

DETERMINAZIONE N° 5984 DEL 31/12/2025



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

SERVIZIO TERRITORIALE TECNICO DI CAGLIARI DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE DEL SERVIZIO

OGGETTO: Servizi di direzione dei lavori e coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione ex d.lgs. 81/2008 per la 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: 9645785198

Adeguamento dell'onorario professionale del RTP "Bellu-Concas".

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. "Attuazione delle direttive 2014/23/UE, 2014/24/UE e 2014/25/UE sull'aggiudicazione dei contratti di concessione, sugli appalti pubblici e sulle procedure d'appalto degli enti erogatori nei settori dell'acqua, dell'energia, dei trasporti e dei servizi postali, nonché per il riordino della disciplina vigente in materia di contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture", di seguito denominato D.Lgs. n. 50/2016;
- le Linee Guida ANAC di attuazione del D.Lgs. del 18 aprile 2016 n. 50;
- 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 del Ministero della Giustizia del 17 giugno 2016, avente ad oggetto "Approvazione delle tabelle dei corrispettivi commisurati al livello qualitativo delle prestazioni di progettazione adottato ai sensi dell'articolo 24, comma 8, del decreto legislativo n. 50 del 2016";

DETERMINAZIONE N° 5984 DEL 31/12/2025

- 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 D.M. n. 49/2018, Regolamento recante: «Approvazione delle linee guida sulle modalità di svolgimento delle funzioni del direttore dei lavori e del direttore dell'esecuzione»;
- 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;

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:

- 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 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.

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

DETERMINAZIONE N° 5984 DEL 31/12/2025

Comune di Ussaramanna (SU);

DATO ATTO che l'importo complessivo dell'intervento di "Riqualficazione 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)" ammonta a € 978.637,50;

RICHIAMATA la propria determinazione n. 3477 del 14/11/2022 con la quale:

- è stato approvato progetto esecutivo ed il relativo quadro tecnico economico dell'intervento in menzione;
- è stato stabilito di ricorrere per l'aggiudicazione del suddetto intervento, alla procedura negoziata di cui art. 1, c. 2, lett. b), D.L. 76/2020 (convertito nella L. 120/2020), come modificato dal D.L. 77/2021 (convertito nella L. 108/2021) mediante scelta del criterio del minor prezzo determinato tramite ribasso sull'importo dei lavori posto a base di gara e procedendo con l'esclusione automatica nei casi previsti dalle leggi richiamate;
- è stato stabilito di delegare per l'esperimento della procedura di gara la Direzione Generale della Centrale Regionale di Committenza della Regione Autonoma della Sardegna, "Servizio Lavori";

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 - " - Applicazione C.A.M. D.M. 11 ottobre 2017 - CUP J92I07000050002", per un importo complessivo stimato, ex art. 35, del D.lgs. n. 50 /2016, di euro 709.500,00 (settecentonovemilacinquecento/00) esclusa IVA e comprensivo di oneri della sicurezza;

RILEVATO inoltre che, 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 del 20,133% sull'importo a base di gara, che determina un importo contrattuale pari a euro 570.582,30, I.V.A esclusa;

PRESO ATTO che, 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;

RICHIAMATA la propria determinazione n. 835 del 13/03/2023 con la quale si è disposto:

- di procedere all'affidamento diretto - ai sensi dell'art. 1, comma 2, lettera a), del Decreto-Legge 16 luglio 2020, n. 76 convertito nella Legge 11 settembre 2020, n. 120 e ss.mm. ii. - dei "Servizi di direzione dei lavori e coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione ex d.lgs. 81/2008 per la riqualficazione 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: 9645785198, al costituendo RTP "Bellu-Concas", che ha offerto l'importo di € 32.484,12;
- di autorizzare la consegna del servizio in via d'urgenza ai sensi dell'art. 32 comma 13 del codice, e di impegnare pertanto l'importo necessario, di € 41.215,85 di cui € 32.484,12 per la prestazione professionale in oggetto, € 1.299,36, per gli oneri previdenziali di legge al 4%, € 7.432,37 per l'I.V.A. di legge al 22%, a favore del RTP "Bellu-Concas", avente sede legale in via Romagna n. 25 - 09027 Serrenti (SU) provvedendo contestualmente ai relativi accertamenti di entrata (impegno n. 164/2023);

RICHIAMATA la determinazione del Sostituto del Direttore del Servizio Territoriale Tecnico di Cagliari n. 4665 del 29/11/2024 con la quale è stata liquidata la fattura nr. 18/PA del 20/11/2024, emessa dall'Ing. Alessio Bellu, Mandatario dell'RTP "Bellu-Concas", dell'importo complessivo di € 21.700,15 di cui € 17.102,89 per onorari, € 684,12 per contributi previdenziali ed € 3.913,14 per IVA al 22%, soggetta a ritenuta

DETERMINAZIONE N° 5984 DEL 31/12/2025

d'acconto del 20% pari ad € 3.420,58, per lo Stato di Avanzamento del Servizio n. 1;

RICHIAMATA la propria determinazione n. 2041 del 14/05/2025 con la quale è stata approvata la perizia di variante, redatta in data 09/05/2025 dal Direttore dei Lavori Arch. Marco Concas, relativa all'intervento di "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" per un importo di progetto pari ad € 782.723,60 complessivi;

RICHIAMATA la propria determinazione n. 2966 del 11/07/2025 con la quale:

- è stato approvato l'adeguamento contrattuale da corrispondere a favore del professionista RTP "Bellu-Concas", avente sede legale in via Romagna 25 - 09027 Serrenti (SU), incaricato del servizio di "direzione dei lavori e coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione ex d.lgs. 81/2008 per la 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: 9645785198", stabilito in complessivi € 30.471,64, di cui € 24.016,11 per l'onorario, € 960,64 per oneri previdenziali al 4%, € 5.494,89 per IVA al 22%, a seguito dell'incremento dei lavori derivante dalla perizia di variante approvata con propria determinazione n. 2041 del 14/05/2024;
- è stato approvato l'atto aggiuntivo n. 1 al contratto;
- è stata impegnata la somma di € 30.471,64, di cui € 24.016,11 per l'onorario, € 960,64 per oneri previdenziali al 4%, € 5.494,89 per IVA al 22%, per l'anno 2025 sul capitolo/articolo 08022.02.2100790002 del bilancio, a favore del professionista RTP "Bellu-Concas", avente sede legale in via Romagna n. 25 - 09027 Serrenti (SU);

RICHIAMATA la propria determinazione n. 3446 del 20/08/2025 con la quale l'ing. Alessio Sarigu, funzionario tecnico del Servizio Territoriale Tecnico di Cagliari, è stato nominato RUP per la fase esecutiva in corso dei Servizi di Ingegneria per la Direzione dei Lavori e C.S.E. ex D.LGS 81/2008 per i lavori di 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 9645785198;

RICHIAMATA la determinazione del Sostituto del Direttore del Servizio Territoriale Tecnico di Cagliari n. 4665 del 29/11/2024 con la quale è stata liquidata la fattura nr. 13/PA del 07/09/2025, acquisita al prot. n. 36885/2025, emessa dall'Ing. Alessio Bellu, mandatario dell'RTP "Bellu-Concas", dell'importo complessivo di € 40.057,24 di cui € 31.570,96 per onorari, € 1.262,84 per contributi previdenziali ed € 7.223,44 per IVA al 22%, soggetta a ritenuta d'acconto del 20% pari ad € 6.314,19, per lo Stato di Avanzamento del Servizio n. 2;

RICHIAMATE:

- la propria determinazione n. 5133 del 28/11/2025 con la quale è stata approvata la perizia di variante n. 2, redatta dal Direttore dei Lavori Arch. Marco Concas, relativa all'intervento di "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" per un importo di progetto pari ad € 822.264,75 complessivi;
- la propria determinazione n. 5827 del 22/12/2025 con la quale è stata approvata la perizia di variante n. 3, redatta dal Direttore dei Lavori Arch. Marco Concas, relativa all'intervento di "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" per un importo di progetto pari ad € 831.355,61 complessivi;

RITENUTO NECESSARIO procedere all'adeguamento dell'onorario professionale del RTP "Bellu-Concas" per il servizio di "direzione dei lavori e coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione ex d.lgs. 81/2008 per la 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: 9645785198";

VISTO il calcolo del corrispettivo allegato alla presente;

DETERMINAZIONE N° 5984 DEL 31/12/2025

DATO ATTO che, alla luce di quanto sopra esposto, il nuovo importo contrattuale per il professionista, al netto del ribasso d'asta, è pari a € 61.924,72 (euro sessantunomilanovecentoventiquattro/72), di cui € 48.805,74 per l'onorario, € 1.952,23 per oneri previdenziali al 4%, € 11.166,75 per IVA al 22%;

VISTO lo schema di atto aggiuntivo n. 2 allegato alla presente determinazione;

DATO ATTO che:

- per mero errore materiale, è stato calcolato un maggiore importo a favore del RTP "Bellu-Concas" per l'adeguamento dell'onorario approvato con propria determinazione n. 2966 del 11/07/2025;
- pertanto, si dovrà procedere alla riduzione dell'impegno di spesa già assunto (n. 2469/2025) la quale sarà effettuata in sede di riaccertamento dei residui;
- il compenso relativo all'atto aggiuntivo n. 2 - rispetto all'importo contrattuale rideterminato con propria determinazione n. 2966 del 11.07.2025 - è ridotto, al netto del ribasso d'asta, di € 9.762,77 (euro novemilasettecentosessantadue/77), di cui € 7.694,49 per l'onorario, € 307,78 per oneri previdenziali al 4%, € 1.760,50 per IVA al 22%;

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 RUP Ing. Alessio Sarigu

DETERMINA

- **DI STABILIRE** che le premesse sono parte integrante del presente provvedimento;
- **DI APPROVARE** l'adeguamento dell'onorario professionale del RTP "Bellu-Concas", avente sede legale in via Romagna 25 - 09027 Serrenti (SU), incaricato del servizio di "direzione dei lavori e coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione ex d.lgs. 81/2008 per la 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: 9645785198",
- **DI STABILIRE** che l'importo contrattuale complessivo - a seguito dell'incremento dei lavori derivante dalle perizie di variante n. 1, n. 2 e n. 3 approvate rispettivamente con proprie determinazioni n. 2041 del 14/05/2025, n. 5133 del 28/11/2025 e n. 5827 del 22/12/2025 - è pari € 61.924,72 (euro sessantunomilanovecentoventiquattro/72), di cui € 48.805,74 per l'onorario, € 1.952,23 per oneri previdenziali al 4%, € 11.166,75 per IVA al 22%;
- **DI APPROVARE** l'atto aggiuntivo n. 2 allegato alla presente determinazione;
- **DI DARE ATTO** che il compenso relativo all'atto aggiuntivo n. 2 - rispetto all'importo contrattuale rideterminato con propria determinazione n. 2966 del 11.07.2025 - è ridotto, al netto del ribasso d'asta, di € 9.762,77 (euro novemilasettecentosessantadue/77), di cui € 7.694,49 per l'onorario, € 307,78 per oneri previdenziali al 4%, € 1.760,50 per IVA al 22%;
- **DI DARE ATTO** che la riduzione dell'impegno di spesa già assunto (n. 2469/2025) sarà effettuato in sede di riaccertamento dei residui;
- **DI INVIARE** la presente determinazione, per conoscenza, al Servizio contabilità, bilancio e risorse umane per gli adempimenti di competenza;
- **DI INVIARE** la presente determinazione, per conoscenza, al Direttore Generale.

Il Responsabile del procedimento

Alessio Sarigu

DETERMINAZIONE N° 5984 DEL 31/12/2025

Lì, 31/12/2025

Il Direttore del Servizio

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