

DETERMINAZIONE N° 2105 DEL 19/05/2026



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

SERVIZIO TERRITORIALE TECNICO DI CAGLIARI DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE DEL SERVIZIO

OGGETTO: ACCORDO QUADRO PER LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RIPARAZIONE SU ALLOGGI, STABILI ISTITUZIONALI DIVERSI NON RESIDENZIALI, ALLOGGI DA RIASSEGNARE IN GESTIONE ALL'A.R.E.A. SERVIZIO TERRITORIALE TECNICO DI CAGLIARI - ANNI 2024-2025 - ZONA 3: HINTERLAND OVEST CAMPIDANO BASSO SULCIS - CIG A0296B206F.

Approvazione perizia di assestamento

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;

PRESO ATTO dei seguenti atti amministrativi:

- la Delibera dell'Amministratore Unico n. 65 del 12.12.2025, avente ad oggetto "Approvazione Bilancio di previsione 2026-2028";
- la Deliberazione della Giunta Regionale n. 68/30 del 31.12.2025, avente ad oggetto "Azienda regionale per l'edilizia abitativa (AREA). Nulla osta all'immediata esecutività della deliberazione dell'Amministratore unico n. 65 del 12.12.2025, "Approvazione Bilancio di previsione 2026-2028". 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 Pusceddu le funzioni di Direttrice del Servizio Tecnico territoriale di Cagliari;

VISTI:

- il Decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36 e ss.mm.ii. "Codice dei contratti pubblici in attuazione dell'articolo 1 della legge 21 giugno 2022, n. 78, recante delega al Governo in materia di contratti

DETERMINAZIONE N° 2105 DEL 19/05/2026

pubblici”;

- 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 Legislativo n. 81 del 9 aprile 2008 e ss.mm.ii., recante “Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro”;
- il Decreto del Ministro della Transizione ecologica 23 giugno 2022 “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”;

RICHIAMATA la determinazione del Direttore del Servizio Territoriale Tecnico di Cagliari n. 1714 del 23.05.2023, con la quale l'Arch. Elisabetta Pani, funzionaria del Servizio Territoriale Tecnico di Cagliari, è stata nominata RUP degli interventi aventi ad oggetto i lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RIPARAZIONE SU ALLOGGI, STABILI ISTITUZIONALI DIVERSI NON RESIDENZIALI, ALLOGGI DA RIASSEGNARE IN GESTIONE ALL'A.R.E.A. SERVIZIO TERRITORIALE TECNICO DI CAGLIARI - ANNI 2023-2025 - ZONE 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6;

RICHIAMATA la determinazione del Direttore del Servizio Territoriale Tecnico di Cagliari n. 3969 del 10.11.2023, con la quale:

- sono stati approvati i progetti esecutivi e i relativi Quadri Tecnici Economici relativi agli ACCORDI QUADRO PER LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RIPARAZIONE SU ALLOGGI, STABILI ISTITUZIONALI DIVERSI NON RESIDENZIALI, ALLOGGI DA RIASSEGNARE IN GESTIONE ALL'A.R.E.A. SERVIZIO TERRITORIALE TECNICO DI CAGLIARI - ANNI 2024-2025 - ZONE 1 - 2 - 3 - 5;
- nel progetto esecutivo relativo alla “ZONA 3: HINTERLAND OVEST CAMPIDANO BASSO SULCIS” sono previsti un tempo di esecuzione di 24 mesi e un importo totale di lavori pari a € 315.000,00, di cui € 174.000,00 per lavori a misura, € 126.000,00 per costi della manodopera ed € 15.000,00 per i costi della sicurezza non soggetti a ribasso come di seguito specificato:

QUADRO TECNICO ECONOMICO			
DESCRIZIONE			PROGETTO ESECUTIVO
a1	Lavori a misura al netto del costo della manodopera		174.000,00 €
a2	Costo della manodopera non soggetto a ribasso		126.000,00 €
a3	COSTI DELLA SICUREZZA non soggetti a ribasso	5%	15.000,00 €
A	Costo Lavori		315.000,00 €
b1	Spese tecniche relative alla progettazione, alle necessarie attività preliminari, al coordinamento della sicurezza in fase di progettazione, alle conferenze di servizi, alla direzione lavori e al coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione, all'assistenza giornaliera e contabilità, l'importo relativo all'incentivo di cui all'articolo 45 del codice	19%	59.850,00 €
	di cui contributo gara ANAC		250,00 €
	di cui incentivi art. 45 D. Lgs. 36/2023	2%	6.300,00 €
b2	Accantonamento Imprevisti		650,00 €
		-	
B	ONERI COMPLEMENTARI (b1+b2)		60.500,00 €
c1	IVA lavori 10%		31.500,00 €
c2	I.V.A. prestazioni professionali e eventuali altre imposte e contributi dovuti per legge		-
	COSTO LAVORI (A) + ONERI COMPLEMENTARI (B)		375.500,00 €
	COSTO TOTALE INTERVENTO MANUTENZIONE STRAORDINARIA (C.T.M.) +IVA (c1+c2)		407.000,00 €

RICHIAMATE:

DETERMINAZIONE N° 2105 DEL 19/05/2026

- la determinazione del Direttore del Servizio Territoriale Tecnico di Cagliari n. 3991 del 13.11.2023, con la quale si è disposto di indire una procedura negoziata senza previa pubblicazione del bando di gara - ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lett. c), del D.lgs. n. 36/2023 - con consultazione di n. 5 operatori economici individuati tra quelli che hanno manifestato interesse a partecipare alla procedura con la Rdl rfi_9147, volta alla definizione di un Accordo quadro da concludere con un solo operatore economico da condursi mediante strumento telematico di negoziazione ed espletata tramite Richiesta di Offerta (RDO) su Sardegna CAT, ai sensi dell'art. 62, comma 5 lett. e) del D.lgs. n. 36/2023;
- la determinazione del Direttore del Servizio Territoriale Tecnico di Cagliari n. 568 del 16.02.2024, con la quale è stata disposta l'aggiudicazione efficace - ai sensi dell'art. 17, comma 5, del D.lgs. n. 36/2023 - dell'"ACCORDO QUADRO PER LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RIPARAZIONE SU ALLOGGI, STABILI ISTITUZIONALI DIVERSI NON RESIDENZIALI, ALLOGGI DA RIASSEGNARE IN GESTIONE ALL'A.R.E.A. - SERVIZIO TERRITORIALE TECNICO DI CAGLIARI ANNI 2024-2025 - ZONA 3: HINTERLAND OVEST CAMPIDANO BASSO SULCIS", all'operatore economico "A.M. SERVICE S.R.L.", Partita IVA n. 03865640928, con sede legale e domicilio fiscale in Selargius, Via dei Ginepri, n. 30, il quale ha offerto un ribasso percentuale del 18,25% sull'importo a base di gara pari a € 300.000,00 al netto dei costi della sicurezza e dell' I.V.A.;
- la determinazione del Direttore del Servizio Territoriale Tecnico di Cagliari n. 854 del 06.03.2024, con la quale l'Ing. Giovanni Congiu, funzionario tecnico in servizio presso questa Azienda, è stato nominato Direttore dei Lavori per gli interventi in oggetto;

PRESO ATTO che:

- il contratto relativo all'Accordo Quadro per l'esecuzione dei lavori in epigrafe è stato stipulato in data 15.03.2024 nella forma della scrittura privata, mediante scambio di PEC, sottoscritto con firma digitale;
- il Direttore dei lavori Ing. Giovanni Congiu, in data 28.03.2024, ha proceduto alla consegna dei lavori di cui all'Accordo Quadro in oggetto, all'impresa affidataria "A.M. SERVICE S.R.L." - ai sensi dell'art. 3, Allegato II.14, del D.lgs. n. 36/2023 - come da verbale reso in pari data, e che i lavori hanno avuto effettivamente inizio;

RICHIAMATA la propria determinazione n. 3214 del 29.07.2025 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 dell'intervento in oggetto, in sostituzione dell'Arch. Elisabetta Pani;

CONSTATATO che durante il corso dei lavori si è manifestata l'esigenza, da parte del Direttore dei Lavori Ing. Giovanni Congiu, di redigere una perizia di assestamento dovuta all'esecuzione di lavorazioni tali da comportare un incremento dei costi della sicurezza rispetto a quelli previsti nel Quadro tecnico economico iniziale e non valutabili in sede di stesura progettuale;

DATO ATTO che le summenzionate modifiche non necessitano di importi aggiuntivi, in quanto le somme relative alla maggiorazione dei costi della sicurezza trovano copertura nelle somme inerenti ai lavori, non variando di conseguenza l'importo dell'Accordo Quadro come da Quadro tecnico economico;

VISTA la perizia di assestamento allegata, redatta dal Direttore dei Lavori Ing. Giovanni Congiu il 18.05.2026, per un importo dell'Accordo quadro di € 315.00,00 invariato;

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

DETERMINAZIONE N° 2105 DEL 19/05/2026

QUADRO TECNICO ECONOMICO				
DESCRIZIONE			PROGETTO ESECUTIVO	PERIZIA DI ASSESTAMENTO
a1	Lavori a misura compresi i costi della manodopera		300.000,00 €	284.748,03 €
a2	COSTI DELLA SICUREZZA non soggetti a ribasso		15.000,00 €	30.251,97 €
A	Costo Lavori		315.000,00 €	315.000,00 €
b1	Spese tecniche relative alla progettazione, alle necessarie attività preliminari, al coordinamento della sicurezza in fase di progettazione, alle conferenze di servizi, alla direzione lavori e al coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione, all'assistenza giornaliera e contabilità, l'importo relativo all'incentivo di cui all'articolo 45 del codice	19%	59.850,00 €	59.850,00 €
	di cui contributo gara ANAC		250,00 €	250,00 €
	di cui incentivi art. 45 D. Lgs. 36/2023	2%	6.300,00 €	6.300,00 €
b2	Accantonamento Imprevisti		650,00 €	650,00 €
		-		
B	ONERI COMPLEMENTARI (b1+b2)		60.500,00 €	60.500,00 €
c1	IVA lavori 10%		31.500,00 €	31.500,00 €
c2	I.V.A. prestazioni professionali e eventuali altre imposte e contributi dovuti per legge		-	
	COSTO LAVORI (A) + ONERI COMPLEMENTARI (B)		375.500,00 €	375.500,00 €
	COSTO TOTALE INTERVENTO MANUTENZIONE STRAORDINARIA (C.T.M.) +IVA (c1+c2)		407.000,00 €	407.000,00 €

VISTA inoltre la relazione del RUP, allegata alla presente, nella quale si dà atto dell'approvabilità della perizia di assestamento poiché rispondente alle prescrizioni del Codice dei contratti pubblici;

CONSIDERATO, inoltre, che le modifiche necessarie non alterano, né per tipologia né per quantità, la natura complessiva dell'Accordo Quadro e che non comportano modifiche sostanziali al progetto di cui all'art. 120, comma 6, del D.lgs. n. 36/2023;

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 2026-2028 e ai sensi degli Artt. 6, 7, 19 del Codice di comportamento del personale del Sistema Regione, degli Enti pubblici vigilati e delle Società partecipate dalla Regione Autonoma della Sardegna, allegato alla Delibera della Giunta Regionale n. 68/15 del 31.12.2025;

Su proposta del Responsabile Unico del Progetto;

DETERMINA

- **DI STABILIRE** che le premesse sono parte integrante del presente provvedimento;
- **DI PRENDERE ATTO** della relazione del RUP Ing. Alessio Sarigu, resa in data 18.05.2026, nella quale si esprime un giudizio di AMMISSIBILITÀ all'approvazione della perizia di assestamento redatta in pari data dal Direttore dei Lavori Ing. Giovanni Congiu, funzionario tecnico in servizio presso questa Azienda;
- **DI APPROVARE**, pertanto, la perizia di assestamento allegata, redatta dal Direttore dei Lavori Ing. Giovanni Congiu il 18.05.2026, per un importo dell'Accordo quadro di € 315.00,00 invariato;
- **DI PRENDERE ATTO** del quadro comparativo di cui alla perizia di assestamento in menzione come riportato in premessa;
- **DI INVIARE** la presente Determinazione, per conoscenza, al Direttore Generale.

DETERMINAZIONE N° 2105 DEL 19/05/2026

Il Responsabile del procedimento

Alessio Sarigu

Lì, 19/05/2026

Il Direttore del Servizio

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