

DETERMINAZIONE N° 2924 DEL 09/07/2025



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: Riqualficazione dell'Edilizia Residenziale Pubblica".

Consolidamento fondale e risanamento del fabbricato di E.R.P. sito a Cagliari in via Il Tintoretto 2. CUP J24F21000020001. CIG 9482409B71.

Approvazione perizia di variante n. 3 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 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;
- la Legge regionale 13 marzo 2018, n. 8 e ss.mm.ii., recante "*Nuove norme in materia di contratti*"

DETERMINAZIONE N° 2924 DEL 09/07/2025

pubblici di lavori, servizi e forniture”;

- il Decreto-Legge 16 luglio 2020, n. 76 recante “*Misure urgenti per la semplificazione e l’innovazione digital*” 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”;

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:

- 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 € 1.000.000,00 per l’intervento denominato “Consolidamento fondale dei fabbricati di E.R.P., siti a Cagliari in via Il Tintoretto numeri pari”;

RICHIAMATA la propria determinazione n. 2498 del 10/08/2022 di nomina dell’Arch. Elisabetta Pani quale Responsabile Unico del procedimento in oggetto;

RILEVATO inoltre che, con determinazione del Direttore del Servizio Lavori della Centrale Regionale di Committenza n. 13 del 09/01/2023 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, l’esclusione dell’offerta anomala ed è stata approvata la proposta di aggiudicazione della suddetta procedura negoziata informatizzata, senza previa pubblicazione di bando, all’impresa BCS COSTRUZIONI S.R.L., P.I. 02942960838, che ha offerto un ribasso di 23,1722% sull’ importo a base di gara, che determina un importo contrattuale pari a euro 562.429,04, I.V.A esclusa, efficace a seguito dell’esito positivo delle verifiche sui requisiti;

RICHIAMATA la determinazione del Direttore del Servizio Territoriale Tecnico di Cagliari n. 636 del 24/02/2023 con la quale sono state impegnate le somme spettanti a favore dell’operatore economico aggiudicatario BCS COSTRUZIONI S.R.L. P.I. 02942960838, con sede legale in Mistretta (ME), Contrada Cice’ sn, per l’importo complessivo di €. 618.671,94 di cui €. 562.429,04 per lavori comprensivi di oneri della sicurezza ed €. 56.242,90 per IVA di legge al 10%, a carico del cap./art. 08022.02.2101290002 del Bilancio (impegni nn. 125/2023, 126/2023, 127/2023, 128/2023 ed i relativi accertamenti di entrata;

PRESO ATTO dell’avvenuta stipula del contratto in oggetto in data 30/03/2023;

DATO ATTO che i lavori sono stati consegnati dal Direttore dei Lavori, ing. Giovanni Mascia, alla Ditta BCS COSTRUZIONI S.R.L., P.I. 02942960838 in data 18/05/2023, e che gli stessi hanno avuto effettivo inizio;

RICHIAMATE la determinazione del Direttore del Servizio Territoriale Tecnico di Cagliari n. 1915 del 23/05/2024 di approvazione della perizia di variante n. 1 con la quale sono state impegnate le somme necessarie a favore dell’operatore economico aggiudicatario BCS COSTRUZIONI S.R.L. P.I. 02942960838,

DETERMINAZIONE N° 2924 DEL 09/07/2025

con sede legale in Mistretta (ME), Contrada Cice' sn, per l'importo complessivo di €. 75.590,95, iva di legge inclusa, a carico del cap./art. 08022.02.2101290002 del Bilancio (impegno n. 3/2024) ed effettuato il relativo accertamento di entrata;

la determinazione del Direttore del Servizio Territoriale Tecnico di Cagliari n. 4167 del 06/11/2024 di approvazione della perizia di variante n. 2 con la quale sono state impegnate le somme necessarie a favore dell'operatore economico aggiudicatario BCS COSTRUZIONI S.R.L. P.I. 02942960838, con sede legale in Mistretta (ME), Contrada Cice' sn, per l'importo complessivo di €. 75.590,95, iva di legge inclusa, a carico del cap./art. 08022.02.2101290002 del Bilancio (impegno n. 3704/2024) ed effettuato il relativo accertamento di entrata;

VISTA la perizia di variante redatta in data 1/07/2025 dal Direttore dei Lavori Ing. Giovanni Mascia, composta dai seguenti elaborati:

Elab. 01.a Relazione illustrativa

Elab. 03.a Elenco nuovi prezzi

Elab. 03.b Analisi nuovi prezzi

Elab. 03.c Computo metrico estimativo lavori

Elab. 03.d Computo metrico sicurezza

Elab. 03.e Quadro di raffronto

Elab. 03.f Quadro economico riassuntivo

Elab. 04.a Verbale di concordamento nuovi prezzi

Elab. 04.b Schema di atto di sottomissione

Tav. 02.a - Rete acque meteoriche.pdf

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 miglioramento dei sistemi di deflusso delle acque nere, e di realizzazione della rete di smaltimento delle acque meteoriche;

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:

DETERMINAZIONE N° 2924 DEL 09/07/2025

Quadro tecnico economico perizia n. 3			
A IMPORTO LAVORI			
	Lavori a corpo, da computo metrico estimativo elab. 03.b		675.832,44 €
	Lavori a misura, da computo metrico estimativo elab. 03.b		197.141,77 €
	ribasso di gara	23,1722%	
A1.1	Lavori a corpo, al netto del ribasso di gara		519.227,20 €
A1.2	Lavori a misura, al netto del ribasso di gara		151.459,68 €
A2	COSTI DELLA SICUREZZA non soggetti a ribasso		50.394,97 €
A	TOTALE LAVORI A1.1+A1.2+A2		721.081,85 €
B SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE			
B1.1	Spese tecniche e generali (progettazione, direzione, lavori, gestione dell'appalto, collaudi e verifiche tecniche)	18%	166.206,45 €
	Di cui: SIA progettazione fte, definitiva ed esecutiva, e progettazione in perizia		52.152,91 €
	Di cui: SIA Direzione Lavori e CSE, al netto del ribasso		41.386,20 €
	Inarcassa	4%	3.741,56 €
	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%	18.467,38 €
	Di cui: Compensi per la Centrale Regionale di Committenza		2.880,00 €
B1.1+B1.2			184.673,84 €
B2	Rilievi e indagini preliminari	4%	0,00 €
B3	Adeguamento urbanizzazioni		
B4	Accantonamento (ex art 106 DLGS 50/2016 e ss.mm.ii.) e Imprevisti		0,00 €
B5	IVA lavori 10%		72.108,19 €
B6	IVA servizi 22%		22.136,13 €
B7	Economie		
B	TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE		278.918,15 €
	COSTO LAVORI (A) + ONERI COMPLEMENTARI (B)		1.000.000,00 €

VISTO il provvedimento del 09/07/2025 del Responsabile Unico del Procedimento, nel quale si approva in linea tecnica la citata perizia di assestamento;

VISTO lo schema dell'atto di sottomissione con il quale l'Impresa BCS COSTRUZIONI S.R.L. P.I. 02942960838, con sede legale in Mistretta (ME), Contrada Cice' sn, avendo preventivamente sottoscritto il suddetto atto, si obbliga ad eseguire i maggiori lavori per l'importo suppletivo di **€ 20.585,76 oltre iva di legge al 10%** e con tempi di esecuzione contrattuali incrementati di 30 (trenta) giorni naturali e consecutivi;

PRESO ATTO che l'esecuzione dei lavori previsti nella citata perizia di variante comporta una maggiore spesa di **€ 20.585,76 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) 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 **€ 721.081,85, di cui € 670.686,88 per lavori ed € 50.394,97 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 **€ 20.585,76 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;

DETERMINAZIONE N° 2924 DEL 09/07/2025

RITENUTO NECESSARIO approvare la sopracitata perizia di variante;

RILEVATA pertanto la necessità di disporre l'impegno di spesa aggiuntivo pari a **€ 22.644,34** iva di legge inclusa sul cap./art. 08022.02.2101290002 del Bilancio;

VISTA la D.D.SER prot. n.28049/1293 del 18.07.2022 con la quale è stato disposto in favore di Area l'impegno di spesa per complessivi euro 1.000.000,00, di cui euro 800.000,00 a valere sull'impegno n.3000243120 e euro 200.000,00 a valere sull'impegno n. 3000243121 (FPV2), per la realizzazione dell'intervento denominato "Consolidamento fondale dei fabbricati di E.R.P., siti a Cagliari in via Il Tintoretto numeri pari", CUP J24F21000020001, sul cap. 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.

Su proposta del Responsabile Unico del Procedimento Arch. Elisabetta Pani;

DETERMINA

1. **DI STABILIRE** che le premesse sono parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. **DI APPROVARE** la perizia di variante redatta dal Direttore dei Lavori in data 01/07/2025 comportante una maggiore spesa di **€ 22.644,33** iva di legge inclusa e composta dai seguenti elaborati:
Elab. 01.a Relazione illustrativa
Elab. 03.a Elenco nuovi prezzi
Elab. 03.b Analisi nuovi prezzi
Elab. 03.c Computo metrico estimativo lavori
Elab. 03.d Computo metrico sicurezza
Elab. 03.e Quadro di raffronto
Elab. 03.f Quadro economico riassuntivo
Elab. 04.a Verbale di concordamento nuovi prezzi
Elab. 04.b Schema di atto di sottomissione
Tav. 02.a - Rete acque meteoriche.pdf
3. **DI APPROVARE** il verbale di concordamento di n. 2 nuovi prezzi e lo schema di atto aggiuntivo allegati alla presente determinazione;
4. **DI IMPEGNARE** la somma di **€ 22.644,33** iva di legge inclusa sul cap./art. 08022.02.2101290002 del Bilancio a favore dell'impresa BCS COSTRUZIONI S.R.L. P.I. 02942960838, con sede legale in Mistretta (ME), Contrada Cice' sn, per far fronte agli oneri di cui trattasi e contestualmente effettuare il relativo accertamento di entrata sul cap./art. 40200.01.4130390002;
5. **DI INVIARE** la presente Determinazione, al Servizio Contabilità, Bilancio e Risorse Umane per gli adempimenti di competenza e, per conoscenza, al Direttore Generale.

DETERMINAZIONE N° 2924 DEL 09/07/2025

	Num.	Anno	Capitolo.Articolo	CIG	Beneficiario	Importo
E	1068	2025	40200.01.4130390 002	9482409B71	REGIONE SARDEGNA ASSESSORATO LL.PP. DIREZIONE GENERALE DEI LAVORI PUBBLICI SERVIZIO EDILIZIA RESIDEN	22.644,33
U	2450	2025	08022.02.2101290 002	9482409B71	BCS COSTRUZIONI S.R.L.	22.644,33

Il Responsabile del procedimento

Elisabetta Pani

Lì, 09/07/2025

Il Direttore del Servizio

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