

DETERMINAZIONE N° 2168 DEL 21/05/2025



azienda regionale per l'edilizia abitativa
azienda regionale pro s'edilizia abitativa

SERVIZIO TERRITORIALE TECNICO DI SASSARI DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE DEL SERVIZIO

OGGETTO: LAVORI DI RECUPERO DI N. 2 FABBRICATI PER COMPLESSIVI N. 14 ALLOGGI SITI NEL COMUNE DI OLBIA IN VIA MODENA N. 55 E IN VIA PARMA N. 3. LR N. 560/1993, ART. 1, COMMA 14 – SECONDO PROGRAMMA AZIENDALE DI UTILIZZO DEI PROVENTI DELLE VENDITE RELATIVO AGLI ANNI 2011-2014. CUP J92H15000010002. CIG 9330821513

APPROVAZIONE PERIZIA SUPPLETTIVA E DI VARIANTE INTEGRAZIONE IMPEGNI DI SPESA.

IL DIRETTORE DEL SERVIZIO

VISTE le seguenti disposizioni normative e regolamentari:

- la Legge Regionale 8 agosto 2006, n. 12, recante “Norme generali in materia di edilizia residenziale pubblica e trasformazione degli Istituti autonomi per le case popolari (IACP) in Azienda regionale per l’edilizia abitativa (AREA)”, parte vigente;
- la Legge Regionale 23 settembre 2016, n. 22 recante “Norme generali in materia di edilizia sociale e riforma dell’Azienda regionale per l’edilizia abitativa”;
- lo Statuto dell’Azienda approvato con Decreto del Presidente della Regione n. 46 del 14.4.2017, modificato ai sensi della L.R. 23 settembre 2016, n. 22 articolo 7, comma 2;
- il Regolamento di Organizzazione di A.R.E.A. approvato con Delibera del Consiglio di Amministrazione n. 132/4 del 19.04.2007, modificato con Delibera dell’Amministratore Unico n. 51 del 08.06.2017;
- il Regolamento di Contabilità di A.R.E.A., approvato con Delibera del Consiglio di Amministrazione n. 23/4 del 04.07.2007 e modificato con Delibera del Commissario Straordinario n. 579/DCS del 28.04.2016;
- la Delibera della Giunta Regionale n.1/3 del 09/01/2025, avente ad oggetto “Azienda Regionale per l’Edilizia Abitativa (AREA). Nulla osta all’immediata esecutività della

DETERMINAZIONE N° 2168 DEL 21/05/2025

deliberazione dell'Amministratore Unico n. 37 del 18.12.2024 "Approvazione Bilancio di previsione 2025 -2027", Legge regionale n. 14/1995, articoli 3 e 4;

- la Legge Regionale 15 maggio 1995, n. 14 che disciplina l'attività di indirizzo, controllo, vigilanza e tutela sugli enti, istituti ed aziende regionali;
- la Legge 7 agosto 1990, n. 241 e ss.mm.ii. "Nuove norme sul procedimento amministrativo";
- il Decreto Legislativo 18 aprile 2016, n. 50 e ss.mm.ii., di seguito denominato "Codice dei contratti pubblici";
- le Linee Guida ANAC di attuazione del D.Lgs. del 18 aprile 2016 n. 50;
- la Legge Regionale n. 8 del 13/03/2018 che disciplina la "Nuove norme in materia di contratti pubblici di lavori, servizi e forniture"
- la Legge 13 agosto 2010, n. 136, "Piano straordinario contro le mafie, nonché delega al Governo in materia di normativa antimafia";
- la Legge 11 settembre 2020, n. 120 - Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 16 luglio 2020, n. 76, recante «Misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitali» (Decreto Semplificazioni);
- il Decreto legge 31 maggio 2021, n. 77, detto Decreto Semplificazioni bis, recante la Governance del Piano nazionale di ripresa e resilienza e prime misure di rafforzamento delle strutture amministrative e di snellimento delle procedure;
- Il Decreto del Ministero della transizione ecologica del 23 giugno 2022 avente ad oggetto "Criteri ambientali minimi per l'affidamento del servizio di progettazione di interventi edilizi, per l'affidamento dei lavori per interventi edilizi e per l'affidamento congiunto di progettazione e lavori per interventi edilizi";
- Il DM 49/2018
- il Decreto Legislativo 18 aprile 2016, n. 50 e ss.mm.ii., di seguito denominato "Codice dei contratti pubblici";
- la Legge Regionale del 13 marzo 2018, n.8 e ss.mm.ii., che disciplina le "Nuove norme in materia di contratti pubblici di lavori, servizi e forniture";
- Il Decreto Legislativo 31 Marzo 2023 n. 36, *"Codice dei contratti pubblici in attuazione dell'articolo 1 della legge 21 giugno 2022, n. 78, recante delega al Governo in materia di*

DETERMINAZIONE N° 2168 DEL 21/05/2025

contratti pubblici", ed in particolare l'art. 226, comma 2, primo periodo, in base al quale a decorrere dalla data in cui il nuovo codice acquista efficacia ai sensi dell'articolo 229, comma 2, le disposizioni di cui al decreto legislativo n. 50 del 2016 continuano ad applicarsi esclusivamente ai procedimenti in corso.

VISTO il decreto della Presidente della Regione 29/11/2024, n. 145, con il quale, su conforme deliberazione della Giunta regionale 20/11/2024, n. 44/38 (Azienda regionale per l'edilizia abitativa (AREA). Designazione dell'amministratore unico. Legge regionale 23 settembre 2016, n. 22, art. 9)), il Dott. Matteo Sestu, è stato nominato Amministratore unico dell'Azienda regionale per l'edilizia abitativa "[...] per la durata di tre anni;

VISTO la delibera dell'Amministratore unico 03/04/2024, n. 9, con la quale la sottoscritta, Dott.ssa Flavia Adelia Murru, dirigente di ruolo aziendale, è stata individuata quale Direttrice generale f.f. ai sensi dell'art. 30, comma 1, L.R. n. 31/1998;

VISTA La Determinazione del Direttore Generale n. 1062 del 17/03/2025 con la quale viene conferito all'Ing. Roberto Ginesu, attuale Direttore del Servizio Territoriale Amministrativo di Sassari, le funzioni di Direttore ad Interim del Servizio Territoriale Tecnico di Sassari;

VISTA la Deliberazione del Commissario per la gestione provvisoria n° 421 del 16/12/2014, avente ad oggetto l'approvazione del secondo programma procedurale e finanziario relativo all'utilizzo dei proventi derivanti dalla vendita di immobili, sulla base della legge 24 dicembre 1993, n.560 per gli anni 2011/2014;

VISTA la Deliberazione della Giunta Regionale, n.5/9 del 06/02/2015, avente ad oggetto l'approvazione della Deliberazione del Commissario n° 421 del 16/12/2014;

DATO ATTO che nel menzionato programma rientra il recupero nel Comune di Olbia di cui all'oggetto, finanziato con € 644.000,00;

ATTESO che:

- con la determinazione n. 1586 del 25/05/2022 del Direttore del Servizio Territoriale Tecnico di Sassari venivano approvati il quadro tecnico economico dei lavori, il progetto esecutivo e la delega alla Centrale Regionale di Committenza per l'espletazione della procedura di gara;
- con la determinazione n. 2079 del 04/07/2022 del Direttore del Servizio Territoriale Tecnico di Sassari veniva validato e approvato il progetto esecutivo-definitivo;
- con la nota del 04/10/2022, acquisita al protocollo AREA al n.0034817 del 04/10/2022, la Centrale Regionale di Committenza comunicava l'intervenuta efficacia della determinazione del Direttore del Servizio Lavori n. 441 del 02/09/2022 con la quale veniva disposta l'aggiudicazione definitiva in favore dell'impresa ICORT Srl;

DETERMINAZIONE N° 2168 DEL 21/05/2025

- con la determinazione n. 3601 del 24/11/2022 del Direttore del Servizio Territoriale Tecnico di Sassari venivano conferite all'ing. Andrea Pinna le funzioni di responsabile unico del presente procedimento;
- che la ditta ICORT Srl ha offerto il ribasso del 6,169% per l'importo contrattuale pari a € 406.107,89 per lavori, oltre a € 31.598,80 per costi della sicurezza, per un totale contrattuale di € 437.706,69, il che porta alla revisione del QTE per un importo complessivo pari ad € 644.000,00:

CONSIDERATO che con Determinazione n. 3998 del 15/12/2022 veniva sia accertate le somme in entrata dai fondi della Banca d'Italia sia effettuato l'impegno di spesa nei confronti della ditta aggiudicataria ICORT Srl imputate in competenza 2022 sul capitolo 08022.02.2100460019 "Olbia recupero DGR 38/17 2013" per l'importo di **€ 437.706,69** oltre IVA al 10%;

VERIFICATO che è già stata liquidata in data 21/01/2022 la quota dell'importo di € 1.857,63 a favore della Centrale Regionale di Committenza della Regione Autonoma della Sardegna delle spese tecniche e generali relative alla progettazione, alle necessarie attività preliminari, al coordinamento della sicurezza, direzione dei lavori e all'incentivo di cui all'art. 113;

PRESO ATTO che:

-in data 28/02/2023 era stata effettuata la consegna dei lavori limitatamente all'immobile sito in via Parma n. 55 nella quale la Ditta esecutrice aveva sin da subito, prima dell'accantieramento, richiesto l'adeguamento del progetto alla normativa vigente e la revisione dei prezzi;

-in data 15/06/2023 dopo già numerose interlocuzioni avvenute per le vie brevi, la ditta I cort srl formalizzava la richiesta di adeguamento del progetto al DL Aiuti D.L. 30 aprile 2022 n. 36 art. 7 comma 2-ter ed in particolare in considerazione della ratio della norma in questione volta a fronteggiare gli aumenti eccezionali dei prezzi degli appalti pubblici di lavori chiedeva l'aggiornamento dei prezzi previsto dall'art. 26 comma 1 del D.L. 50/2022 e s.m.i.su tutte le voci di prezzo comprendenti il contratto;

-in data 15/06/2023 veniva dato riscontro alla Ditta I cort srl e si comunicava che il Direttore dei Lavori in base all'art. 26 del dl n. 50/2022 e successive modifiche e integrazioni, aveva proceduto alla revisione dei prezzi contrattuali con l'aggiornamento del costo dei materiali al prezzario del 2022 della Regione Autonoma della Sardegna;

-in data 06/07/2023 la ditta I cort srl richiedeva in ossequio all'art. 10 D.M. 17/03/2019 n. 49 e art. 107 del d.l. 50/2016 la sospensione dei lavori e la redazione di perizia suppletiva e di variante con un equo compenso per le lavorazioni stabilite nel progetto;

- in data successiva alla data 06/07/2023 si intraprendevano da parte del RUP e del DL varie interlocuzioni per le vie brevi e confronti tecnici volti a valutare le problematiche rappresentate dall'

DETERMINAZIONE N° 2168 DEL 21/05/2025

operatore economico e alla ricerca di una soluzione che contemplasse l'esecuzione dell'opera pur con l'applicazione delle sopravvenute norme relative alla revisione dei prezzi, spesso dovuta a recenti fattori distorsivi del mercato edilizio (superbonus 110% e PNRR-PNC);

CONSIDERATO che nel corso dell'intervallo di tempo trascorso dal perfezionamento della procedura di aggiudicazione dell'appalto sono proseguiti e si sono aggravati i fenomeni di ammaloramento dei due fabbricati oggetto dell'intervento così che l'originario Q.T.E. non è più sufficiente alle esigenze di ristrutturazione complessiva di due edifici, pertanto, come esplicito nella proposta di variante, si rende necessario concentrare le risorse a disposizione solo su una parte dell'intervento: nello specifico i lavori si concentreranno sulla ristrutturazione integrale della palazzina sita a Olbia in Via Modena n. 55 e sul rifacimento della copertura e il ripristino delle strutture in cemento armato della palazzina sita a Olbia in Via Parma n. 3;

DATO ATTO che a seguito delle interlocuzioni e confronti fra il RUP, il DL e l'impresa si è pervenuti alla elaborazione di una perizia di variante condivisa dalle parti;

ATTESO CHE che in data 23/04/2025 veniva firmato l'atto di sottomissione da parte della Ditta I cort srl relativamente alla perizia suppletiva e di variante n. 1 redatta dal Direttore dei Lavori ed autorizzata dal RUP, con accettazione dei nuovi prezzi stabiliti e condivisi tra le parti;

DATO ATTO che come si evince dalla Relazione della perizia tale perizia prevede l'utilizzo delle somme presenti nel quadro economico e imputate al Capitolo 08022.02.2100460019 "Olbia recupero DGR 38/17 2013" e DGR 5/9 del 2015 bilancio 2025-2027;

DATO ATTO che con la relazione giustificativa delle modifiche al contratto allegata alla perizia di variante sottoscritta, sono state esplicate alcune fondamentali motivazioni alla base della necessità di redazione della perizia stessa, fra le quali:

- l'art. 7, commi 2-ter e 2-quater del d.l. 36/2022 prevede che, tra le circostanze imprevedute e imprevedibili che intervengano nel corso dell'esecuzione del contratto d'appalto e che possano dare luogo a variante contrattuale ai sensi dell'art. 106, comma 1, lettera c, n. 1 del d.lgs 50/2016, è incluso l'aumento considerevole dei prezzi dei materiali nei termini ed entro i termini indicati dalla norma;
- i nuovi prezzi sono stati calcolati in accordo a quanto disposto, per la revisione dei prezzi, dal d.l. n. 50/2022 e successive modifiche e integrazioni, di conseguenza i nuovi prezzi sono comprensivi della revisione dei prezzi e sono al netto del ribasso d'asta;
- dall'applicazione dei nuovi prezzi e dalla conseguente elaborazione del computo metrico estimativo relativo alla perizia di variante n. 1 risulta l'importo totale pari a € 481.438,98, IVA esclusa, di cui € 434.899,41 per lavori al netto del ribasso d'asta del 6,169%, ed € 46.539,57 per costi della sicurezza;

DETERMINAZIONE N° 2168 DEL 21/05/2025

-l'importo contrattuale iniziale era pari a € 437.706,69, IVA esclusa, di cui € 406.107,89 per lavori al netto del ribasso d'asta del 6,169%, ed € 31.598,80 per costi della sicurezza;

- l'art. 106 comma 12 del d.lgs 50/2016 prescrive che *“La stazione appaltante, qualora in corso di esecuzione si renda necessario un aumento o una diminuzione delle prestazioni fino a concorrenza del quinto dell'importo del contratto, può imporre all'appaltatore l'esecuzione alle stesse condizioni previste nel contratto originario. In tal caso l'appaltatore non può far valere il diritto alla risoluzione del contratto”*;

- Il quinto dell'importo contrattuale è pari a € 87.541,34, la perizia di variante n. 1 propone l'aumento dell'importo contrattuale di € 43.732,29, pari al 9,99%, perciò nel limite del quinto d'obbligo;

PRESO ATTO della autorizzazione del RUP alla redazione della variante;

ATTESO che come sopra specificato le risorse aggiuntive verranno imputate Capitolo 08022.02.2100460019 “Olbia recupero DGR 38/17 2013” e DGR 5/9 del 2015 bilancio 2025-2027;

CONSIDERATO che il quadro economico successivamente alla perizia risulta essere così articolato:

Quadro Economico			
a1	Lavori a misura		434.899,41 €
a2	Costi della sicurezza		46.539,57 €
A	COSTO LAVORI (a1+a2)		481.438,98 €
b1	Spese tecniche e generali (progettazione, le necessarie attività preliminari, coordinamento della sicurezza in fase di progettazione, l'assistenza giornaliera e contabilità, l'importo relativo all'incentivo di cui all'articolo 113 del D.Lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii. nella misura corrispondente alle prestazioni che dovranno essere svolte dal personale dipendente, gestione dell'appalto)Quota parte AREA.	2,00%	7.430,50 €
b2	Oneri Quota parte CRC pari al 25% del 2%		1.857,63 €
b3	Spese tecniche generali		92.881,32 €
b4	Accantonamento per imprevisti (ex art 106 D.Lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii.)		12.247,67 €
b5	Economie di gara per ribasso d'asta del 6,169%		0,00 €
B	ONERI COMPLEMENTARI (b1+b2+b3+b4)		114.417,12 €
c.1	COSTO TOTALE INTERVENTO = COSTO LAVORI (A) + ONERI COMPLEMENTARI (B)		595.856,10 €

DETERMINAZIONE N° 2168 DEL 21/05/2025

c.2	I.V.A. lavori	10,00%	48.143,90 €
	C.T.I. + I.V.A. (c.1+c.2)		644.000,00 €

RITENUTO pertanto necessario procedere all'approvazione della menzionata perizia suppletiva e di variante e ai conseguenti impegni integrativi a favore dell'impresa e del professionista coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione;

VISTO l'atto di sottomissione firmato dall'impresa e dal RUP prot. 19696 del 30.04.2025, e l'integrazione alla lettera commerciale con il professionista firmata dallo stesso e dal RUP prot. 22126 del 16.05.2025, entrambi allegati alla presente.

RAVVISATA la propria competenza all'adozione del seguente atto ed attestata l'insussistenza di qualsivoglia conflitto, anche potenziale, ai sensi e per gli effetti dell'art 6 bis, L. n. 241/90, dell'analoga misura di prevenzione contenuta nel PTPCT 2024-2026 e ai sensi del Art. 6, 7, 19 del Codice di comportamento approvato dalla RAS con la Del. n. 43/7 del 29/10/2021;

Su proposta del Responsabile Unico del Procedimento, Ing. Andrea Pinna, previa istruttoria e approvazione dello stesso

D E T E R M I N A

DI STABILIRE che le premesse sono parte integrante del presente provvedimento;

DI APPROVARE, la perizia suppletiva e di variante che prevede un incremento dell'importo complessivo pari ad € 48.463,66 compreso iva di legge, così suddiviso per l'impresa un importo € 43.732,29 oltre iva e per il professionista CSE esterno incremento di € 271,41 oltre 4% cassa, 4% gestione separata ed iva di legge;

DI IMPEGNARE a favore della ditta "ICORT Srl con sede in Piazza E. Melis n. 3 - Nuoro (NU) P.I.

00174790915, (CIG 9330821513) l'importo complessivo di € 48.105,52;

DI IMPEGNARE a favore del Coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione Ing. Diego Luciano con sede a Sassari (SS) Via Angelo Roth n. 20, Partita IVA n. 01992320901, (CIG Z6D3916DD7) l'importo integrativo complessivo di € 358,14;

DI IMPUTARE l'importo di cui sopra sul Capitolo (U) 08022.02.2100460019 "Olbia recupero DGR 38/17 2013 e DGR 5/9 del 2015" del Bilancio pluriennale 2025/2027;

DI DISPORRE, per le ragioni in premessa, ai sensi del D.Lgs. 118/2011, Allegato 4/2, l'accertamento in entrata, come da tabella sotto riportata, per l'importo di euro € 48.463,66 a favore

DETERMINAZIONE N° 2168 DEL 21/05/2025

della Banca d'Italia che trova copertura finanziaria a carico del capitolo (E) 50400.06.0000160028
"Olbia recupero DGR 38/17 2013 e DGR 5/9 del 2015" del Bilancio pluriennale 2025/2027;

DI INVIARE la presente Determinazione al Servizio Contabilità, Bilancio e Risorse Umane per gli
adempimenti conseguenti;

DI INVIARE la presente Determinazione, per conoscenza, al Direttore Generale.

	Num.	Anno	Capitolo.Articolo	CIG	Beneficiario	Importo
E	882	2025	50400.06.0000160 028		BANCA D'ITALIA - TESORERIA PROVINCIALE DELLO STATO CAGLIARI	48.463,66
U	2042	2025	08022.02.2100460 019	9330821513	ICORT SRL	48.105,52
U	2043	2025	08022.02.2100460 019	Z6D3916DD7	ING. DIEGO LUCIANO	358,14

Il Responsabile del procedimento

Andrea Pinna

Lì, 21/05/2025

Il Direttore del Servizio

Roberto Ginesu / ArubaPEC S.p.A.