazione pari ad € 118.772,34 (Centodiciottomilasettecentosettantadue/34);
- b) Lavori pari a euro € 812.180,44 (Ottocentododicimilacentoottanta/44), oltre ad € 40.319,54 (quarantamilatrecentodiciannove/54) 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;

IMPORTO DELLA PERIZIA DI VARIANTE: € 939.504,03 (novecentotrentanovemilacinquecentoquattro/03), oltre ad € 40.319,54 (quarantamilatrecentodiciannove/54) 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;
- 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;
- 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;
- Invitalia ha avviato le verifiche, di propria competenza, sul possesso dei requisiti da parte dell'Appaltatore;
- 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
- in data 11/10/2023, 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;
- in data 21/09/2023 è stata emessa dal Soggetto Attuatore Esterno la specifica ODA n. 4 del 21/09/2023;
- in data 30/01/2024 è stato sottoscritto dalle parti il Contratto Specifico prot. PG/2024/0068851 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: "CASA DI COMUNITÀ" sita in Via Regina Elena n°10 – VILLASIMIUS – CUP D18I21000690006

- il contratto è stato redatto ai sensi del D.lgs. 50/2016;
- 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;
- con Delibera del D.G. n. 30 del 28.05.2025 è stato approvato il progetto Definitivo/Esecutivo de quo ed il Quadro Economico dell'intervento, come da elenco elaborati e Quadro Economico allegati alla deliberazione per farne parte integrante e sostanziale;
- il progetto prevede la manutenzione ordinaria e straordinaria e la riqualificazione funzionale di un'area interna del fabbricato esistente al piano terra, al fine di poterla destinare a Casa della Comunità attraverso una serie di interventi di tipo edile e impiantistico. E' previsto inoltre la realizzazione di un ampliamento volumetrico mediante realizzazione di una nuova struttura affiancata al fabbricato esistente al fine di dotare la struttura di maggiori spazi;
- con verbale di consegna lavori del 22/07/2025 si è proceduto alla consegna delle aree;
- il giorno 04/09/2025 si è tenuta una riunione preliminare di coordinamento per la sicurezza del cantiere per constatare lo sgombero dei locali e consentire lo spedito avvio delle lavorazioni con la presenza dell'Ing. Nicola Malato, Direttore Operativo e Preposto alla Sicurezza in rappresentanza dell'ing. Gianluigi Barretta, direttore dei lavori e coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione, del Geom. Marcello Casula, Responsabile di Commessa, del Geom. Antonio Cotza (RUP);
- durante il corso dei lavori è stato necessario eseguire alcuni interventi finalizzati alla risoluzione di alcune criticità riscontrate in corso d'opera ai sensi dell'art.106 comma 1 lettera c) del D.LGS 50/2016;
- con Deliberazione del Direttore Generale FF n. 5 del 12/01/2026 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/2024/0068851 del 30/01/2024, adottando nel contempo l'autorizzazione a concludere il relativo atto integrativo in favore dell'appaltatore subentrato Tepor S.p.A.;
- in data 11/03/2026 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/2026/0019627, per l'importo di lavori pari a € 812.180,44 (Ottocentododicimilacentottanta/44), oltre ad € 40.319,54 (quarantamilatrecentodiannove/54) costi per la sicurezza non soggetti a ribasso e per le motivazioni riportate in atto che qui si richiamano;

MOTIVAZIONI DELLA REDAZIONE DELLA PERIZIA DI VARIANTE

Interventi

Le variazioni hanno in primis riguardato alcuni aspetti strutturali o legati alle strutture. In fase di realizzazione dello scavo le parti hanno ritenuto non praticabile l'accumulo in cantiere di parte di esso al fine del suo riutilizzo come vespaio come previsto in progetto, pertanto il materiale di risulta è stato interamente conferito a discarica. Inoltre su proposta dell'impresa il vespaio è stato realizzato di tipo areato tipo cupolex in quanto visti gli spazi a disposizione la realizzazione del vespaio in pietrame sarebbe risultata decisamente problematica. Altra variazione ha riguardato la realizzazione di un cordolo perimetrale in sostituzione di parte della muratura di tamponamento al fine di evitarne la realizzazione sotto il livello del terreno e l'apposizione di uno strato impermeabile a protezione sia della platea che del cordolo. Infine considerato che lo scrivente ha rilevato un'incongruenza riguardante il solaio di copertura risolta con una proposta dell'impresa, approvata dal sottoscritto e dal rup, di realizzarlo in laterocemento con travetti prefabbricati.

Ulteriori variazioni riguardano lavorazioni previste in progetto ma non contabilizzate in computo metrico come lo scavo per la cisterna di raccolta delle acque piovane e aggiuntive come l'ottimizzazione delle aree esterne con lo spostamento del cancello di accesso all'area al fine di consentirne un uso più agevole, la pavimentazione di alcune aree esterne, l'aggiunta di alcuni pozzetti non previsti per la nuova alimentazione della rete elettrica, la sostituzione dell'intonaco esterno rustico previsto per il nuovo edificio con intonaco liscio e relativa tinteggiatura, la rasatura completa dei locali modificati all'interno della struttura esistente al fine di avere un risultato più omogeneo e altre piccole aggiunte e modifiche.

Ulteriore modifica ha interessato alcune finestre esterne del nuovo edificio resasi necessaria per vari motivi tra le quali la realizzazione degli spazi per l'installazione dei cassoni degli avvolgibili.

Dal punto di vista impiantistico per motivi di sicurezza è stato spostato lo scaldacqua a pompa di calore in quanto l'installazione dello stesso nel locale tecnico avrebbe comportato notevoli rischi vista la presenza di quadri elettrici, rack e parti dell'impianto fotovoltaico. Su richiesta del RUP inoltre sarà variato il percorso della linea di alimentazione dati esistente secondo il progetto fornito della Ditta FiberCop e sostituite due pompe di calore e una porta nell'edificio esistente.

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 € 939.504,03 (novecentotrentanovemilacinquecentoquattro/03), oltre ad € 40.319,54 (quarantamilatrecentodiciannove/54) costi per la sicurezza non soggetti a ribasso, il tutto escluso IVA. Il maggiore importo contrattuale è di netti € 127.323,59 e risulta pari ad un aumento del 14,93 % sul valore del contratto principale, pertanto al di sotto del 15% di cui all'art.106, comma 2, lettera b) del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii..

NUOVI PREZZI

La perizia di variante contempla l'introduzione di 43 (quarantatre) nuovi prezzi, di cui n. 43 dalla tariffa vigente all'epoca dell'appalto. 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, tenuto conto anche della sospensione dei lavori avvenuta nel mese di agosto 2025 saranno necessari ulteriori 183 giorni naturali e consecutivi aggiuntivi a quelli previsti nel verbale di consegna dei lavori e il nuovo termine di consegna dei lavori è il 30/09/2026.

CONCLUSIONI

Il progetto è stato redatto ai sensi del D.Lgs. 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 – Aree Esterne
- 07 – STR1-Strutture-Relazione Tecnica Solaio di Copertura
- 08 – STR2-Strutture-Relazione Materiali Solaio di Copertura
- 09 – STR3-Strutture-Sezione Solaio di Copertura
- 10 – STR4-Strutture-Piano di Manutenzione Solaio di Copertura
- 11 – QE: Quadro Economico
- 12 – QCL: Quadro Comparativo Lavori
- 13 – QR: Quadro di Raffronto per Categorie
- 14 – EP: Elenco Prezzi Unitari
- 15 – CME: Computo Metrico Estimativo
- 16 – IM: Incidenza della Manodopera

Villasimius, 14/09/2026

Il Direttore dei Lavori
Ing. Gianluigi Barretta

.....

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

.....