

DETERMINAZIONE N° 3805 DEL 22/09/2025



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 OTTANA, VIA SORU 9-11. CUP DERIVATO: J72D25000010005. IMPORTO DEL FINANZIAMENTO € 700.000,00.

SERVIZI DI INGEGNERIA E ARCHITETTURA INERENTI LA PROGETTAZIONE ESECUTIVA, LA DIREZIONE LAVORI E IL COORDINAMENTO DELLA SICUREZZA IN PROGETTAZIONE E IN ESECUZIONE. CIG B713D07233.

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

DETERMINAZIONE N° 3805 DEL 22/09/2025

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 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;

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, c.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 n. 1/3 del 09/01/2025 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";

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

DETERMINAZIONE N° 3805 DEL 22/09/2025

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 alle determinazioni n.408 del 11/02/2025 e n. 3706 del 15/09/2025 il Responsabile unico del progetto è il Geom. Antonio Bulla, 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 "J72D25000000005 - OTTANA via Soru 1-3-5-7" e "J72D25000010005 - OTTANA via Soru 9-11";

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_465112 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, l'Ing. Pietro Chessa codice fiscale CHSPTR80D21F979W, P.IVA 01400860910;
- 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 5,80% sull'importo del servizio soggetto a ribasso;

VISTA la propria determinazione n. 2986 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_456112 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 dell'Ing. Pietro Chessa codice fiscale CHSPTR80D21F979W, P.IVA 01400860910, il quale ha offerto un ribasso percentuale dello 5,80%;

VISTA la propria determinazione n. 2602 del 19/06/2025, con la quale sono state accertate in entrata tutte le 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 -	22492	€ 881 400,00	€ 1 762 800,00	€ 1 175 200,00

DETERMINAZIONE N° 3805 DEL 22/09/2025

DGR 14/87 2024				
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 01/08/2025 è stato stipulato il contratto d'appalto per un importo per onorari e spese pari ad € 87.042,70 e che con determinazione n. 3274 del 31/07/2025 è stata impegnata a favore del professionista, Ing. Pietro Chessa codice fiscale CHSPTR80D21F979W, P.IVA 01400860910, una somma pari ad euro 71.066,49, impegno n. 2531/2025 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	€ 71 066,49
Cassa previdenziale 4%	€ 2 842,66
IVA 22%	€ 16 260,01
TOTALE	€ 90 169,16

Impegno n. 2531/2025			
Annualità 2025	Annualità 2026	Annualità 2027	TOTALE
€ 51.283,70	€ 31.108,36	€ 7.777,10	€ 90.169,16

CONSIDERATO che con nota prot. n. 35752 del 29/08/2025, il Dott. Ing. Pietro Chessa, 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
ALLEGATI
A.0 - Relazione tecnica illustrativa
B.0 - Piano di manutenzione
C.0 - Relazione Cam - Interventi Edilizi Dm 23-06-22
D.0 - Schema contratto attuativo
E.0 - Capitolato speciale d'appalto - Parte Amministrativa
E.1 - Capitolato speciale d'appalto - Parte Tecnica

DETERMINAZIONE N° 3805 DEL 22/09/2025

E.2 - Capitolato speciale d'appalto Accordo Quadro – Parte Amministrativa
F.0 - Computo metrico estimativo
F.1 - Elenco dei prezzi unitari (Articoli utilizzati nel computo)
F.2 - Analisi dei prezzi
F.3 - Quadro di incidenza della manodopera
F.4 - Quadro economico
F.5 - Stima dei costi della sicurezza
F.6 - Elenco prezzi unitari - Costi sicurezza
G.0 - Piano di sicurezza e coordinamento (Psc)
G.1 - Cronoprogramma delle lavorazioni
G.2 - Fascicolo con le caratteristiche dell'opera
ELABORATI GRAFICI
01 – Inquadramento
02 - Progetto Autorizzativo 1974
03 - Progetto Ante Operam
04 - Progetto Post Operam
05 - Particolari costruttivi
06 - Sicurezza - Layout cantiere

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		€ 282 471,88	€ 213 528,12	€ 496 000,00

DETERMINAZIONE N° 3805 DEL 22/09/2025

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%	€ 104 160,00		€ 104 160,00
B.2	- Di cui: Incentivo al pers. A.R.E.A. - art. 45 D. Lgs. 36/2023	1,2%			€ 5 952,00
B.3	- Di cui: Compensi per la Centrale Regionale di Committenza (<i>2% del 25% di A</i>)	0,4%			€ 1 984,00
B.5	Accantonamento per imprevisti			€ 50 240,00	€ 50 240,00
B.6	IVA sul totale lavori	10%	€ 49 600,00		€ 49 600,00
B	TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE		€ 153 760,00	€ 50 240,00	€ 204 000,00
	COSTO LAVORI (A) + ONERI COMPLEMENTARI (B)		€ 436 231,88	€ 263 768,12	€ 700 000,00

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 18/09/2025, 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 e RUP di fase;

DETERMINA

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

- di approvare gli allegati verbali di validazione, redatti dal R.U.P. in data 18/09/2025 e relativi al progetto esecutivo in argomento;
- di approvare l'allegato progetto esecutivo redatto dal Dott. Ing. Pietro Chessa, relativo all'intervento in argomento, acquisito agli atti con protocollo n. 35752 del 29/08/2025, composto dagli elaborati sopra citati, come da verbali di verifica e di validazione allegati e per le motivazioni espresse in premessa;
- 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

DETERMINAZIONE N° 3805 DEL 22/09/2025

approvazione allegati

- di inviare la presente Determinazione, per conoscenza, al Direttore Generale.

Il Responsabile del procedimento

Antonio Bulla

Lì, 22/09/2025

Il Direttore del Servizio

FRANCO COROSU / ArubaPEC S.p.A.