

DETERMINAZIONE N° 5827 DEL 22/12/2025



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 n. 3, 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 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”;

VISTI:

- 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;

DETERMINAZIONE N° 5827 DEL 22/12/2025

- 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”;
- 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 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;
- il Decreto-Legge 17 maggio 2022, n. 50 “Misure urgenti in materia di politiche energetiche nazionali, produttività delle imprese e attrazione degli investimenti, nonché in materia di politiche sociali e di crisi ucraina” convertito con modificazioni dalla Legge 15 luglio 2022, n. 91 e ss.mm.ii., e in particolare l'articolo 26 “Disposizioni urgenti in materia di appalti pubblici di lavori”;

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”;
- la Deliberazione della Giunta Regionale n. 1/3 del 9 gennaio 2025, 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”. Legge regionale n. 14/1995, articoli 3 e 4”;

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 ed € 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;

DETERMINAZIONE N° 5827 DEL 22/12/2025

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.

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'art. 3, comma 1, lett. 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 - Finanziato in parte con il Fondo Complementare al PNRR 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" - Applicazione C.A.M. D.M. 11 ottobre 2017 - Gara su delega - 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 ns. 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.IVA 08853751009, in data 28/06/2023 e che gli stessi hanno avuto effettivo inizio;

RICHIAMATA la determinazione del Direttore del Servizio Territoriale Tecnico di Cagliari n. 2041 del 14/05/2025 di approvazione della perizia di variante n. 1 per un nuovo importo contrattuale pari a €

DETERMINAZIONE N° 5827 DEL 22/12/2025

627.429,33, di cui € 616.047,66 per lavori ed € 11.381,67 per costi della sicurezza non soggetti a ribasso d'asta;

RICHIAMATA la determinazione del Direttore del Servizio Territoriale Tecnico di Cagliari n. 3447 del 05/08/2025 con la quale l'ing. Alessio Sarigu, funzionario tecnico del suddetto Servizio, è stato nominato RUP per la fase esecutiva in corso dell'intervento in oggetto, in sostituzione dell'Arch. Elisabetta Pani;

RICHIAMATA la determinazione del Direttore del Servizio Territoriale Tecnico di Cagliari n. 5133 del 28/11/2025 di approvazione della perizia di variante n. 2 per un nuovo importo contrattuale pari a € 659.009,66, di cui € 647.627,99 per lavori ed € 11.381,67 per costi della sicurezza non soggetti a ribasso d'asta, e con tempi di esecuzione contrattuali incrementati di 30 (trenta) giorni naturali e consecutivi e decorrenti dalla data di approvazione della suddetta perizia di variante;

DATO ATTO che, durante la prosecuzione dei lavori, veniva individuata dal Direttore dei Lavori l'esigenza di redigere la perizia di variante n. 3, riguardante modifiche e aggiornamenti alle quantità relative ad alcune lavorazioni e ai costi della sicurezza, comportanti una modifica del contratto durante il periodo di efficacia ai sensi dell'art. 106, c.1, lett. b), e art. 149, c.1, del D.lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii.;

VISTA la perizia di variante n. 3, redatta 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. 15
 - 622 DL 03 AR 02 GR Piante, sezioni e prospetti 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 costi 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 sottomissione e verbale di concordamento nuovi prezzi
 - 622 DL 08 CO 08 RL Computo delle spese tecniche

DATO ATTO che in occasione della suddetta perizia sono stati concordati n. 2 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 n. 3			Totale
A	IMPORTO A BASE DI GARA		
A1	Lavori a corpo		648.003,95 €
A2	COSTI DELLA SICUREZZA non soggetti a ribasso		20.001,80 €
A	TOTALE LAVORI A1+A2		668.005,75 €

DETERMINAZIONE N° 5827 DEL 22/12/2025

B	SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE		
B1.1	Spese tecniche e generali (progettazione, direzione, lavori, gestione dell'appalto, collaudi e verifiche tecniche)	18,00%	149.644,01 €
	Di cui: SIA progettazione fte, definitiva ed esecutiva		89.953,38 €
	(Inarcassa 4%)		3.598,14 €
	Di cui: SIA esecuzione CSE, direzione lavori		48.805,74 €
	(Inarcassa 4%)		1.952,23 €
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	2,00%	16.627,11 €
	Di cui: Compensi per la Centrale Regionale di Committenza 80% del 25% del 2% di A		2.838,00 €
B1	B1.1+B1.2		166.271,12 €
B3	Rilievi e indagini preliminari		18.884,05 €
B4	Adeguamento urbanizzazioni	-	0,00 €
B5	Accantonamento (ex art 106 DLGS 50/2016 e ss.mm.ii.) e Imprevisti	-	0,00 €
B8	IVA lavori 10%		66.800,58 €
B9	IVA servizi 22%		32.448,93 €
B10	Economie d'asta		39,46 €
B11	Accantonamenti SAL BIS D.L. n. 50/2022 (compresa IVA 10%)		25.475,02 €
B12	Contributi dovuti per legge		712,59 €
B	TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE		310.631,75 €
	COSTO LAVORI (A) + ONERI COMPLEMENTARI (B)		978.637,50 €

VISTO il provvedimento del 19/12/2025 redatto dal 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.IVA 08853751009, avendo preventivamente sottoscritto il suddetto atto, si obbliga ad eseguire i maggiori lavori per l'importo suppletivo di **€ 8.996,09 oltre IVA di legge al 10%**;

PRESO ATTO che:

- l'esecuzione dei lavori previsti nella citata perizia di variante n. 3 comporta una maggiore spesa di **€ 8.996,09 oltre IVA di legge al 10%** rispetto a quella prevista nella perizia di variante n. 2;
- che la citata perizia di variante n. 3 rientra nei limiti di cui all'art. 106, comma 1, lett. b), 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 **€ 668.005,75, di cui € 648.003,95 per lavori ed € 20.001,80 per costi della sicurezza non soggetti a ribasso d'asta**;

CONSIDERATO, inoltre, che a seguito della maggiore spesa determinata dall'esecuzione dei lavori previsti

DETERMINAZIONE N° 5827 DEL 22/12/2025

nella citata perizia di variante n. 3, dovrà essere riconosciuto a favore dell'impresa appaltatrice quanto previsto dall'articolo 26 del Decreto-Legge 17 maggio 2022, n. 50, convertito con modificazioni dalla Legge 15 luglio 2022, n. 91 e ss.mm.ii., in ordine a maggiori importi da corrispondere agli appaltatori durante il corso dell'esecuzione dei lavori pubblici per fronteggiare gli aumenti eccezionali dei prezzi dei materiali da costruzione, nonché dei carburanti e dei prodotti energetici, recante al comma 6-ter, come modificato dall'art. 1, comma 532, della Legge 30 dicembre 2024, n. 207 (Legge di bilancio 2025), dell'importo di **€ 925,49 compresa IVA di legge al 10%**;

ACCERTATA la possibilità di far fronte ai maggiori oneri per lavori derivanti dalla perizia di variante n. 3 e determinati in complessivi **€ 10.821,19** di cui € 9.895,70 per lavori e costi della sicurezza, compresa IVA al 10%, ed € 925,49 per far fronte ai maggiori importi di cui all'art. 26 del D.L. 50/2022 e ss.mm.ii., compresa IVA di legge al 10%;

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 all'art. 106, comma 4, del D.lgs. n. 50/2016;

RITENUTO NECESSARIO approvare la sopracitata perizia di variante n. 3;

RITENUTO, pertanto, di dover provvedere all'assunzione dell'impegno di spesa aggiuntivo pari a **€ 10.821,19** a favore dell'impresa IMACO S.P.A., P.IVA 08853751009, sul cap. art. 08022.02.2100790002 denominato "CANONE MODERATO COMUNE DI USSARAMANNA" del bilancio in corso;

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 della Legge n. 241/1990 e dell'analoga misura di prevenzione contenuta nel "PTPCT 2025-2027" approvato con delibera dell'Amministratore Unico n. 2/2025, e ai sensi degli articoli 6, 7, 19 del "Codice di comportamento del personale del Sistema Regione e delle Società partecipate della Regione Autonoma della Sardegna", approvato e adottato con Deliberazione della Giunta Regionale del 29 ottobre 2021, n. 43/7;

Su proposta del Responsabile Unico del Procedimento;

DETERMINA

- **DI STABILIRE** che le premesse sono parte integrante del presente provvedimento;
- **DI APPROVARE** la perizia di variante n. 3, redatta dal Direttore dei Lavori Arch. Marco Concas, comportante una spesa aggiuntiva per lavori di **€ 8.996,09 oltre IVA di legge al 10%**, 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. 15
 - 622 DL 03 AR 02 GR Piante, sezioni e prospetti 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 costi 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 sottomissione e verbale di concordamento nuovi prezzi

DETERMINAZIONE N° 5827 DEL 22/12/2025

622 DL 08 CO 08 RL Computo delle spese tecniche

- **DI APPROVARE** il verbale di concordamento di n. 2 nuovi prezzi e lo schema di atto di sottomissione allegati alla presente determinazione;
- **DI IMPEGNARE** a favore dell'impresa IMACO S.P.A., P.IVA 08853751009, l'importo complessivo di € **10.821,19** di cui:
 - € 8.996,09 per lavori e costi della sicurezza ed € 899,61 per IVA al 10% per far fronte a maggiori oneri per lavori derivanti dalla perizia di variante n. 3;
 - € 925,49 per far fronte ai maggiori importi di cui all'art. 26 del D.L. 50/2022 e ss.mm.ii., compresa IVA di legge al 10%;a valere sul capitolo/articolo 08022.02.2100790002 denominato "CANONE MODERATO COMUNE DI USSARAMANNA" del bilancio in corso, che ne presenta la disponibilità, a valere su fondi RAS;
- **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
U	3770	2025	08022.02.2100790 002	948151380B	IMACO S.P.A.	10.821,19

Il Responsabile del procedimento

Alessio Sarigu

Lì, 22/12/2025

Il Direttore del Servizio

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