

DETERMINAZIONE N° 3722 DEL 16/09/2025



**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 NUORO, VIA BEETHOVEN 1-3-5-7. CUP DERIVATO: J62D25000000005

IMPORTO DEL FINANZIAMENTO € 1.365.000,00

SERVIZI DI INGEGNERIA E ARCHITETTURA INERENTI LA PROGETTAZIONE ESECUTIVA, LA DIREZIONE LAVORI E IL COORDINAMENTO DELLA SICUREZZA IN PROGETTAZIONE E IN ESECUZIONE. CIG B71E073E58.

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*”;

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, assunto al protocollo dell'Azienda con n°49936 del 02/12/2024, con il quale, su conforme deliberazione della Giunta regionale del 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 accordo con la proposta di nomina formulata dall'Amministratore Unico della medesima Azienda con la deliberazione n. 22 del 30/05/2025;

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;

CONSIDERATO che in conformità alla determinazione n. 408 del 11/02/2025, il Responsabile unico del progetto per tutti e due gli interventi in oggetto è il Dott. Ing. Enrico Gallittu, 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 *"J62D25000000005 - NUORO via Beethoven 1-3-5-7"* e *"J62D25000010005 - NUORO via Le Corbusier 14"*;

VISTA la propria determinazione n° 1559 del 14/04/2025, di approvazione del documento d'indirizzo alla progettazione dell'intervento in argomento;

VISTI gli esiti della RdO: rfq_464890 e il relativo verbale da cui risulta:

- che entro il termine di presentazione delle offerte, stabilito nel giorno 03/06/2025, ore 23:59 è pervenuta l'offerta dell'operatore economico invitato, Dott.ssa Arch. Agnese Mavuli - P.IVA 01518810914;
- 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 pari al 4,00% sull'importo del servizio soggetto a ribasso;

VISTA la propria determinazione n. 2982 del 14/07/2025 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_464890 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 Dott.ssa Arch. Agnese Mavuli - P.IVA 01518810914, la quale ha offerto un ribasso percentuale pari al 4,00%;

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 30/07/2025 è stato stipulato il contratto d'appalto con un importo per onorario e spese pari ad € 118.340,33 e che con determinazione n. 3361 del 06/08/2025 è stata impegnata a favore della professionista, Dott.ssa Arch. Agnese Mavuli - P.IVA 01518810914, una somma pari ad euro 123 073,94, impegno n. 2599/2025 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:

DESCRIZIONE	IMPORTO
-------------	---------

Onorario e spese	€ 118 340,33
Cassa previdenziale 4%	€ 4 733,61
TOTALE	€ 123 073,94

Impegno n. 2599/2025			
Annualità 2025	Annualità 2026	Annualità 2027	TOTALE
€ 68 751,73	€ 48 890,00	€ 5 432,21	€ 123 073,94

CONSIDERATO che con nota prot. n. 36098 del 02/09/2025, la Dott.ssa Arch. Agnese Mavuli, 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											
Lav	Fa se	Am b	Am b	Serie	Spe c	Elab	Cont	Codice elaborato	Nome elaborato	Scala	
01 ELABORATI DOCUMENTALI GENERALI											
NUABT	DE	GE	Z	00	01	DOC	ELA	NUABT_DE_GE_Z_0001_DOC_EL A	Elenco elaborati	-	
NUABT	DE	GE	Z	00	02	REL	TEC	NUABT_DE_GE_Z_0002_REL_TE C	Relazione Tecnica	-	
NUABT	DE	GE	Z	00	03	REL	CAM	NUABT_DE_GE_Z_0003_REL_CA M	Relazione CAM	-	
NUABT	DE	GE	Z	00	04	DOC	PMO	NUABT_DE_GE_Z_0004_DOC_PM O	Piano di manutenzione dell'opera	-	
NUABT	DE	GE	Z	00	05	DOC	CSA	NUABT_DE_GE_Z_0005_DOC_CS A	Capitolato speciale d'appalto	-	
NUABT	DE	GE	Z	00	06	DOC	SCH	NUABT_DE_GE_Z_0006_DOC_SC H	Schema di contratto	-	
02 ELABORATI CONTABILI GENERALI											
NUABT	DE	GE	Z	01	01	DOC	CME	NUABT_DE_GE_Z_0101_DOC_CM E	Computo metrico estimativo	-	
NUABT	DE	GE	Z	01	02	DOC	QTE	NUABT_DE_GE_Z_0102_DOC_QT E	Quadro tecnico economico	-	
NUABT	DE	GE	Z	01	03	DOC	ANP	NUABT_DE_GE_Z_0103_DOC_AN P	Analisi Prezzi	-	
NUABT	DE	GE	Z	01	04	DOC	ENP	NUABT_DE_GE_Z_0104_DOC_EN P	Elenco prezzi	-	
NUABT	DE	GE	Z	01	05	DOC	INC	NUABT_DE_GE_Z_0105_DOC_IN C	Stima incidenza manodopera	-	
NUABT	DE	GE	Z	01	06	DOC	CRP	NUABT_DE_GE_Z_0106_DOC_CR P	Cronoprogramma delle lavorazioni	-	
03 ELABORATI GRAFICI ARCHITETTONICO GENERALI											
NUABT	DE	GE	Z	10	01	TAV	INQ	NUABT_DE_GE_Z_1001_TAV_INQ	Inquadramento	varie	
NUABT	DE	GE	Z	10	02	TAV	RIL	NUABT_DE_GE_Z_1002_TAV_RIL	Rilievo	varie	
NUABT	DE	GE	Z	10	03	PLM	SDC	NUABT_DE_GE_Z_1003_PLM_SD C	Planimetria generale stato di fatto	1.200	
NUABT	DE	GE	Z	10	04	TAV	INT	NUABT_DE_GE_Z_1004_TAV_INT	Sintesi interventi	varie	
NUABT	DE	GE	Z	10	05	DET	PRG	NUABT_DE_GE_Z_1005_DET_PR G	Book dettagli costruttivi	varie	
03.1 EDIFICIO A (412)											
NUABT	DE	AR	A	11	01	PNT	SDF	NUABT_DE_AR_A_1101_PNT_SD F	Edificio A - Pianta piano seminterrato e rialzato stato di fatto	1.100	
NUABT	DE	AR	A	11	02	PNT	SDF	NUABT_DE_AR_A_1102_PNT_SD F	Edificio A - Pianta piano primo e secondo stato di fatto	1.100	

NUABT	DE	AR	A	11	03	PNT	SDF	NUABT_DE_AR_A_1103_PNT_SD F	Edificio A - Pianta piano sottotetto e copertura stato di fatto	1.100
NUABT	DE	AR	A	11	04	PSP	SDF	NUABT_DE_AR_A_1104_PSP_SD F	Edificio A - Prospetti e sezioni stato di fatto	1.100
NUABT	DE	AR	A	11	05	PNT	INT	NUABT_DE_AR_A_1105_PNT_INT	Edificio A - Pianta piano seminterrato e rialzato interventi	1.100
NUABT	DE	AR	A	11	06	PNT	INT	NUABT_DE_AR_A_1106_PNT_INT	Edificio A - Pianta piano primo e secondo interventi	1.100
NUABT	DE	AR	A	11	07	PNT	INT	NUABT_DE_AR_A_1107_PNT_INT	Edificio A - Pianta piano sottotetto e copertura interventi	1.100
NUABT	DE	AR	A	11	08	PSP	INT	NUABT_DE_AR_A_1108_PSP_INT	Edificio A - Prospetti e sezioni interventi	1.100
03.2 EDIFICIO B (413)										
NUABT	DE	AR	B	11	01	PNT	SDF	NUABT_DE_AR_B_1101_PNT_SD F	Edificio B - Pianta piano seminterrato e rialzato stato di fatto	1.100
NUABT	DE	AR	B	11	02	PNT	SDF	NUABT_DE_AR_B_1102_PNT_SD F	Edificio B - Pianta piano primo e secondo stato di fatto	1.100
NUABT	DE	AR	B	11	03	PNT	SDF	NUABT_DE_AR_B_1103_PNT_SD F	Edificio B - Pianta piano sottotetto e copertura stato di fatto	1.100
NUABT	DE	AR	B	11	04	PSP	SDF	NUABT_DE_AR_B_1104_PSP_SD F	Edificio B - Prospetti e sezioni stato di fatto	1.100
NUABT	DE	AR	B	11	05	PNT	INT	NUABT_DE_AR_B_1105_PNT_INT	Edificio B - Pianta piano seminterrato e rialzato interventi	1.100
NUABT	DE	AR	B	11	06	PNT	INT	NUABT_DE_AR_B_1106_PNT_INT	Edificio B - Pianta piano primo e secondo interventi	1.100
NUABT	DE	AR	B	11	07	PNT	INT	NUABT_DE_AR_B_1107_PNT_INT	Edificio B - Pianta piano sottotetto e copertura interventi	1.100
NUABT	DE	AR	B	11	08	PSP	INT	NUABT_DE_AR_B_1108_PSP_INT	Edificio B - Prospetti e sezioni interventi	1.100
04 ELABORATI SICUREZZA										
NUABT	DE	SI	Z	70	01	DOC	PSC	NUABT_DE_SI_Z_7001_DOC_PSC	Piano di sicurezza e coordinamento	-
NUABT	DE	SI	Z	70	02	DOC	CME	NUABT_DE_SI_Z_7002_DOC_CM E	Computo sicurezza	-
NUABT	DE	SI	Z	70	03	DOC	FSO	NUABT_DE_SI_Z_7003_DOC_FSO	Fascicolo dell'opera	-
NUABT	DE	SI	Z	70	04	PLM	CAN	NUABT_DE_SI_Z_7004_PLM_CAN	Planimetria di cantiere	-
05 ELABORATI ENERGETICA										
NUABT	DE	EN	A	90	01	REL	ENE	NUABT_DE_EN_A_9001_REL_EN E	Relazione energetica Edificio A	-
NUABT	DE	EN	A	90	02	DOC	DSN	NUABT_DE_EN_A_9002_DOC_DS N	Diagnosi energetica Edificio A	-
NUABT	DE	EN	B	90	03	REL	ENE	NUABT_DE_EN_B_9003_REL_EN E	Relazione energetica Edificio B	-
NUABT	DE	EN	B	90	04	DOC	ENE	NUABT_DE_EN_B_9004_DOC_EN E	Diagnosi energetica Edificio B	-

ed è corredato dal seguente quadro tecnico economico:

QUADRO TECNICO ECONOMICO					
A	IMPORTO A BASE DI GARA		Quota A.R.E.A.	Quota R.A.S.	TOTALE
A.1	Lavori a misura (<i>importo soggetto a ribasso</i>)				
A.2	Costi della manodopera (<i>non soggetti a ribasso</i>)				
A.3	Costi della sicurezza (<i>non soggetti a ribasso</i>)				
A	TOTALE LAVORI		€ 551 669,96	€ 418 260,14	€ 969 930,10
B	SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE				
B.1	Spese tecniche e generali (<i>Man. Straord. Art. 5 Del. G.R. 29/20 del 22/09/2022</i>)	21%	€ 203 685,32		€ 203 685,32
B.2	- Di cui: Incentivo al pers. A.R.E.A. - art. 45 D. Lgs. 36/2023	1,2%			€ 11 639,16
B.3	- Di cui: Compensi per la Centrale Regionale di Committenza (<i>2% del 25% di A</i>)	0,4%			€ 3 879,72
B.5	Accantonamento per imprevisti			€ 94 391,57	€ 94 391,57
B.6	IVA sul totale lavori	10%	€ 96 993,01		€ 96 993,01
B	TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE		€ 300 678,33	€ 94 391,57	€ 395 069,90
	COSTO LAVORI (A) + ONERI COMPLEMENTARI (B)		€ 852 348,29	€ 512 651,71	€ 1 365 000,00

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 16/09/2025, 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. 1 del 31/01/2024 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 RUP di fase

DETERMINA

DETERMINAZIONE N° 3722 DEL 16/09/2025

- 1) di stabilire che le premesse sono parte integrante del presente provvedimento;
- 2) di approvare gli allegati verbali di validazione, redatti dal R.U.P. in data 16/09/2025 e relativi al progetto esecutivo in argomento;
- 3) di approvare il progetto esecutivo redatto dalla Dott.ssa Arch. Agnese Mavuli, relativo all'intervento in argomento, acquisito agli atti con protocollo n. 36098 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;
- 4) di approvare il quadro economico del progetto esecutivo riportato in premessa e relativo al progetto in argomento e che corrisponde a quello riportato nei verbali di approvazione allegati;
- 5) Di inviare la presente determinazione al Direttore Generale.

Il Responsabile del procedimento

Enrico Gallittu

Lì, 16/09/2025

Il Direttore del Servizio

FRANCO COROSU / ArubaPEC S.p.A.