

DETERMINAZIONE N° 4367 DEL 23/10/2025



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.746 IN VIA SAN DOMENICO SAVIO N.72 NEL COMUNE DI NUORO, PIANO 2° INT. 7, UI.5642. D.G.R. N.13/48 DEL 15/04/2022, D.G.R. N.43/6 DEL 01/09/2015. CUP J62D22000180001 CIG B2750F6FF9.

APPROVAZIONE PERIZIA DI VARIANTE N.1, Q.T.E. 3.1 E IMPEGNO 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;
- VISTA** la Delibera dell'Amministratore Unico, n.23 del 19/06/2025, con la quale si individua quale Direttore Generale, ai sensi dell'art.30, c.1, della Legge Regionale 13 novembre 1998, n.31, come modificato dall'art. 28, comma 1, della Legge Regionale 22 novembre 2021, n.17, nelle more della definizione delle procedure di cui al c.2 dell'art.15 della Legge Regionale di Riforma di Area n.22/2016, per la nomina del Direttore Generale, la Dott.ssa Giuseppina Littera, fino al perfezionamento della procedura di nomina del Direttore Generale di AREA;
- VISTA** la Determinazione del Direttore Generale f.f. 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;

DETERMINAZIONE N° 4367 DEL 23/10/2025

- 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 Deliberazione dell'Amministratore Unico n.37 del 18/12/2024 relativa all'approvazione del 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 31/01/2025 di approvazione del Piano triennale per la prevenzione della corruzione e della trasparenza PTPCT 2025/2027;
- VISTI:**
- il D.lgs. del 31 marzo 2023, n.36 – Codice dei Contratti Pubblici;
 - la Legge Regionale 13 marzo 2018, n.8 "Nuove norme in materia di contratti pubblici di lavori, servizi e forniture";
 - la Legge 7 agosto 1990 n.241 e ss.mm.ii.;
- 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 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

DETERMINAZIONE N° 4367 DEL 23/10/2025

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;

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.1207 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.1856 del 17/05/2024 di presa d'atto che la procedura di richiesta d'offerta RdO: rfq_433167 svolta sul portale SardegnaCAT si è conclusa senza offerte e di conseguente avvio di una nuova procedura;
- n.3864 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.746 IN VIA SAN DOMENICO SAVIO N.72 NEL COMUNE DI NUORO, PIANO 2° INT. 7, UI.5642, nei confronti della Ditta Orani Costruzioni s.r.l. - CF / P.IVA 01602930917 - con sede legale in Via E. Sereni n.8 nel Comune di Nuoro, CAP 08100, che ha offerto un ribasso percentuale del 9,05%; dando atto che l'importo di contratto relativo all'affidamento dei lavori in oggetto, risultava essere pari a €22.496,81, oltre all'IVA di legge pari a €2.249,68 (10%), per un importo complessivo di €24.746,49;
- n.4910 del 10/12/2024 di accertamento della somma di €24.746,49 (n.871/2024) sul capitolo di bilancio 40200.01.4140170800 titolato “Programma interventi di recupero L.80/2014 linea b) – NUORO”, e di prenotazione per il CIG B2750F6FF9 dell'impegno contabile di spesa (n.4183/2024) ripartito come da QTE2, sul capitolo/articolo 08022.02.2100473307 titolato “Interventi di recupero L.80/2014 linea b) - Nuoro” per un importo di €22.496,81, oltre all'IVA di legge pari a €2.249,68 (10%), per un importo complessivo di €24.746,49, a favore dell'operatore economico Orani Costruzioni s.r.l. - CF / P.IVA 01602930917 - con sede legale in Via E. Sereni n.8 nel Comune di Nuoro, CAP 08100, nella quale si dava anche conto del fatto che la stessa prenotazione sarebbe stata commutata in impegno contabile nel momento di sottoscrizione del contratto;
- n.5233 del 18/12/2025, di impegno di spesa;
- n.1020 del 14/03/2025, di nomina del Responsabile di procedimento per la fase di esecuzione dei lavori e del Direttore dei Lavori;

DETERMINAZIONE N° 4367 DEL 23/10/2025

- n.2528 del 17/06/2025, di concessione proroga per l'ultimazione dei lavori;

VISTO il contratto stipulato tra le parti;

VISTO il verbale di consegna dei lavori redatto dal Direttore dei Lavori Geom. Antonio Bulla sottoscritto dalle parti;

DATO ATTO che in corso d'opera si è riscontrata la necessità di effettuare ulteriori lavori rispetto a quelli previsti in progetto;

VISTA la perizia suppletiva e di variante, agli atti, redatta dal Geom. Antonio Bulla, Direttore dei Lavori, ai sensi dell'art. 5 dell'Allegato II.14 al D.Lgs 36/2023 e che comporta una maggiore spesa pari a € 2.528,74, al netto del ribasso d'asta dello 9,05%, oltre all'IVA di legge;

DATO ATTO che il nuovo importo contrattuale è pari a € 25.025,55, di cui € 16.368,45 per lavori, € 8.040,16 per costi della manodopera ed € 616,85 per oneri della sicurezza, oltre all'IVA di legge pari a € 2.502,56 (10%);

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

		PROGETTO	AGGIUDICAZIONE	PERIZIA
		QTE 1	QTE 2	QTE 3.1
a	Importo lavori soggetto a ribasso	€ 15 713,76	€ 14 291,66	€ 16 368,54
b	costi manodopera non soggetti a ribasso	€ 7 588,30	€ 7 588,30	€ 8 040,16
c	costi della sicurezza non soggetti a ribasso	€ 616,85	€ 616,85	€ 616,85
	totale somme lavori (a + b + c)	€ 23 918,91	€ 22 496,81	€ 25 025,55
d1	Spese Tecniche e generali (21%)	€ 5 022,97	€ 4 724,33	€ 4 724,33
d2	Contributo ANAC	€ -	€ -	€ -
d3	Accantonamenti imprevisi	€ 2 391,89	€ 4 254,84	€ 1 473,22
IVA	I.V.A. lavori (10%)	€ 2 391,89	€ 2 249,68	€ 2 502,56
	totale somme a disposizione (d1+d2+d3+IVA)	€ 9 806,75	€ 11 228,85	€ 8 700,11
	Importo Totale Intervento	€ 33 725,66	€ 33 725,66	€ 33 725,66

VISTA la ripartizione della spesa sui capitoli di finanziamento definita come segue:

	QTE 3.1	FINANZIAMENTO		
		Legge 80/2014	Manutenzioni Bilancio AREA	Importo complessivo
a	Importo lavori soggetto a ribasso	16 368,54 €	0,00 €	16 368,54 €
b	costi manodopera non soggetti a ribasso	8 040,16 €	0,00 €	8 040,16 €
c	costi della sicurezza non soggetti a ribasso	616,85 €	0,00 €	616,85 €

DETERMINAZIONE N° 4367 DEL 23/10/2025

	totale somme lavori (a + b + c)	25 025,55 €	0,00 €	25 025,55 €
d1	Spese Tecniche e generali (21%)	2 880,86 €	1 843,47 €	4 724,33 €
d2	Contributo ANAC	0,00 €	0,00 €	0,00 €
d3	Accantonamenti imprevisi	0,00 €	1 473,22 €	1 473,22 €
IVA	I.V.A. lavori (10%)	2 502,56 €	0,00 €	2 502,56 €
	totale somme a disposizione (d1+d2+d3+IVA)	5 383,42 €	3 316,69 €	8 700,11 €
	Importo Totale Intervento	30 408,97 €	3 316,69 €	33 725,66 €

DATO ATTO che, per effetto dell'esecuzione dei lavori previsti nella perizia suppletiva e di variante, si estende di 60 giorni il tempo utile per dare ultimati i lavori;

RICHIAMATO l'atto di sottomissione, agli atti, sottoscritto, a seguito della perizia di variante in menzione, dalla ditta aggiudicataria, dal Direttore dei Lavori e dal RUP datato 09/07/2025;

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 comma 9 D.Lgs. 36/2023, l'esecuzione avverrà alle stesse condizioni previste nel contratto originario;

CONSIDERATO che le opere aggiuntive proposte nella perizia non alterano la struttura del contratto, che la variazione dell'importo contrattuale risulta al di sotto del 15% del valore iniziale e che pertanto trova applicazione l'art. 120 comma 3 del D.Lgs. 36/2023;

RITENUTO di dover approvare la perizia suppletiva e di variante redatta dal Geom. Antonio Bulla, Direttore dei Lavori, ai sensi dell'art. 5 dell'Allegato II.14 al D.Lgs 36/2023;

DATO ATTO che occorre procedere all'impegno dell'ammontare della suddetta maggiore spesa contrattuale di € 2.528,74, al netto del ribasso d'asta dello 9,05%, oltre all'IVA di legge pari a € 252,87 per complessivi € 2.781,62, sul capitolo di bilancio cap/art 08022.02.2100473307 titolato "Interventi di recupero L.80/2014 linea b) - Nuoro", nei confronti dell'Impresa Orani Costruzioni s.r.l. - CF / P.IVA 01602930917 - con sede legale in Via E. Sereni n.8 nel Comune di Nuoro, CAP 08100 e di accertare la somma di € 789,96 IVA inclusa a favore di AREA, sul capitolo di bilancio 40200.01.4140170800 titolato "Programma interventi di recupero L.80/2014 linea b) – NUORO", quale integrazione delle somme già accertate con Det. N. 4910 del 10/12/2024;

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, Legge n.241/90 e dell'analoga misura di prevenzione contenuta nel "PTPCT 2025-2027" approvato con Delibera dell'Amministratore Unico n.2 del 31/01/2025 e ai sensi dell'Artt. 6,7,19 del Codice di comportamento approvato dalla RAS con Deliberazione della Giunta Regionale n.43/7 del 29/10/2021;

VISTA la regolarità dell'intero procedimento;

Su proposta del Responsabile Unico del Progetto e del Responsabile di Procedimento per la fase di esecuzione;

DETERMINA

Per le motivazioni espresse in premessa che qui si intendono ripetute e trascritte, quali parti integranti e sostanziali del presente provvedimento:

DETERMINAZIONE N° 4367 DEL 23/10/2025

1. di approvare la perizia suppletiva e di variante redatta dal Geom. Antonio Bulla, Direttore dei Lavori, ai sensi dell'art. 5 dell'Allegato II.14 al D.Lgs 36/2023, che determina una variazione in aumento al di sotto del 15% dell'importo contrattuale originario, con una maggiore spesa pari a € 2.528,74, al netto del ribasso d'asta dello 9,05%, oltre all'IVA di legge e ha un importo di € 25.025,55, di cui € 16.368, 45 per lavori, € 8.040,16 per costi della manodopera ed € 616,85 per oneri della sicurezza, oltre all'IVA di legge pari a € 2.502,56 (10%), per un importo complessivo di € 27.528,11;
2. di approvare il quadro economico di perizia QTE 3.1 riportato nelle premesse;
3. di dare atto che, per effetto dell'esecuzione dei lavori previsti nella perizia suppletiva e di variante, si estende di 60 giorni il tempo utile per dare ultimati i lavori.
4. di fissare pertanto il nuovo termine per l'ultimazione dei lavori per il giorno 08/09/2025;
5. di impegnare l'ammontare della suddetta maggiore spesa contrattuale di € 2.528,74, al netto del ribasso d'asta dello 9,05%, oltre all'IVA di legge pari a € 252,87 per complessivi € 2.781,62, sul capitolo di bilancio cap/art 08022.02.2100473307 titolato "Interventi di recupero L.80/2014 linea b) - Nuoro", nei confronti dell'Impresa Orani Costruzioni s.r.l. - CF / P.IVA 01602930917 - con sede legale in Via E. Sereni n.8 nel Comune di Nuoro, CAP 08100 e di accertare la somma di € 789,96 IVA inclusa a favore di AREA, sul capitolo di bilancio 40200.01.4140170800 titolato "Programma interventi di recupero L.80/2014 linea b) – NUORO", quale integrazione delle somme già accertate con Det. N. 4910 del 10/12/2024;
6. di disporre l'adempimento degli obblighi di pubblicità di cui agli articoli 23 e 37 del D.Lgs. n.33/2013, all'art. 1 comma 32 della Legge n.190/2012 e agli artt. 27 e 28 del D.Lgs. n.36/2023 nonché l'invio delle comunicazioni previste dall'art.90 del D.Lgs. n.23/2023;
7. di inviare la presente determinazione al Servizio Contabilità, Bilancio e Risorse Umane per gli adempimenti di competenza;
8. di inviare la presente Determinazione, per conoscenza, al Direttore Generale.

	Num.	Anno	Capitolo.Articolo	CIG	Beneficiario	Importo
E	1299	2025	40200.01.4140170 800	B2750F6FF9	AZIENDA REGIONALE PER L'EDILIZIA ABITATIVA - DISTRETTO DI NUORO	789,96
U	3002	2025	08022.02.2100473 307	B2750F6FF9	ORANI COSTRUZIONI S.R.L.	2.781,62

Il Funzionario istruttore

Antonio Bulla

Lì, 23/10/2025

Il Direttore del Servizio

FRANCO COROSU / ArubaPEC S.p.A.