

DETERMINAZIONE N° 2067 DEL 16/05/2025



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

SERVIZIO TERRITORIALE TECNICO DI SASSARI DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE DEL SERVIZIO

OGGETTO: "PIANO REGIONALE DELLE INFRASTRUTTURE. ART. 4 DELLA L.R. N. 5 DEL 09/03/2015. D.G.R. N. 26/11 DEL 25/07/2023. LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA RELATIVI AGLI IMMOBILI DI PROPRIETÀ AREA SITUATI A SASSARI IN VIA DANIEL BOVET N. 3, ANGOLO VIA WASHINGTON" - ESECUZIONE LAVORI RELATIVI AL LOTTO 1: IMPERMEABILIZZAZIONE DELLA COPERTURA.

CUP: J82D23000100002 - CIG: B52A1BBDF4 - PERIZIA SUPPLETIVA E DI VARIANTE N. 1

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, modificato ai sensi della L.R. 23 settembre 2016, n. 22, articolo 7, comma 2 ed approvato con Decreto del Presidente della Regione n. 46 del 14.04.2017;
- il Regolamento di Organizzazione dell'Azienda, approvato con Delibera del Consiglio di Amministrazione n. 132/4 del 19.04.2007 e modificato con Delibera dell'Amministratore Unico n. 51 del 08.06.2017;
- il Regolamento di Contabilità dell'Azienda, 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 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., recante "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" ed in particolare gli articoli 5 e 6;
- il Decreto Legislativo n. 36/2023 "Codice dei contratti pubblici";
- Il Piano Triennale per la prevenzione della corruzione e trasparenza (PTPCT) 2025-2027, approvato con Delibera del Commissario Straordinario di AREA n. 2 del 31/01/2025;
- PRESO ATTO dei seguenti atti amministrativi:
- la Delibera dell'Amministratore Unico n. 37 del 18/11/2024 avente ad oggetto "Approvazione bilancio di previsione 2025-2027";

DETERMINAZIONE N° 2067 DEL 16/05/2025

- 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.), e per le motivazioni ivi indicate, è stato conferito l'incarico di amministratore unico dell'Azienda regionale per l'edilizia abitativa (AREA) al Dott. Matteo Sestu, per la durata di n. 3 anni;
- la Deliberazione della Giunta Regionale del 9 gennaio 2025 n. 1/3, avente ad oggetto "Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa (AREA). Nulla osta all'immediata esecutività della Deliberazione dell'Amministratore Unico n. 37 del 18/12/2024, concernente "Approvazione Bilancio di previsione 2025-2027";
- la Determinazione del Direttore Generale n. 1062 del 17/03/2025 con la quale vengono conferite all'Ing. Roberto GINESU le funzioni di Dirigente del Servizio Territoriale Tecnico di Sassari;
- la Delibera dell'Amministratore Unico n. 9 del 03.04.2024 avente ad oggetto "Individuazione del Direttore Generale", nella persona della Dott.ssa Flavia Adelia Murru, ai sensi dell'art. 30, comma 1 della L.R. n. 31/98;

RICHIAMATE:

- la determinazione Direttore del Servizio Territoriale Tecnico di Sassari n. 4823 del 20/12/2023 di accertamento in entrata delle somme di cui alla D.G.R. n. 26/11 del 25 luglio 2023 "PIANO REGIONALE DELLE INFRASTRUTTURE - RIMODULAZIONE DEI PROGRAMMI DI INTERVENTO";
- la nota di liquidazione del saldo dei finanziamenti degli interventi in capo ai servizi territoriali di Sassari", acquisita al prot. n. 42366 del 14/11/2023 e i relativi allegati, con la quale si trasmettono i provvedimenti di liquidazione del saldo dei finanziamenti degli interventi in capo ai Servizi territoriali di Nuoro e Sassari;
- la determinazione del Direttore del Servizio Territoriale Tecnico di Sassari n. 4564 del 26/11/2025 con la quale sono state affidate, per il presente procedimento, le funzioni di Responsabile Unico (RUP) al geom. Giulio Senes e responsabile della fase di esecuzione all'arch. Giulia Mulas;
- le dichiarazioni di assenza di conflitto di interessi rese dal geom. Giulio Senes prot. n. 48550 del 22/11/2024 e dall'arch. Giulia Mulas prot.n. 48335 del 21/11/2024 in ordine allo svolgimento degli incarichi affidati per i lavori in oggetto;

VISTA la determinazione del Direttore del Servizio Territoriale Tecnico di Sassari n. 148 del 21/01/2025 relativa all'aggiudicazione, per l'appalto in oggetto, alla ditta A.M.D Costruzioni SRL con sede legale in Olbia (SS), via Nuoro n. 10 e P.iva n. 02428070904;

VISTO il contratto firmato dalle parti secondo l'uso commerciale ai sensi dell'art. 18 comma 1 del D.lgs. 36/2023 nostro prot. n. 8576/2025 del 25/02/2025, mediante il quale AREA ha affidato l'esecuzione delle opere di cui trattasi alla ditta summenzionata, A.M.D Costruzioni SRL, per l'importo netto di € 73.000,42, comprensivo dei costi della sicurezza, più IVA di legge;

VISTO il procedimento verbale di consegna dei lavori in data 03/03/2025 con cui i lavori sono stati consegnati dal direttore dei lavori geom. Daniele Casu all'appaltatore ditta A.M.D Costruzioni SRL (prot. n. 9984 del 2025);

TENUTO CONTO della comunicazione di sospensione lavori ricevuta con nota prot. n. 14422/2025 del 26/03/2025 e della comunicazione ripresa dei lavori e contestuale proroga dei termini ricevuta con nota prot. n. 14888/2025 del 31/03/2025 a firma del Direttore dei Lavori Geom. Daniele Casu;

CONSIDERATO che durante il corso delle lavorazioni, si sono rese necessarie alcune variazioni sulla operatività in cantiere, a causa della difficoltà, da parte dei titolari dei contratti locativi delle antenne presenti sul lastrico solare, di liberare l'area di intervento e sollevare contemporaneamente tutte le canale passacavi presenti, per consentire la posa della poliurea utilizzata per l'impermeabilizzazione.

Questo ha comportato la necessità di suddividere l'intervento in due fasi lavorative e la necessità di sospendere le lavorazioni anche se per un tempo esiguo.

DETERMINAZIONE N° 2067 DEL 16/05/2025

La presenza di queste canalette su tutto il lastrico solare, ha reso necessario modificare i dispositivi di protezione previsti con linee vita assicurate ai parapetti, necessari per effettuare l'impermeabilizzazione degli sbalzi del lastrico, con dei più funzionali ancoraggi a zavorra o corpo morto.

Ulteriori modifiche alle lavorazioni previste, sono state sia l'eliminazione delle scossaline coprimuro, sostituite con l'impermeabilizzazione in poliurea e sia la predisposizione di canne di ventilazione del sottostante manto di guaina impermeabile che presentava eccessiva umidità.

CONSIDERATO, altresì, che:

1. l'importo di perizia, comprensivo delle opere realizzate e non previste o eseguite con materiali diversi da quelli in progetto ammonta ad **€ 73.641,47** di cui **€ 876,30** di oneri per la sicurezza mentre l'importo dei lavori di aggiudicazione ammontano ad **€ 73.728,95** di cui **€ 876,30** di oneri per la sicurezza.
2. l'importo dei lavori in perizia, da assoggettare al ribasso d'asta ammonta a **€ 73.641,47 - € 73.728,95 = € - 87,48**
3. la perizia n. 1 non comporta aumento di spesa;
4. rientra nella fattispecie di cui all'art. 120, comma 1, lett. b) del Decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36;

RICHIAMATO il CIG che identifica la presente procedura B52A1BBDF4;

ACCERTATA la regolarità del DURC dell'Impresa A.M.D srl;

VISTO il seguente Q.T.E. conseguente alla perizia di variante n° 1 che non modifica il finanziamento dell'opera

a 1) Lavori a misura (al netto del ribasso d'asta del 1%)	€ 72 124,12
a 2) Oneri per la sicurezza non soggetti al ribasso	€ 876,30
a 3) Importo Perizia n.1 (al netto del ribasso d'asta del 1%)	€ - 86,61
A) COSTO DEI LAVORI (a1+a2+a3)	€ 72 913,81
b 1) Spese Tecniche e Generali	€ 12 533,92
b 2) Progettazione, Direzione dei lavori e coordinatore della sicurezza in fase esecutiva incarico esterno (compreso cassa ed iva)	
b.3) Accantonamento imprevisti (art. 5 Allegato I.7 D.Lgs 36/2023 e ss.mm.ii.)	€ 8 516,56
b.4) Accantonamenti in relazione alle modifiche (articoli 60 e 120,comma 1, lettera a), del codice;	€ 4 413,12
b.5) Accantonamento incentivi tecnici (ex art.113 D.lgs 50/2016 ess.mm.ii.)	€ 1 474,58
B) SOMME A DISPOSIZIONE (b1+b2+b3+b4+b5)	€ 26 938,18
COSTO TOTALE INTERVENTO A+B	€ 99 851,99
I.V.A LAVORI A 10%	€ 7 291,38
COSTO TOTALE INTERVENTO	€ 107 143,37

RITENUTO opportuno procedere con l'approvazione degli atti di che trattasi onde consentire la conclusione delle attività;

RAVVISATA la propria competenza all'adozione del seguente atto e attestata l'insussistenza di qualsivoglia conflitto, anche potenziale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 6 bis, legge 241/90 e dell'analoga misura di prevenzione contenuta nel PTPCT 2025-2027;

DETERMINAZIONE N° 2067 DEL 16/05/2025

SU PROPOSTA del R.U.P. geom. Giulio Senes, previa istruttoria svolta dalla Responsabile per la fase esecutiva arch. Giulia Mulas;

DETERMINA

Art. 1 - Approvare la perizia di variante n° 1 relativa al "PIANO REGIONALE DELLE INFRASTRUTTURE. ART. 4 DELLA L.R. N. 5 DEL 09/03/2015. D.G.R. N. 26/11 DEL 25/07/2023. LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA RELATIVI AGLI IMMOBILI DI PROPRIETÀ AREA SITUATI A SASSARI IN VIA DANIEL BOVET N. 3, ANGOLO VIA WASHINGTON". ESECUZIONE LAVORI RELATIVI AL LOTTO 1: IMPERMEABILIZZAZIONE DELLA COPERTURA, redatta dal Direttore dei Lavori Geom. Daniele Casu e composta dai seguenti elaborati che si allegano alla presente determinazione per farne parte integrante e sostanziale:

- Relazione e QTE
- Computo metrico perizia
- Quadro comparativo
- Analisi nuovi prezzi
- Atto di sottomissione e verbale nuovi prezzi

Art. 2 - Di approvare l'atto di sottomissione n° 1 dei nuovi prezzi, regolarmente sottoscritto dall'Impresa A.M.D Costruzioni srl e sede legale in via Nuoro, 10, 07026, Olbia (SS), il 13/05/2025;

Art. 3 - Di approvare il seguente quadro tecnico economico a seguito della perizia n° 1 dei lavori di variante che non modifica il finanziamento dell'opera

a 1) Lavori a misura (al netto del ribasso d'asta del 1%)	€ 72 124,12
a 2) Oneri per la sicurezza non soggetti al ribasso	€ 876,30
a 3) Importo Perizia n.1 (al netto del ribasso d'asta del 1%)	€ - 86,61
A) COSTO DEI LAVORI (a1+a2+a3)	€ 72 913,81
b 1) Spese Tecniche e Generali	€ 12 533,92
b 2) Progettazione, Direzione dei lavori e coordinatore della sicurezza in fase esecutiva incarico esterno (compreso cassa ed iva)	
b.3) Accantonamento imprevisti (art. 5 Allegato I.7 D.Lgs 36/2023 e ss.mm.ii.)	€ 8 516,56
b.4) Accantonamenti in relazione alle modifiche (articoli 60 e 120, comma 1, lettera a), del codice;	€ 4 413,12
b.5) Accantonamento incentivi tecnici (ex art.113 D.lgs 50/2016 ess.mm.ii.)	€ 1 474,58
B) SOMME A DISPOSIZIONE (b1+b2+b3+b4+b5)	€ 26 938,18
COSTO TOTALE INTERVENTO A+B	€ 99 851,99
I.V.A LAVORI A 10%	€ 7 291,38
COSTO TOTALE INTERVENTO	€ 107 143,37

Art. 4 - di inviare la presente determinazione al Servizio Programmazione e Bilancio per i provvedimenti di competenza;

Art. 5 - di inviare, per conoscenza, la presente determinazione al Direttore Generale.

Il Responsabile del procedimento

Giulio Senes

DETERMINAZIONE N° 2067 DEL 16/05/2025

Lì, 16/05/2025

Il Direttore del Servizio

Roberto Ginesu / ArubaPEC S.p.A.