

DETERMINAZIONE N° 3620 DEL 08/09/2025



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

SERVIZIO TERRITORIALE TECNICO DI NUORO DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE DEL SERVIZIO

OGGETTO: INTERVENTO DI MANUTENZIONE E RIPRISTINO DI N.1 ALLOGGIO DI RISULTA NEL FABBRICATO N.27 IN VIA REPUBBLICA N.55 NEL COMUNE DI NUORO, PIANO 3° INT. 9, UI.408. D.G.R. N.13/48 DEL 15/04/2022, D.G.R. N.43/6 del 01/09/2015. CUP J62D22000250001 CIG B2CE822A52.

APPROVAZIONE PERIZIA DI VARIANTE N.1 e Q.T.E. 3.1 , IMPEGNO DI SPESA E ACCERTAMENTO

IL DIRETTORE DEL SERVIZIO

VISTA la L.R. 8 agosto 2006, n.12 "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)" e la L.R. 23 settembre 2016, n.22 "Norme generali in materia di edilizia sociale e riforma dell'Azienda regionale per l'edilizia abitativa";

VISTA la L.R. 23 settembre 2016 n.22 recante "Norme generali in materia di edilizia sociale e riforma dell'Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa";

VISTO lo Statuto dell'Azienda, approvato con D.P.G.R. n.30 del 05/03/2007 e modificato con D.P.G.R. n.88 del 4 agosto 2015, 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;

VISTO 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;

VISTO il Decreto del Presidente della Regione, trasmesso dalla Regione ed assunto al protocollo dell'Azienda con n.49936/2024 del 02/12/2024, con il quale, su conforme deliberazione della Giunta regionale 20/11/2024, n.44/38 (Azienda regionale per l'edilizia abitativa (AREA). Designazione dell'amministratore unico. Legge regionale 23 settembre 2016, n.22, art. 9), il Dott. Matteo Sestu, è stato nominato Amministratore unico dell'Azienda regionale per l'edilizia abitativa per la durata di tre anni;

RICHIAMATO l'art.12 dello Statuto dell'azienda che prevede che in caso di vacanza, di assenza o di impedimento del Direttore Generale si applicano le disposizioni previste in materia dall'art.30 della Legge Regionale n.31 del 13/11/1998;

VISTA la Delibera della Giunta Regionale, n.30/11 del 05/06/2025, con cui si nomina ai sensi dell'art.9, comma 1, lettera e), della legge regionale 23 settembre 2016, n.22 e dell'art.33, comma 2, della legge regionale 13 novembre 1998, n.31, il Dott. Claudio Antonello Castagna, quale Direttore Generale dell'Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa (AREA) in condivisione con la proposta di nomina formulata dall'Amministratore Unico della

DETERMINAZIONE N° 3620 DEL 08/09/2025

medesima Azienda con la deliberazione n.22 del 30/05/2025, e si stabilisce la durata del suddetto incarico fino al collocamento in quiescenza e, comunque, non oltre il termine massimo di tre anni dalla data di assunzione del relativo decreto della Presidente della Regione n.66/2025 del 30/06/2025 o dalla data della presa di servizio;

VISTA

la Determinazione del Direttore Generale n.105 del 17/01/2025 con la quale il Dott. Franco Corosu, è stato nominato Direttore ad interim del Servizio Territoriale Tecnico di Nuoro;

VISTO

il Decreto legislativo 23 giugno 2011, n.118 (Disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle Regioni, degli enti locali e dei loro organismi, a norma degli articoli 1 e 2 della legge 5 maggio 2009, n. 42) e sue successive modificazioni e integrazioni;

VISTA

la legge regionale 9 marzo 2015, n. 5 ((Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale della Regione (legge finanziaria 2015), e in particolare l'articolo 2, comma 2, che prevede che "A decorrere dal 1° gennaio 2015, nelle more del riordino della normativa regionale in materia di programmazione, bilancio e contabilità, le disposizioni di cui al Decreto legislativo 23 giugno 2011, n. 118 (Disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle Regioni, degli enti locali e dei loro organismi, a norma degli articoli 1 e 2 della legge 5 maggio 2009, n. 42), e successive modifiche ed integrazioni, si applicano al bilancio regionale in via esclusiva in sostituzione di quelle previste dalla legge regionale n. 11 del 2006 le cui disposizioni si applicano per quanto compatibili".

VISTA

la Delibera dell'Amministratore Unico n. 37 del 18.12.2024 avente ad oggetto "Approvazione bilancio di previsione 2025-2027";

VISTA

la Deliberazione della Giunta Regionale R.A.S. n. 1/3 del 09/01/2025 che ha reso esecutiva la delibera dell'Amministratore Unico n. 37 del 18/12/2024 relativa all'approvazione del bilancio di previsione 2025-2027;

VISTA

La Legge Regionale 15/05/1995, n.14 che disciplina le attività di indirizzo, controllo e vigilanza sugli enti, istituti ed aziende regionali;

VISTA

la Delibera dell'Amministratore Unico n.2 del 31 gennaio 2025 di approvazione del Piano triennale per la prevenzione della corruzione e della trasparenza PTPCT 2025/2027

VISTI:

- il D.Lgs. 31 marzo 2023, n.36
- il DM 49/2018, regolamento recante "Approvazione delle linee guida sulle modalità di svolgimento delle funzioni del direttore dei lavori e del direttore dell'esecuzione";
- la Legge 7 Agosto 1990 n.241 e ss.mm.ii.;
- la L.R. 13 marzo 2018, n.8;
- Il Decreto Legislativo n.81 del 9 aprile 2008 e ss.mm.ii., "Testo unico sulla salute e sicurezza sul lavoro";

VISTA

la Legge n.80/2014 con la quale lo Stato ha finanziato 500 milioni di euro per incrementare l'offerta di alloggi a favore delle categorie svantaggiate e che prevede in particolare con l'art.4, c.1-bis, che le Regioni predispongano un "Programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà dei e degli Istituti autonomi per le case popolari (IACP), comunque denominati;

VISTA

la Deliberazione di G.R. n.43/6 del 1/09/2015 con la quale si approvava il "Programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà dei Comuni e di AREA - Regione Sardegna, articolato nelle due linee di intervento a) e b) e relativo agli alloggi sfitti, e si dichiarano ammissibili gli interventi ivi

DETERMINAZIONE N° 3620 DEL 08/09/2025

elencati riguardanti 762 alloggi per un importo complessivo di €.11.058.852,17 di cui 536.857,95 per la linea di intervento a) (85 alloggi) e €.10.521.994,22 per la linea di intervento b) (677 alloggi);

VISTA

la Determinazione del Direttore Generale, DG/972 del 22/09/2016, nella quale si approvavano i cronoprogrammi procedurali e finanziari inerente gli interventi relativi al recupero e razionalizzazione degli immobili di proprietà di AREA, predisposti dai Servizi Tecnici Territoriali, di cui alla Legge n.80/2014, art.4, c.1-bis e Decreto Interministeriale 16/03/2015;

DATO ATTO

che nella Deliberazione di G.R. n.13/48 del 15/04/2022 “Legge n.80 del 23/05/2014. D.M. 16/03/2015 “Criteri per la formulazione di un programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di edilizia residenziale pubblica”, art.2, comma 1, lett. b) (Linea b). Delib.G.R. n.43/6 del 01/09/2015. Rimodulazione risorse finanziarie del Programma”, si individuavano tra gli altri, gli interventi di recupero l'alloggio nel Comune di Nuoro, di cui all'oggetto, per il quale veniva previsto l'importo del finanziamento in tabella:

INTERVENTO	CUP	Finanziamento L.n.80/2014
Intervento di manutenzione e ripristino di n.1 alloggio di risulta UI 408 FABBR. 27 Via Repubblica n.57 Nuoro	J62D22000250001	€.40.000,00

DATO ATTO

che con Decreto del Direttore Generale per l'Edilizia statale, le Politiche abitative, la Riqualificazione urbana e gli Interventi speciali del MIT n.19004 del 04/07/2023 è stata approvata la rimodulazione del Programma come deliberata dalla Giunta Regionale con le DGR n.13/48 del 15/04/2022 e n.12/21 del 30/03/2023;

DATO ATTO

che le somme occorrenti trovano copertura sul capitolo di bilancio cap/art 08022.02.2100473307 titolato “Interventi di recupero L.80/2014 linea b) - Nuoro” e per la quota parte di cofinanziamento trovano copertura sul capitolo di bilancio Cap. 08022.02.2100407308 titolato “MANUTENZIONE RECUP.STRAORDINARI NUORO”;

VISTE

le Determinazioni del Direttore del Servizio Territoriale Tecnico di Nuoro:

- n.3 del 03/01/2024, di nomina del Responsabile Unico del Progetto;
- n.4 del 04/01/2024 di nomina del Progettista;
- n.19 del 05/01/2024 di approvazione del DIP;
- n.873 del 07/03/2024, di nomina del Responsabile della Procedura di Affidamento;
- n.1202 del 29/03/2024 di approvazione del progetto, del QTE1, di approvazione della procedura di affidamento dei lavori e di autorizzazione a contrarre;
- n.1508 del 22/04/2024, di modifica del Responsabile della Procedura di Affidamento;
- n.1858 del 17/05/2024 di presa d'atto che la procedura di richiesta d'offerta RdO: rfq_433103 svolta sul portale SardegnaCAT si è conclusa senza offerte e di conseguente avvio di una nuova procedura;
- n.2229 del 13/06/2024 di presa d'atto che la procedura di richiesta d'offerta RdO: rfq_435502 svolta sul portale SardegnaCAT si è conclusa senza offerte e di conseguente avvio di una nuova procedura;
- n.2479 del 04/07/2024 di modifica del quadro economico e di nomina del gruppo di lavoro ex art. 45 del D. Lgs. n.36/2023;

DETERMINAZIONE N° 3620 DEL 08/09/2025

- n.3876 del 17/10/2024 di aggiudicazione, ai sensi dell'art. 17, comma 5, del D.Lgs. n.36/2023, dei lavori di cui all'INTERVENTO DI MANUTENZIONE E RIPRISTINO N.1 ALLOGGIO DI RISULTA NEL FABBRICATO N.27 IN VIA REPUBBLICA N.55 NEL COMUNE DI NUORO, PIANO 3° INT. 9, UI.408, nei confronti della Impresa Edile Murgioni Fabrizio – CF MRGFRZ71R26L953T - P.IVA 01346260910- con sede legale in Via C. Colombo n.19 nel Comune di Villagrande Strisaili (NU), CAP 08049, che ha offerto un ribasso percentuale del 0,05%; dando atto che l'importo di contratto relativo all'affidamento dei lavori in oggetto, risultava essere pari a €33.948,79, oltre all'IVA di legge pari a €3.394,88 (10%), per un importo complessivo di €37.343,67;
- n.4911 del 10/12/2024 di accertamento della somma di €37.343,67 (acc. n.876/2024) e di prenotazione per il CIG B2CE822A52 dell'impegno contabile di spesa ripartito come da QTE2, dell'importo €37.343,67 (imp. n.4199/2024), a favore dell'operatore economico Impresa Edile Murgioni Fabrizio – CF MRGFRZ71R26L953T - P.IVA 01346260910- con sede legale in Via C. Colombo n.19 nel Comune di Villagrande Strisaili (NU), CAP 08049; di accertamento (n.879/2024) e di impegno a favore di AREA dell'importo di €58,31 per competenze tecniche;
- n.5289 del 20/12/2024;
- n.5339 del 24/12/2024;
- n.1160 del 21/03/2025;

RICHIAMATO

il quadro tecnico economico di aggiudicazione QTE 2 approvato con la citata determinazione n.5289 del 20/12/2024 e di seguito riportato, definito dall'applicazione del ribasso offerto dello 0,05% sull'importo posto a base dell'affidamento dei lavori e così dettagliato:

	QTE 2	FINANZIAMENTO		
		Legge 80/2014	Manutenzioni Bilancio AREA	Importo complessivo
a	Importo lavori soggetto a ribasso	23.921,54 €	0,00 €	23.921,54 €
b	costi manodopera non soggetti a ribasso	9.410,40 €	0,00 €	9.410,40 €
c	costi della sicurezza non soggetti a ribasso	616,85 €	0,00 €	616,85 €
	totale somme lavori (a + b + c)	33.948,79 €	0,00 €	33.948,79 €
d1	Spese Tecniche e generali (21%)	2.656,33 €	4.475,43 €	7.131,76 €
d2	Contributo ANAC	0,00 €	0,00 €	0,00 €
d3	Accantonamenti imprevisti	0,00 €	3.409,24 €	3.409,24 €
IVA	I.V.A. lavori (10%)	3394,88 €	0,00 €	3.394,88 €
	totale somme a disposizione (d1+d2+d3+IVA)	6.051,21 €	7.884,67 €	13.935,88 €
	Importo Totale Intervento	40.000,00 €	7.884,67 €	47.884,67 €

VISTI:

- il relativo contratto dei lavori stipulato mediante scrittura privata, in modalità elettronica mediante apposizione di firma digitale con il medesimo soggetto affidatario "Impresa Edile Murgioni Fabrizio" in data 16/12/2024 con prot.n.52590 del 19/12/2024, dell'importo complessivo, al netto dell'IVA di legge, di € 33.948,79 di cui € 23.921,54 per lavori, € 9.410,40 per costi manodopera ed € 616,85 per costi sicurezza;
- il verbale di consegna dei lavori;

RILEVATA

la necessità di modificare la modalità di esecuzione di alcune lavorazioni e di effettuare ulteriori lavori rispetto a quelli previsti in progetto, al fine di completare l'intervento di manutenzione per il recupero dell'alloggio.

DETERMINAZIONE N° 3620 DEL 08/09/2025

VISTA la perizia suppletiva e di variante, agli atti, redatta dall'Ing. Silvio Lapia, Direttore dei Lavori, ai sensi dell'art. 8 del D.M. 49/2018, in data 28/08/2025, che comporta una maggiore spesa per lavori pari a € 3.038,99, al netto del ribasso d'asta dello 0,05%, oltre all'i.v.a.di legge;

DATO ATTO che il nuovo importo contrattuale, con la maggiore spesa per lavori pari a € 3.038,99, al netto del ribasso d'asta dello 0,05%, oltre all'i.v.a.di legge ha un valore complessivo pari a € 36.987,78 (euro trentaseimilanovecentoottantasette/78), di cui € 24.654,27 per lavori, € 11.716,66 per manodopera e € 616,85 per costi sicurezza, oltre all'i.v.a.di legge;

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

QUADRO COMPARATIVO	QTE1 - progetto	QTE2 - aggiudicazione	QTE3.1 - Variante n.1
Importo lavori	€ 23 933,51	€ 23 921,54	€ 24 654,27
costi manodopera	€ 9 410,40	€ 9 410,40	€ 11 716,66
costi sicurezza	€ 616,85	€ 616,85	€ 616,85
totale somme lavori	€ 33 960,76	33 948,79 €	36 987,78 €
SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE			
Spese Tecniche e generali	€ 7 131,76	€ 7 131,76	€ 7 131,76
Contributo ANAC	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Accantonamenti imprevisti	€ 3 396,08	€ 3 409,24	€ 66,35
I.V.A. lavori	€ 3 396,07	€ 3 394,88	€ 3 698,78
totale somme a disposizione	€ 13 923,91	€ 13 935,88	€ 10 896,89
IMPORTO TOTALE INTERVENTO	€ 47 884,67	€ 47 884,67	€ 47 884,67

RICHIAMATO l'atto di sottomissione, agli atti, datato 28/08/2025, sottoscritto, a seguito della perizia di variante in menzione, dalla ditta aggiudicataria, dal Direttore dei Lavori e dal RUP;

RILEVATO che l'importo della presente variante in corso d'opera non è superiore al quinto del prezzo complessivo previsto dal contratto, e che pertanto, ai sensi dell'art.120 c.3 D.Lgs.36/2023, l'esecuzione avverrà alle stesse condizioni previste nel contratto originario e l'appaltatore non può far valere il diritto alla risoluzione del contratto;

CONSIDERATO che le opere aggiuntive, proposte nella perizia, non alterano, la natura complessiva del contratto e che non comportano modifiche sostanziali al progetto come descritte dal c.6 dell'art.120, e che trova applicazione l'art.120 c.3 del D.Lgs.36/2023 in quanto il valore della modifica è inferiore sia alle soglie fissate all'art.14 del D.Lgs.36/2023 che al 15% del valore iniziale del contratto;

CONSIDERATO che i lavori variativi e suppletivi hanno avuto l'effetto di aumentare i tempi necessari per il completamento delle lavorazioni;

DETERMINAZIONE N° 3620 DEL 08/09/2025

<u>ACQUISITO</u>	il Documento Unico di Regolarità Contributiva in corso di validità, con scadenza 31/12/2025, numero protocollo INAIL_50476148;
<u>RICHIAMATO</u>	il codice identificativo di gara C.I.G. n. B2CE822A52 acquisito presso il sito dell'ANAC;
<u>RITENUTO</u>	di dover approvare la perizia suppletiva e di variante redatta dall'Ing. Silvio Lapia, Direttore dei Lavori, ai sensi dell'art. 8 del D.M. 49/2018;
<u>DATO ATTO</u>	che occorre procedere all'impegno di spesa per l'importo corrispondente alla suddetta maggiore spesa contrattuale comprensivo dell'IVA di legge per un importo complessivo di € 3.342,89 di cui € 3.038,99 per lavori costi manodopera e costi della sicurezza ed € 303,90 per IVA al 10% che trova regolare copertura finanziaria a carico del capitolo/articolo 08022.02.2100473307 titolato "Interventi di recupero L.80/2014 linea b) - Nuoro" del bilancio a favore dell'operatore economico "Impresa edile Murgioni Fabrizio" CF MRGFRZ71R26L953T , P.iva 01346260910 via C. Colombo n.19 Villagrande Strisaili (NU) 08049;
<u>RITENUTO</u>	di dover accertare nel contempo la relativa entrata di € 3.342,89 sul capitolo di bilancio 40200.01.4140170800 titolato "Programma interventi di recupero L.80/2014 linea b) – NUORO"
<u>RAVVISATA</u>	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 e dell'analoga misura di prevenzione contenuta nel PTPCT 2025/2027 vigente;

DETERMINA

1. di stabilire che le premesse sono parte integrante del presente provvedimento;
2. di approvare la perizia suppletiva e di variante redatta dall'Ing. Silvio Lapia, Direttore dei Lavori, ai sensi dell'art. 8 del D.M. 49/2018, comportante una variazione in aumento, al di sotto del 15 % dell'importo contrattuale originario, che comporta una maggiore spesa per lavori pari a € 3.342,89 al netto del ribasso d'asta dello 0,05%, oltre all'i.v.a. di legge ha un valore complessivo pari a € 36.987,78 (euro trentaseimilanovecentoottantasette/78), di cui: € 24.654,27 per lavori, € 11.716,66 per costi manodopera e € 616,85 per costi della sicurezza, oltre all'i.v.a. di legge;
3. di approvare il quadro di perizia QTE3.1 sopra riportato;
4. di accertare la relativa entrata di € 3.342,89 sul capitolo di bilancio 40200.01.4140170800 titolato "Programma interventi di recupero L.80/2014 linea b) – NUORO";
5. nonché di impegnare € 3.342,89 sul capitolo di bilancio 08022.02.2100473307 titolato "Interventi di recupero L.80/2014 linea b) - Nuoro" del bilancio a favore dell'operatore economico "Impresa edile Murgioni Fabrizio" CF MRGFRZ71R26L953T , P.iva 01346260910 via C. Colombo n.19 Villagrande Strisaili (NU) 08049;
6. di concedere una proroga 21 (ventuno) giorni naturali e consecutivi, sul tempo utile per dare ultimati i lavori;
7. di demandare al RUP dell'intervento l'adempimento degli obblighi di pubblicità di cui agli articoli 23 e 37 del D.Lgs. n.33/2013, dall'art. 1 comma 32 della Legge n.190/2012 nonché dell'artt. 27 e 28 del D.Lgs.36/2023 nonché l'invio delle comunicazioni previste dall'art.90 c.1 del D.Lgs.36/2023;
8. di trasmettere la presente determinazione al Servizio Contabilità, Bilancio e Risorse Umane per gli adempimenti di competenza;
9. di inviare la presente determinazione, per conoscenza, al Direttore Generale.

DETERMINAZIONE N° 3620 DEL 08/09/2025

	Num.	Anno	Capitolo.Articolo	CIG	Beneficiario	Importo
E	1163	2025	40200.01.4140170 800	B2CE822A52	AZIENDA REGIONALE PER L'EDILIZIA ABITATIVA - DISTRETTO DI NUORO	3.342,89
U	2698	2025	08022.02.2100473 307	B2CE822A52	MURGIONI FABRIZIO	3.342,89

Il Funzionario istruttore

Leonardo Riu

Lì, 08/09/2025

Il Direttore del Servizio

FRANCO COROSU / ArubaPEC S.p.A.