

DETERMINAZIONE N° 2041 DEL 14/05/2025



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

SERVIZIO TERRITORIALE TECNICO DI CAGLIARI DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE DEL SERVIZIO

OGGETTO: Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR). Fondo Complementare art.1, comma 2, lett. C), punto 13 del D.L. 6 Maggio 2021, n.59, convertito con modificazioni dalla legge 1 Luglio 2021, n.101. Programma "Sicuro, Verde e Sociale: Riqualificazione dell'Edilizia Residenziale Pubblica".

Riqualificazione di due fabbricati per la realizzazione di alloggi destinati alla locazione a canone moderato in Via La Marmora, 15 e 19 nel Comune di Ussaramanna (SU). CUP J92I07000050002. CIG 948151380B.

Approvazione perizia di variante e impegno 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, adeguato alla L.R. n. 22/2016 con Deliberazione dell'Amministratore Unico n. 7 del 18.01.2017, ed approvato definitivamente con Deliberazione della Giunta Regionale n.18/5 del 11.04.2017 e 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 Delibera 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 "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 "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" ed in particolare gli articoli 5 e 6;

VISTI:

DETERMINAZIONE N° 2041 DEL 14/05/2025

- il Decreto Legislativo n. 50 del 18 aprile 2016 e ss.mm.ii. denominato “Codice dei contratti pubblici”;
- il Regolamento di attuazione del Codice dei contratti pubblici, approvato con D.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207 e ss.mm.ii, per la parte ancora vigente e non contrastante con il suddetto Codice;
- le Linee Guida ANAC di attuazione del Codice;
- la Legge regionale 13 marzo 2018, n. 8 e ss.mm.ii., recante “Nuove norme in materia di contratti pubblici di lavori, servizi e forniture”;
- il Decreto-Legge 16 luglio 2020, n. 76 recante “Misure urgenti per la semplificazione e l’innovazione digitali” c.d. “Decreto Semplificazioni”, convertito nella Legge 11 settembre 2020, n. 120 e ss.mm.ii.;
- La legge 108/2021 di conversione del Decreto Legge 31 maggio 2021 , n. 77 “Governance del Piano nazionale di rilancio e resilienza e prime misure di rafforzamento delle strutture amministrative e di accelerazione e snellimento delle procedure”;
- la Legge 13 agosto 2010, n. 136, “Piano straordinario contro le mafie, nonché delega al Governo in materia di normativa antimafia”;

VISTA la Determinazione del Direttore Generale n. 766 del 29.02.2024 con la quale vengono conferite all'Ing. Stefania Maria Franca Pusceddu le funzioni di Direttore del Servizio Territoriale Tecnico di Cagliari, a far data dal 01.03.2024;

RICHIAMATI i seguenti atti di programmazione:

- la Deliberazione della Giunta regionale n. 47/10 del 16 novembre 2006, che approva il programma straordinario di edilizia abitativa destinato a interventi di costruzione e recupero, ovvero di acquisto e recupero di alloggi di edilizia popolare da attribuire prioritariamente in locazione a canone moderato;
- la Deliberazione del CdA di AREA n. 27/11A2 del 05.09.2007 con la quale è stato stabilito di partecipare in collaborazione con il comune di Ussaramanna al bando regionale per il programma straordinario di edilizia abitativa per la locazione a canone moderato di cui alla DGR n. 47/10 del 16.12.2007;
- la D.G.R. n. 49/20 del 5 dicembre 2007 che approva l’elenco delle proposte di intervento ritenute ammissibili e finanziabili, tra le quali figura quella presentata dal Comune di Ussaramanna ed AREA;
- la Deliberazione del CdA di AREA n. 251/6 del 17.01.2012 con la quale è stato approvato il progetto preliminare dell’intervento di riqualificazione di due fabbricati per la realizzazione di quattro alloggi da destinare a canone moderato sito nel centro storico del comune di Ussaramanna per un importo complessivo di € 528.637,50 di cui € 405.868,94 di finanziamento regionale, € 22.768,56 di finanziamento comunale e € 100.000,00 di cofinanziamento aziendale;

RICHIAMATA la determinazione del Direttore del Servizio Territoriale Tecnico di Cagliari n. 1643 del 14/05/2019 con la quale l’Arch. Elisabetta Pani veniva nominata Responsabile Unico del Procedimento dell’intervento in oggetto;

RICHIAMATI:

- l’art. 1, comma 2, lett. c), punto 13 del D.L. 6 maggio 2021 n. 59 convertito con modificazioni dalla Legge 1° luglio 2021, n. 101 rubricato “Sicuro, verde e sociale: riqualificazione dell’edilizia residenziale pubblica”;
- il Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 15 settembre 2021 attuativo del D.L. n. 59/2021 con il quale sono stati individuati gli indicatori di riparto, su base regionale, delle risorse assegnate per la riqualificazione dell’edilizia residenziale pubblica, stabiliti le modalità e i termini di ammissione e finanziamento degli interventi, disciplinate le modalità di erogazione dei finanziamenti nonché effettuato il riparto tra le regioni e le province autonome delle risorse disponibili dal 2021 al 2026;
- il Decreto della Direzione Generale per l’Edilizia Statale, le Politiche Abitative, la Riqualificazione Urbana e gli Interventi Speciali del Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibile n. 52 del 30.03.2022 con il quale è stato approvato, ai sensi del DPCM 15/09/2021, il Piano degli interventi ammessi al finanziamento, nonché il Piano degli ulteriori interventi ammissibili ma non finanziati per carenze di risorse.

DETERMINAZIONE N° 2041 DEL 14/05/2025

RICHIAMATE le note della Direzione Generale dei Lavori Pubblici – Servizio Edilizia Residenziale prot. AREA n. 16694 del 06/05/2022 e n. 20531 del 01/06/2022 dalle quali risulta che AREA è beneficiaria, tra gli altri, di un finanziamento pari a € 450.000,00 per l'intervento denominato "Riqualificazione di due fabbricati per la realizzazione di alloggi destinati alla locazione a canone moderato in Via La Marmora, 15 e 19 nel Comune di Ussaramanna (SU)";

RILEVATO che con determinazione del Direttore del Servizio Lavori della Centrale Regionale di Committenza n. 657 del 23/11/2022 è stata indetta una procedura negoziata senza previa pubblicazione di bando, ai sensi dell'artt. 3 comma 1 let. uuu) e dell'art. 1, comma 2, lett. b) della Legge 11 settembre 2020, n. 120 (in seguito Decreto Semplificazioni) così come modificata dalla legge 29 luglio 2021, n. 108 (in seguito Decreto Semplificazioni-bis), per l'affidamento dei lavori di "riqualificazione di due fabbricati per la realizzazione di alloggi destinati alla locazione a canone moderato in via Lamarmora 15 e 19 nel Comune di Ussaramanna - " - Applicazione C.A.M. D.M. 11 ottobre 2017 - CUP J92I07000050002", per un importo complessivo stimato, ex art. 35, del D.lgs. 50 /2016, di euro 709.500,00 (settecentonovemilacinquecento/00) esclusa IVA e comprensivo di oneri della sicurezza;

con determinazione del Direttore del Servizio Lavori della Centrale Regionale di Committenza n. 736 del 13/12/2022 è stato approvato il verbale di sistema della procedura di affidamento e l'allegato di calcolo dell'anomalia, redatti attraverso le funzionalità automatiche del portale SardegnaCAT, ed è stata approvata la proposta di aggiudicazione della suddetta procedura negoziata informatizzata, senza previa pubblicazione di bando, all'impresa IMACO S.P.A., P.I.08853751009, che ha offerto un ribasso di 20,133% sull'importo a base di gara, che determina un importo contrattuale pari a euro 570.582,30, I.V.A esclusa;

con nota prot. 46754 del 30/12/2022 il Direttore del Servizio Lavori della Centrale Regionale di Committenza ha comunicato l'intervenuta efficacia della suddetta aggiudicazione, a seguito dell'esito positivo delle verifiche sui requisiti;

PRESO ATTO dell'avvenuta stipula del contratto in oggetto in data 11/05/2023;

DATO ATTO che i lavori sono stati consegnati dal Direttore dei Lavori, Arch. Marco Concas, alla Ditta IMACO S.P.A., P.I.08853751009 in data 28/06/2023, e che gli stessi hanno avuto effettivo inizio;

VISTA la perizia di variante redatta in data 09/05/2025 dal Direttore dei Lavori Arch. Marco Concas, composta dai seguenti elaborati:

01 ELABORATI GENERALI

622 DL 01 EG 01 RL Relazione tecnico illustrativa

03 ARCHITETTONICO

622 DL 03 AR 01 GR Piante, sezioni e prospetti civico n. 19

622 DL 03 AR 02 GR Demolizioni e ricostruzioni civico n. 19

622 DL 03 AR 03 GR Sezione costruttiva longitudinale civico n. 15 unità 2

622 DL 03 AR 04 GR Sezione costruttiva civico n. 19 unità 1

622 DL 03 AR 05 GR Sezione costruttiva civico n. 19 unità 2

04 STRUTTURE

622 DL 04 ST 01 RL Relazione tecnica strutturale_ civico n.19 unità 1

622 DL 04 ST 02 RL Relazione tecnica strutturale_ civico n.19 unità 2

622 DL 04 ST 03 GR Piante e dettagli costruttivi delle fondazioni civico n.19 unità 1

622 DL 04 ST 04 GR Piante e dettagli costruttivi delle fondazioni civico n.19 unità 2

622 DL 04 ST 05 GR Piante e dettagli costruttivi delle murature e dei soppalchi civico n.19 unità 1

622 DL 04 ST 06 GR Piante e dettagli costruttivi delle murature e dei soppalchi civico n.19 unità 2

06 IMPIANTI MECCANICO – IDRICO FOGNARIO

622 DL 06 IM 01 RL Relazione tecnica sugli impianti meccanici

622 DL 06 IM 02 GR Piante impianto condizionamento civico n.15

DETERMINAZIONE N° 2041 DEL 14/05/2025

622 DL 06 IM 03 GR Piante impianto condizionamento civico n.19

08 CONTABILITÀ

622 DL 08 CO 01 RL Elenco dei nuovi prezzi

622 DL 08 CO 02 RL Analisi dei nuovi prezzi

622 DL 08 CO 03 RL Computo metrico estimativo

622 DL 08 CO 04 RL Computo oneri sicurezza

622 DL 08 CO 05 RL Quadro economico della spesa

622 DL 08 CO 06 RL Quadro comparativo

622 DL 08 CO 07 RL Schema di atto di sottomissione e verbale concordamento prezzi

622 DL 08 CO 08 RL Computo delle spese tecniche

PRESO ATTO CHE la necessità di redigere tale perizia di variante veniva determinata dalla possibilità di utilizzare le somme derivanti dal ribasso d'asta ai fini del completamento dei lavori previsti, nonché di far fronte ad esigenze impreviste ed imprevedibili riscontrate nel corso dei lavori, ai sensi dell'art. 106 comma 1 lett. b) e c) del D.lgs. n. 50/2016;

DATO ATTO che in occasione della suddetta perizia sono stati concordati n. 18 nuovi prezzi di cui al verbale allegato;

VISTO il quadro economico facente parte integrante e sostanziale della perizia suddetta come di seguito riportato:

Quadro tecnico economico - perizia 1			Totale
A	IMPORTO A BASE DI GARA		
A1	Lavori a corpo		616.047,66 €
A2	COSTI DELLA SICUREZZA non soggetti a ribasso		11.381,67 €
A	TOTALE LAVORI A1+A2		627.429,33 €
B	SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE		
B1.1	Spese tecniche e generali (progettazione, direzione, lavori, gestione dell'appalto, collaudi e verifiche tecniche)		151.469,53 €
	Di cui: SIA progettazione fte, definitiva ed esecutiva		89.953,38 €
	(Inarcassa 4%)		3.598,14 €
	Di cui: SIA esecuzione CSE, direzione lavori		55.329,82 €
	(Inarcassa 4%)		2.213,19 €
	Di cui: Contributo ANAC per appalto	-	375,00 €
B1.2	Incentivo art. 113 c.2 del D. Lgs. 50/2016 2% A secondo la tabella Delib. G. R. n. 9/51 del 22.2.2019	2%	15.654,47 €
	Di cui: Compensi per la Centrale Regionale di		2.838,00 €

DETERMINAZIONE N° 2041 DEL 14/05/2025

	Committenza 80% del 25% del 2% di A		
B1	B1.1+B1.2		167.124,00 €
B3	Rilievi e indagini preliminari		22.966,75 €
B4	Adeguamento urbanizzazioni	-	
B5	Accantonamento (ex art 106 DLGS 50/2016 e ss.mm.ii.) e Imprevisti	-	65.133,69 €
B8	IVA lavori 10%		62.742,93 €
B9	IVA servizi 22%		33.240,80 €
B	TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE		351.208,17 €
	COSTO LAVORI (A) + ONERI COMPLEMENTARI (B)		978.637,50 €

VISTO il provvedimento del 13/05/2024 del Responsabile Unico del Procedimento, nel quale si approva in linea tecnica la citata perizia;

VISTO lo schema dell'atto di sottomissione con il quale l'Impresa IMACO S.P.A., P.I.08853751009, avendo preventivamente sottoscritto il suddetto atto, si obbliga ad eseguire i maggiori lavori per l'importo suppletivo di **€ 56.847,03 oltre iva di legge al 10%** e con tempi di esecuzione contrattuali incrementati di 60 (sessanta) giorni naturali e consecutivi;

PRESO ATTO che l'esecuzione dei lavori previsti nella citata perizia di variante comporta una maggiore spesa di **€ 56.847,03 oltre iva di legge al 10%** rispetto a quella prevista nel contratto attuativo originario;

- che la citata perizia di variante rientra nei limiti di cui all' art. 106 comma 1 lett. b) e c) del D.lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii.;

DATO ATTO che l'importo complessivo contrattuale, a seguito della maggior spesa relativa ai citati lavori in eccedenza ammonta a **€ 627.429,33, di cui € 616.047,66 per lavori ed € 11.381,67 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso d'asta**;

ACCERTATA la possibilità di far fronte ai maggiori oneri per lavori derivanti dalla perizia di variante e determinati in complessivi **€ 56.847,03 oltre iva di legge al 10%** utilizzando le somme a disposizione per "imprevisti – accantonamenti" previsti nel Quadro Tecnico Economico dell'intervento;

CONSIDERATO inoltre che le modifiche necessarie non alterano, né per tipologia né la natura complessiva del contratto e che non comportano modifiche sostanziali al progetto di cui al comma 4 dell'art. 106;

RITENUTO NECESSARIO approvare la sopracitata perizia di variante;

RILEVATA pertanto la necessità di disporre l'impegno di spesa aggiuntivo pari a **€ 62.531,73** iva di legge inclusa sul cap./art. 08022.02.2100790002 del Bilancio;

RICHIAMATE la D.D.SER prot. n.52637/4416 del 20.12.2007 con la quale è stato disposto l'impegno di spesa n. 3070044717 di importo pari a euro 405.868,94 per l'attuazione dell'intervento denominato "Riqualificazione di due fabbricati per la realizzazione di alloggi destinati alla locazione a canone moderato in Via La Marmora, 15 e 19", CUP J92I07000050002;

la D.D.SER prot. n.27713/1279 del 14.07.2022 con la quale è stato disposto in favore di Area l'impegno di spesa per complessivi euro 450.000,00 (impegno n. 3000242170), per la realizzazione dell'intervento denominato "Riqualificazione di due fabbricati per la realizzazione di alloggi destinati alla locazione a canone moderato in Via La Marmora, 15 e 19 nel Comune di Ussaramanna (SU) ", CUP J92I07000050002, sul cap.

DETERMINAZIONE N° 2041 DEL 14/05/2025

SC08.9487;

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 2025-2027 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;

DETERMINA

- **DI APPROVARE** la perizia di variante redatta in data 09/05/2025 dal Direttore dei Lavori Arch. Marco Concas, composta dai seguenti elaborati:

01 ELABORATI GENERALI

622 DL 01 EG 01 RL Relazione tecnico illustrativa

03 ARCHITETTONICO

622 DL 03 AR 01 GR Piante, sezioni e prospetti civico n. 19

622 DL 03 AR 02 GR Demolizioni e ricostruzioni civico n. 19

622 DL 03 AR 03 GR Sezione costruttiva longitudinale civico n. 15 unità 2

622 DL 03 AR 04 GR Sezione costruttiva civico n. 19 unità 1

622 DL 03 AR 05 GR Sezione costruttiva civico n. 19 unità 2

04 STRUTTURE

622 DL 04 ST 01 RL Relazione tecnica strutturale_ civico n.19 unità 1

622 DL 04 ST 02 RL Relazione tecnica strutturale_ civico n.19 unità 2

622 DL 04 ST 03 GR Piante e dettagli costruttivi delle fondazioni civico n.19 unità 1

622 DL 04 ST 04 GR Piante e dettagli costruttivi delle fondazioni civico n.19 unità 2

622 DL 04 ST 05 GR Piante e dettagli costruttivi delle murature e dei soppalchi civico n.19 unità 1

622 DL 04 ST 06 GR Piante e dettagli costruttivi delle murature e dei soppalchi civico n.19 unità 2

06 IMPIANTI MECCANICO – IDRICO FOGNARIO

622 DL 06 IM 01 RL Relazione tecnica sugli impianti meccanici

622 DL 06 IM 02 GR Piante impianto condizionamento civico n.15

622 DL 06 IM 03 GR Piante impianto condizionamento civico n.19

08 CONTABILITÀ

622 DL 08 CO 01 RL Elenco dei nuovi prezzi

622 DL 08 CO 02 RL Analisi dei nuovi prezzi

622 DL 08 CO 03 RL Computo metrico estimativo

622 DL 08 CO 04 RL Computo oneri sicurezza

622 DL 08 CO 05 RL Quadro economico della spesa

622 DL 08 CO 06 RL Quadro comparativo

622 DL 08 CO 07 RL Schema di atto di sottomissione e verbale concordamento prezzi

622 DL 08 CO 08 RL Computo delle spese tecniche

- **DI APPROVARE** il verbale di concordamento di n. 18 nuovi prezzi e lo schema di atto di sottomissione allegati alla presente determinazione;
- **DI IMPEGNARE** la somma di **€ 62.531,73** iva di legge inclusa sul cap./art. 08022.02.2100790002 del bilancio a favore dell'impresa IMACO S.P.A., P.I.08853751009, per far fronte agli oneri di cui trattasi e contestualmente effettuare il relativo accertamento di entrata sul cap./art. 40200.01.4140100004;
- **DI INVIARE** la presente Determinazione al Servizio Contabilità, Bilancio e Risorse Umane per gli adempimenti conseguenti;

DETERMINAZIONE N° 2041 DEL 14/05/2025

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

	Num.	Anno	Capitolo.Articolo	CIG	Beneficiario	Importo
E	869	2025	40200.01.4140100 004	948151380B	REGIONE SARDEGNA ASSESSORATO LL.PP. DIREZIONE GENERALE DEI LAVORI PUBBLICI SERVIZIO EDILIZIA RESIDEN	62.531,73
U	2004	2025	08022.02.2100790 002	948151380B	IMACO S.P.A.	62.531,73

Il Responsabile del procedimento

Elisabetta Pani

Lì, 14/05/2025

Il Direttore del Servizio

STEFANIA MARIA FRANCA PUSCEDDU / ArubaPEC S.p.A.