

Oggetto: PNRR - Piano Nazionale Ripresa e Resilienza (PNRR Missione M6 Salute Componente C1, Investimenti 1.1. M6C1-1.1 del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza, cofinanziata dal Piano Nazionale per gli investimenti complementari (PNC) - per la Realizzazione Casa di Comunità Spoke presso il Poliambulatorio Asl di Via Regina Elena n° 10 Villasimius. CIG: A00E8B492F - CUP: D18I21000690006. Perizia di variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 106 del D.Lgs. 50/2016

Relazione istruttoria del RUP

Il sottoscritto **Geom. Antonio Cotza**, 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, 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 dei "Lavori di ampliamento per la realizzazione della CASA DI COMUNITÀ SPOKE IN VIA REGINA ELENA N. 10 – VILLASIMIUS";
- l'affidamento è avvenuto nell'ambito della procedura di gara indetta da **Invitalia**, quale Centrale di Committenza, per la conclusione di accordi quadro con più operatori economici per l'affidamento di lavori e servizi di ingegneria e architettura relativi, tra l'altro, a Case della Comunità, Ospedali di Comunità, Centrali Operative Territoriali e Ospedali Sicuri;
- la procedura è stata pubblicata sulla piattaforma telematica Invitalia in data **20/07/2022**, inviata alla Gazzetta Ufficiale dell'Unione Europea in pari data e pubblicata 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**;
- l'operatore economico affidatario, con provvedimento n. **0326899 del 10/11/2022**, è risultato aggiudicatario del **Lotto Geografico 18 – Sardegna, Sub-Lotto Prestazionale 4**;
- alla società affidataria è stato assegnato il **Cluster 15**, ricadente all'interno del predetto Lotto Geografico;
- 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 del predetto Accordo Quadro;

- 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 (quarantamilatrecentodiciannove/54) costi per la sicurezza non soggetti a ribasso e per le motivazioni riportate in atto che qui si richiamano;
- il corrispettivo contrattuale, al netto del ribasso d'asta, è pari a € **971.272,33**, oltre IVA e oneri di legge, così composto:
 - o € **118.772,34** per progettazione;
 - o € **812.180,44** per lavori;
 - o € **40.319,54** per costi della sicurezza non soggetti a ribasso;
- l'impresa appaltatrice è la TEPOR S.p.A., con sede in Cagliari, Via Mercalli n. 15/17, C.F./P. IVA 00511500928, R.E.A. CCIAA Cagliari n. 92300. 2. Oggetto della perizia di variante

Nel corso dell'esecuzione dei lavori, il Direttore dei Lavori e Coordinatore della Sicurezza in fase di esecuzione, **Ing. Gianluigi Barretta**, ha trasmesso una **Relazione Tecnica di Perizia di Variante**, rappresentando l'esigenza di introdurre modifiche al progetto, successivamente condivise con il RUP e depositate agli atti del Servizio.

Le lavorazioni oggetto della variante, meglio descritte nella relazione tecnico-illustrativa allegata alla perizia, si sono rese necessarie in corso d'opera e risultano funzionali alla corretta esecuzione dell'appalto e al completamento dell'intervento.

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 **oltre 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..

La perizia di variante contempla l'introduzione di **43 (quarantatre) nuovi prezzi**, di cui n. 43 dalla tariffa vigente all'epoca dell'appalto (**Prezzario DEI e RAS 2023**). 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.

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**.

Documentazione esaminata

Ai fini dell'istruttoria sono stati esaminati i seguenti elaborati costituenti la perizia:

Allegati documenti generali

- 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

Elaborati di progetto

- 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

Elaborati economici

- 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

Gli elaborati costituenti la perizia risultano, sotto il profilo formale e contenutistico, coerenti con le modifiche proposte e idonei a rappresentare le lavorazioni integrative e di variante. 4.

Inquadramento normativo

Le modifiche oggetto della perizia comprendono lavorazioni integrative e modificative emerse in fase esecutiva, nonché lavorazioni già previste progettualmente ma non compiutamente recepite negli elaborati economici. Ai fini della qualificazione della modifica contrattuale, il sottoscritto RUP ritiene applicabile **l'art. 106, comma 2, del D.Lgs. 50/2016**, risultando rispettati i limiti quantitativi previsti dalla disposizione e non risultando alterata la natura complessiva del contratto risulta:

- inferiore alla soglia di cui all'art. 35 del medesimo decreto;
- inferiore al 15% del valore iniziale del contratto di lavori;
- tale da non alterare la natura complessiva del contratto.

Le lavorazioni introdotte si sono rese necessarie in corso d'opera e risultano funzionali alla corretta esecuzione dell'appalto e al completamento dell'intervento.

Resta fermo che la variante:

- non determina modifiche sostanziali ai sensi dell'art. 106, comma 4, del D.Lgs. 50/2016;
- non altera la natura complessiva dell'appalto;
- si riferisce esclusivamente all'intervento autorizzato nell'ambito del quale si è generata;
- si colloca entro i limiti quantitativi previsti dalla normativa vigente.

Motivazioni

Le modifiche proposte risultano giustificate dalle esigenze emerse in corso d'opera e dalla necessità di assicurare la regolare prosecuzione dell'appalto.

In particolare, dalla documentazione istruttoria emerge che:

- le lavorazioni oggetto della variante sono della stessa natura di quelle originariamente appaltate;
- le stesse risultano indispensabili per la prosecuzione e l'ultimazione dell'opera;
- le modifiche introdotte sono coerenti con l'intervento autorizzato e con gli obiettivi funzionali dell'appalto;
- le soluzioni adottate sono finalizzate a garantire la piena funzionalità e agibilità dell'opera.

Le predette circostanze giustificano, sotto il profilo tecnico-amministrativo, il ricorso alla perizia di variante.

TUTTO CIÒ PREMESSO

Il sottoscritto RUP attesta che:

- la variante è redatta nell'esclusivo interesse della Stazione Appaltante;
- le modifiche non alterano la natura complessiva dell'appalto;
- le modifiche non introducono elementi tali da mutare l'oggetto del contratto;
- le modifiche sono conformi alla normativa vigente;
- non ricorrono le condizioni di modifica sostanziale di cui all'art. 106, comma 4, del D.Lgs. 50/2016;
- la variante riguarda lavorazioni indispensabili per la prosecuzione e ultimazione dell'opera.

La modifica contrattuale risulta pertanto coerente con l'interesse pubblico sotteso alla realizzazione dell'intervento e con l'esigenza di assicurarne il completamento.

ASPETTI TECNICI

Dalla disamina degli elaborati si rileva:

- completezza e coerenza della documentazione di perizia;
- congruità delle modifiche rispetto alle esigenze dell'intervento;
- conformità delle soluzioni adottate rispetto alle finalità dell'opera;
- idoneità delle lavorazioni introdotte a garantire funzionalità e agibilità dell'intervento;
- presenza degli atti necessari al recepimento delle modifiche, ivi compresi il verbale di concordamento nuovi prezzi e lo schema di atto di sottomissione;
- sottoscrizione degli elaborati da parte dei tecnici incaricati, per quanto di rispettiva competenza.

Si dà inoltre atto che, con riferimento alla variante n. 01, è stato redatto dalla Direzione Lavori e sottoscritto dall'impresa appaltatrice, in data **16/09/2026 08:13:18 PG/2026/0075905**, apposito atto di sottomissione e verbale di concordamento nuovi prezzi, allegato agli atti. 8. Verifica economica
Il quadro economico di perizia è riportato nell'elaborato **QE**, cui si rinvia integralmente.

Ai fini della presente istruttoria si dà atto che:

- l'importo dei lavori di variante, al netto del ribasso d'asta, è pari a € 939.504,03, cui si aggiungono € 40.319,54 per costi della sicurezza non soggetti a ribasso, per un importo complessivo della componente lavori pari a € 979.823,57;
- il maggiore importo della componente lavori derivante dalla variante è pari a € **127.323,59**, corrispondente al **14,93%** dell'importo originario della componente lavori comprensiva dei costi della sicurezza, pari a € **852.499,98**.
- l'incremento percentuale dichiarato è pari al **14,93 %**.

Sotto il profilo economico si rileva che:

- l'incremento risulta contenuto entro i limiti normativamente consentiti per la fattispecie richiamata;
- la variante non altera l'equilibrio complessivo del contratto;
- i nuovi prezzi risultano formalizzati negli atti di perizia e nel relativo verbale di concordamento.

Nuovi prezzi

La perizia contempla 43 nuovi prezzi, di cui:

- 43 nuovi prezzi desunti dal Prezzario della Regione Autonoma della Sardegna – (**Prezzario DEI e RAS 2023**), assoggettati al ribasso contrattuale ove previsto;

L'elenco dei nuovi prezzi concordati e sottoposti all'accettazione dell'impresa appaltatrice risulta allegato alla perizia unitamente al computo metrico estimativo di variante e al quadro comparativo.

9. Copertura finanziaria

Il sottoscritto attesta che:

- la variante non comporta incrementi del finanziamento PNRR già concesso per l'intervento;
- la stessa trova copertura nell'ambito delle risorse già assentite per l'opera;
- per la presente variante non sono state richieste somme a valere sul fondo per la compensazione dei prezzi dei materiali da costruzione più significativi ai sensi dell'art. 1-septies del D.L. n. 73/2021, convertito con modificazioni dalla Legge n. 106/2021 e s.m.i.

Si attesta pertanto la sussistenza della copertura finanziaria dell'intervento senza necessità di ulteriore finanziamento.

10. Impatto sui tempi

Nel corso dell'esecuzione l'Appaltatore ha formulato richiesta di proroga del termine contrattuale per complessivi 183 giorni naturali e consecutivi. Tale richiesta non risulta essere stata definita mediante autonomo provvedimento formale.

Nell'ambito della presente istruttoria il sottoscritto RUP ha riesaminato la predetta richiesta, tenendo conto delle circostanze intervenute durante l'esecuzione, della sospensione dei lavori, delle valutazioni espresse dalla Direzione Lavori e delle ulteriori lavorazioni oggetto della presente Perizia di Variante.

Alla luce di tali elementi, si ritiene sussistano i presupposti per la rideterminazione del termine contrattuale di ultimazione dei lavori alla data del 30 settembre 2026.

La rideterminazione del termine contrattuale non comporta automaticamente il riconoscimento di ulteriori maggiori oneri in favore dell'Appaltatore, restando eventuali pretese economiche subordinate a distinta istruttoria e verifica dei relativi presupposti.

Il nuovo termine di ultimazione dei lavori dovrà essere riportato in modo uniforme negli atti finali, previa correzione del disallineamento presente nella documentazione istruttoria.

La variante risulta:

- necessaria per assicurare la regolare prosecuzione delle lavorazioni;
- funzionale al completamento dell'opera;
- coerente con l'interesse pubblico sotteso alla realizzazione della Casa della Comunità;
- compatibile con l'esigenza di garantire piena funzionalità e agibilità dell'immobile oggetto di intervento.

SUSSISTENZA E RISPETTO PRINCIPI PNRR

Il sottoscritto attesta che:

- le modifiche soddisfano i criteri di tutela ambientale e prestazione energetica previsti dalle linee guida operative per il rispetto del principio di non arrecare danno significativo all'ambiente (**DNSH**);
- le modifiche garantiscono e rispettano le finalità, gli obiettivi e i risultati attesi previsti dalla normativa di riferimento e dalle disposizioni PNRR (**milestone e target**);
- le modifiche non comportano incrementi del finanziamento PNRR già concesso;
- le modifiche rispettano i principi trasversali previsti per l'investimento in oggetto e obbligatori per il Soggetto Attuatore.

Per la variante in argomento si procederà agli adempimenti di comunicazione previsti dalla normativa vigente e dalle modalità operative tempo per tempo applicabili ai contratti assoggettati al D.Lgs. 50/2016.

Per quanto sopra esposto, la perizia di variante n. 01 risulta sorretta da adeguata motivazione tecnica, da idonea copertura finanziaria e da presupposti amministrativi coerenti con l'art. 106 del D.Lgs. 50/2016.

Alla luce dell'istruttoria svolta, il sottoscritto RUP ritiene sussistenti i presupposti di cui all'art. 106, comma 2, del D.Lgs. 50/2016 per l'approvazione della Perizia di Variante n. 1, attesta la relativa copertura finanziaria e la compatibilità della modifica con le finalità dell'intervento, ed esprime parere favorevole alla relativa approvazione nonché alla rideterminazione del termine di ultimazione dei lavori al 30/09/2026:

Dall'esame della documentazione di variante non emergono modifiche suscettibili di compromettere il rispetto del principio DNSH, delle finalità dell'investimento, delle milestone e dei target applicabili; resta fermo l'aggiornamento, ove necessario, delle relative checklist e della documentazione di rendicontazione su ReGiS.

Pertanto a seguito della documentazione presentata, si esprime **parere favorevole** all'approvazione della perizia di variante in corso d'opera.

Cagliari, lì 23 Settembre 2026

Il Responsabile Unico del Procedimento

Geom. Antonio Cotza

ASL CAGLIARI
P.O. San Marcello Muravera
IL RUP
Geom. Antonio Cotza