

DETERMINAZIONE N° 3927 DEL 30/09/2025



SERVIZIO TERRITORIALE TECNICO DI NUORO DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE DEL SERVIZIO

OGGETTO: PROGRAMMA STRAORDINARIO SULLE MANUTENZIONI DEL PATRIMONIO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DELL'AZIENDA REGIONALE EDILIZIA ABITATIVA D.G.R. 14/87 DEL 22.05.2024 E D.G.R. 4/169 DEL 15.02.2024. CUP MASTER: J72D24000000007. FABBRICATO DI ONIFAI, VIA CADUTI IN GUERRA 12-26. CUP DERIVATO: J52D25000010005. IMPORTO DEL FINANZIAMENTO €.615.000,00. SERVIZI DI INGEGNERIA E ARCHITETTURA INERENTI LA PROGETTAZIONE ESECUTIVA, LA DIREZIONE LAVORI E IL COORDINAMENTO DELLA SICUREZZA IN PROGETTAZIONE E IN ESECUZIONE. CIG B7203A59A3. APPROVAZIONE DEL PROGETTO ESECUTIVO.

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”;
- 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 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 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;

DETERMINAZIONE N° 3927 DEL 30/09/2025

- 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;
- 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:**
- la Deliberazione della Giunta Regionale n.4/169 del 15/02/2024 con la quale ha recepito la proposta formalizzata da AREA di realizzare il *“Programma straordinario sulle manutenzioni del patrimonio ERP di AREA”*, del valore finanziario di euro 43.000.000, a valere sugli accantonamenti del proprio bilancio ai sensi dell'articolo 1, comma 1, lettera b), della legge regionale 5 luglio 2000, n.7, suddiviso tra tutti i Servizi territoriali
 - la Deliberazione della Giunta Regionale n.14/87 del 22/05/2024 con la quale è stato disposto di trasferire ad AREA l'importo di euro 27.000.000, a valere sui fondi di cui all'Accordo di Programma Regione - Ministero dei Lavori Pubblici del 19 aprile 2001, ad integrazione del *“Programma straordinario sulle manutenzioni del patrimonio ERP di AREA”*;
 - la Deliberazione dell'Amministratore Unico n.18 del 25/07/2024 con la quale è stato avviato il *“Programma straordinario sulle manutenzioni del patrimonio ERP di AREA”* ed è stata stabilita la ripartizione delle risorse tra i Servizi Territoriali, assegnando al Servizio Territoriale di Nuoro complessivamente euro 10.283.000,00;
 - La nota della D.G. prot. n.1056/2025 del 14/01/2025 che in coerenza della D.A.U n.37 del 18.12.2024 D.G.R. n1/3 del 9.01.2025 *“Approvazione bilancio di previsione 2025/2027”*, chiede ai Servizi tecnici, al fine di consentire il rispetto del cronoprogramma finanziario e procedurale per l'adesione all'accordo quadro predisposto dalla CRC e destinato alla realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria su alloggi ERP, di proprietà dell'Azienda, di voler procedere all'individuazione degli interventi, con relativo fabbisogno finanziario;
 - la propria determinazione n.408 del 11/02/2025 di approvazione della proposta di interventi di manutenzione straordinaria e di nomina del Responsabile unico del progetto e dei RUP di fase;
- DATO ATTO** che con la succitata determinazione n.408 del 11/02/2025 si è proceduto alla nomina del Dott. Ing. Leonardo Riu, Responsabile Unico del Progetto per le fasi di progettazione, affidamento ed esecuzione dell'intervento in oggetto;
- CONSIDERATO** che in conformità alla determinazione n.408 del 11/02/2025, il Responsabile unico del progetto per tutti gli interventi a valere su questi finanziamenti è il Dott. Ing. Leonardo Riu, dipendente di questo Servizio, il quale assolve anche al ruolo di Responsabile unico del procedimento per le fasi di progettazione, affidamento ed esecuzione degli interventi *contraddistinti dai CUP derivati “J42D25000000005 - SINISCOLA via Vivaldi snc” “J52D25000010005 - ONIFAI, via Caduti in Guerra 12-26”*;
- VISTA** la propria determinazione n.1638 del 16/04/2025, di approvazione del documento d'indirizzo alla progettazione dell'intervento in argomento;
- VISTI** gli esiti della RdO: rfq_464964 e il relativo verbale da cui risulta:

DETERMINAZIONE N° 3927 DEL 30/09/2025

- che entro il termine di presentazione delle offerte, stabilito nel giorno 03/06/2025 ore 23:59 l'operatore economico invitato, "Inhori s.r.l." nella persona del legale rappresentante Arch. Davide Fancello, ha fatto pervenire la propria offerta;
- che l'operatore economico è stato ammesso alla fase di valutazione dell'offerta economica;
- che lo stesso operatore economico, ha presentato offerta di ribasso percentuale del 5,00% sull'importo del servizio soggetto a ribasso;

VISTA la propria determinazione n.3026 del 16/07/2025 con la quale è stata adottata la decisione a contrarre e sono stati approvati:

- la documentazione per la richiesta d'offerta e le risultanze della procedura di affidamento svolta sulla piattaforma telematica SardegnaCAT RdO: rfq_464964 con il relativo verbale,
- la proposta di aggiudicazione, disposta ai sensi dell'art. 17 comma 5 del D.lgs. 36/2023;
- il verbale riportante l'esito positivo delle verifiche dei requisiti ex art. 94 e seguenti del D.lgs. n.36/2023;
- ed infine si è disposta l'aggiudicazione, ai sensi dell'art. 17, comma 5, del D.lgs. n.36/2023, dei servizi di ingegneria e architettura inerenti la progettazione esecutiva, la direzione lavori e il coordinamento della sicurezza in progettazione e in esecuzione degli interventi in oggetto, a favore della Società "Inhori s.r.l." P.Iva 04118330929, il quale ha offerto un ribasso percentuale pari al 5,00%;

VISTA la propria determinazione n.2602 del 19/06/2025, con la quale sono state accertate in entrata tutte le tutte somme che compongono il finanziamento, secondo il seguente schema suddiviso per annualità:

D.G.R. 14/87 DEL 22.05.2024 E D.G.R. 4/169 DEL 15.02.2024.				
CUP MASTER: J72D24000000007.				
CAPITOLO	Cod. beneficiario	2025	2026	2027
40200.01.4140270001 - FINANZIAMENTO RAS PROGR MAN STRAORD ERP - NUORO - DGR 14/87 2024	22492	€ 881 400,00	€ 1 762 800,00	€ 1 175 200,00
50400.06.0000370001 - UTILIZZO FONDI E.R.P. - NUORO - DELIBERA AREA N.18/2024	11868	€ 2 168 600,00	€ 1 787 200,00	€ 2 360 900,00

CONSIDERATO che in data che in data 07/08/2025 è stato stipulato il contratto d'appalto per un importo per onorario e spese pari ad €.62.972,18 e che con determinazione n.3423 del 07/08/2025 è stata impegnata a favore a favore dell'operatore economico della Società "Inhori s.r.l." P.Iva 04118330929, una somma pari ad €.79.899,11, impegno n.2643/2025 sul cap. art. 08022.02.2100870001 - *PROGR. STRAORD. MANUTENZIONI DEL PATRIMONIO ERP - QUOTA RAS - DGR 14/87 DEL 22.05.2024 – NUORO* come da prospetti sottostanti:

DETERMINAZIONE N° 3927 DEL 30/09/2025

Quadro Economico
dell'affidamento al netto del
ribasso

a)	€	62.972,18	
b)		di cui spese € 9,149.80	
c)	€	62.972,18	Onorari e spese
d)	€	2.518,89	Contributi previdenziali: 4 % di c)
e)	€	65.491,07	Imponibile: c) + d)
f)	€	14.408,04	I.V.A.: 22 % di e)
g)	€	79.899,11	Totale lordo: c) + d) + f)

Impegno n.2643/2025		
Annualità 2025	Annualità 2026	TOTALE
€ 45.542,49	€ 34.356,62	€ 79.899,11

CONSIDERATO che con nota prot. n.36088 del 02/09/2025, il Dott. Arch. Davide Fancello, rappresentante legale della Società "Inhori s.r.l." P.Iva 04118330929, ha provveduto a consegnare il progetto esecutivo dell'intervento;

CONSIDERATO inoltre che il progetto esecutivo redatto dal progettista incaricato, si compone dei seguenti elaborati:

ELENCO ELABORATI

Elaborati generali

- ONI_AR_E_GE_Z_0000_XX_ELA_GEN – Elenco elaborati
- ONI_AR_E_GE_Z_0001_XX_REL_GEN – Relazione Generale
- ONI_AR_E_GE_Z_0002_XX_REL_TEC – Relazione Tecnica
- ONI_AR_E_GE_Z_0003_XX_REL_CAM – Relazione CAM Edilizia
- ONI_AR_E_GE_Z_0004_XX_DOC_CSA – Capitolato speciale d'appalto
- ONI_AR_E_GE_Z_0005_XX_DOC_PMO – Piano di manutenzione dell'opera
- ONI_AR_E_GE_Z_0006_XX_DOC_CME – Computo metrico di sintesi
- ONI_AR_E_GE_Z_0007_XX_DOC_SCT – Schema di contratto

Elaborati contabili

- ONI_AR_E_GE_Z_1001_XX_DOC_CME – Computo metrico estimativo
- ONI_AR_E_GE_Z_1002_XX_DOC_QTE – Quadro tecnico economico
- ONI_AR_E_GE_Z_1003_XX_DOC_ANP – Analisi prezzi
- ONI_AR_E_GE_Z_1004_XX_DOC_ELC – Elenco prezzi
- ONI_AR_E_GE_Z_1005_XX_DOC_INC – Stima incidenza manodopera
- ONI_AR_E_GE_Z_1006_XX_DOC_CRP – Cronoprogramma delle lavorazioni

Elaborati grafici e architettonici

DETERMINAZIONE N° 3927 DEL 30/09/2025

- ONI_AR_E_AR_Z_2001_XX_PLM_INQ – Inquadramento
- ONI_AR_E_AR_Z_2002_XX_PNT_SDF – Planimetrie stato di fatto
- ONI_AR_E_AR_Z_2003_XX_PSZ_SDF – Prospetti e sezioni stato di fatto
- ONI_AR_E_AR_Z_2004_XX_TAV_INT – Sintesi interventi
- ONI_AR_E_AR_Z_2005_XX_PNT_PRG – Planimetrie progetto
- ONI_AR_E_AR_Z_2006_XX_PSP_PRG – Prospetti e sezioni progetto
- ONI_AR_E_AR_Z_2007_XX_DET_BKK – Book dettagli costruttivi
- ONI_AR_E_AR_Z_2901_XX_ABC_PRG – Abaco infissi progetto

Elaborati sicurezza

- ONI_AR_E_SI_Z_4001_XX_REL_PSC – Piano di sicurezza e coordinamento
- ONI_AR_E_SI_Z_4002_XX_DOC_FSO – Fascicolo dell'opera
- ONI_AR_E_SI_Z_1001_XX_DOC_CME – Computo metrico sicurezza
- ONI_AR_E_SI_Z_8001_XX_PLM_PSC – Layout di cantiere

Elaborati energetici

- ONI_AR_E_EN_Z_0001_XX_REL_ENE – Relazione energetica
- ONI_AR_E_EN_Z_0002_XX_REL_DEN – Dichiarazione diagnosi energetica

ed è corredato dal seguente quadro tecnico economico:

IMPORTO A BASE DI GARA		TOTALE
Lavori a misura (<i>importo soggetto a ribasso</i>)		€ 305.910,53
Costi della manodopera (<i>non soggetti a ribasso</i>)		€ 101.927,88
Costi della sicurezza (<i>non soggetti a ribasso</i>)		€ 28.068,62
TOTALE LAVORI		€ 435.907,03
SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE		
Spese tecniche e generali (<i>Man. Straord. Art. 5 Del. G.R. 29/20 del 22/09/2022</i>)	21%	€ 91.540,48
- Di cui: Incentivo al pers. A.R.E.A. - art. 45 D. Lgs. 36/2023	1,2%	€ 5.230,88
- Di cui: Compensi per la Centrale Regionale di Committenza (<i>2% del 25% di A</i>)	0,4%	€ 1.743,63
Accantonamento per imprevisti		€ 43.961,79
IVA sul totale lavori	10%	€ 43.590,70

DETERMINAZIONE N° 3927 DEL 30/09/2025

TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE	€	179.092,97
COSTO LAVORI (A) + ONERI COMPLEMENTARI (B)	€	615.000,00

PRESO ATTO che l'intervento in parola, come previsto dal DIP approvato, presenta un importo dei lavori inferiore al milione di euro e pertanto ai sensi dell'art. 34 c. 2 lett. d dell'allegato I.7 al Codice dei contratti pubblici, la verifica può essere effettuata dal Responsabile unico del progetto;

VISTI i verbali allegati e relativi alla verifica (*controfirmata dal progettista*) ed alla validazione del progetto in argomento, redatti e firmati digitalmente dal R.U.P. in data 29/09/2025, ai sensi dell'art. 42 del Codice dei contratti pubblici e dell'allegato I.7, recanti esito positivo;

CONSIDERATO che ai sensi della L. 241/1990, oltre che del "*Regolamento in materia di procedimenti e diritto di accesso ai documenti amministrativi*" approvato con deliberazione del Consiglio di Amministrazione dell'A.R.E.A. n.48/2 del 12/03/2008 e per quanto sopra espresso, risulta necessaria l'approvazione dei progetti redatti dal professionista incaricato;

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;

DETERMINA

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

- 1) di approvare gli allegati verbali di validazione, redatti dal R.U.P. in data 29/09/2025 e relativi al progetto esecutivo in argomento;
- 2) di approvare l'allegato progetto esecutivo redatto dall'operatore economico la Società "Inhori s.r.l." P.Iva 04118330929, relativo all'intervento in argomento, acquisito agli atti con protocollo n.36088 del 02/09/2025, composto dagli elaborati sopra citati, come da verbali di verifica e di validazione allegati e per le motivazioni espresse in premessa;
- 3) di approvare il quadro economico del progetto esecutivo allegato, quadro riportato anche in premessa e relativo al progetto in argomento e che corrisponde a quello riportato nei verbali di approvazione allegati;
- 4) Di inviare la presente determinazione al Direttore Generale.

Il Responsabile del procedimento

Leonardo Riu

Lì, 30/09/2025

Il Direttore del Servizio

DETERMINAZIONE N° 3927 DEL 30/09/2025

FRANCO COROSU / ArubaPEC S.p.A.