

**DETERMINAZIONE N° 3871 DEL 25/09/2025**



**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.

FABBRICATI DI ORTUERI, VIA FADDA 48-50 E VIA NENNI 2-4-6-8-10-12-14-16. CUP DERIVATO: J32D25000000005. IMPORTO DEL FINANZIAMENTO € 900.000,00.

SERVIZI DI INGEGNERIA E ARCHITETTURA INERENTI LA PROGETTAZIONE ESECUTIVA, LA DIREZIONE LAVORI E IL COORDINAMENTO DELLA SICUREZZA IN PROGETTAZIONE E IN ESECUZIONE. CIG B739E2F342.

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

## DETERMINAZIONE N° 3871 DEL 25/09/2025

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;

### **VISTE:**

- 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*

## DETERMINAZIONE N° 3871 DEL 25/09/2025

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;
- la propria determinazione n. 3706 del 15/09/2025 di sostituzione del Responsabile unico del progetto con conseguente nomina del Dott. Ing. Antonello Coccollone, già nominato RUP di fase per le fasi di progettazione, affidamento ed esecuzione;

**CONSIDERATO** che in conformità alla determinazione n. 3706 del 15/09/2025, il Responsabile unico del progetto per l’intervento contraddistinto dal CUP derivato “J32D25000000005 - *ORTUERI, VIA FADDA 48-50 E VIA NENNI 2-4-6-8-10-12-14-16*” è il Dott. Ing. Antonello Coccollone, dipendente di questo Servizio, il quale assolve anche al ruolo di Responsabile unico del procedimento per le fasi di progettazione, affidamento ed esecuzione;

**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\_465197 e il relativo verbale da cui risulta:

- che entro il termine di presentazione delle offerte, stabilito nel giorno 04/06/2025, ore 12:15 è pervenuta l’offerta dell’operatore economico invitato, l’Ing. Erica Ottavia Rita Rombi - P.IVA 01204630915;
- 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 2,00% sull’importo del servizio soggetto a ribasso;

**VISTA** la propria determinazione n. 2991 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\_465197 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.

**DETERMINAZIONE N° 3871 DEL 25/09/2025**

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. Erica Ottavia Rita Rombi - P.IVA 01204630915, la quale ha offerto un ribasso percentuale pari al 2,00%;

**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 - 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 29/07/2025 è stato stipulato il contratto d'appalto per un importo per onorari e spese pari ad € 87.042,70 e che con determinazione n. 3370 del 06/08/2025 è stata impegnata a favore del professionista, Dott.ssa Ing. Erica Ottavia Rita Rombi - P.IVA 01204630915, una somma pari ad euro 110.439,78, impegno n. 2601/2025 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             |
|------------------------|---------------------|
| Onorari e spese        | € 87 042,70         |
| Cassa previdenziale 4% | € 3 481,71          |
| I.v.a. 22%             | € 19 915,37         |
| <b>TOTALE</b>          | <b>€ 110 439,78</b> |

| Impegno n. 2601/2025 |                |                |                     |
|----------------------|----------------|----------------|---------------------|
| Annualità 2025       | Annualità 2026 | Annualità 2027 | TOTALE              |
| € 62 307,17          | € 38 506,09    | € 9 626,52     | <b>€ 110 439,78</b> |

**CONSIDERATO** che con nota prot. n. 35971 del 01/09/2025 la Dott.ssa Ing. Erica Ottavia Rita Rombi ha provveduto a consegnare il progetto esecutivo dell'intervento;

**DETERMINAZIONE N° 3871 DEL 25/09/2025**

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

| <b>ELENCO ELABORATI</b>                                      |
|--------------------------------------------------------------|
| <b>RELAZIONI</b>                                             |
| RG 001 - RELAZIONE GENERALE                                  |
| RG 002 - DIAGNOSI ENERGETICA FABBRICATO 1                    |
| RG 003 - DIAGNOSI ENERGETICA FABBRICATO 2                    |
| <b>INQUADRAMENTO TERRITORIALE</b>                            |
| I.T 001 - STRALCIO AEROFOTOGRAMMETRICO                       |
| I.T 002 - STRALCIO P.d.F.                                    |
| I.T 003 - INSERIMENTO DELL'INTERVENTO SU AEROFOTOGRAMMETRICO |
| <b>DOCUMENTAZIONE ARCHITETTONICA</b>                         |
| AR 001 - PLANIMETRIA GENERALE                                |
| <b>FABBRICATO 1</b>                                          |
| AR 002/1 - PIANTA STATO DI FATTO - PIANO SEMINTERRATO        |
| AR 002/2 - PIANTA STATO DI FATTO - PIANO TERRA               |
| AR 002/3 - PIANTA STATO DI FATTO - PIANO PRIMO               |
| AR 002/4 - PIANTA STATO DI FATTO - PIANO COPERTURA           |
| AR 002/5 – SEZIONE AA E PROSPETTI EST E OVEST STATO DI FATTO |
| AR 002/6 –PROSPETTI NORD E SUD STATO DI FATTO                |
| <b>FABBRICATO 2</b>                                          |
| AR 003/1 - PIANTA STATO DI FATTO - PIANO SEMINTERRATO        |
| AR 003/2 - PIANTA STATO DI FATTO - PIANO TERRA               |
| AR 003/3 - PIANTA STATO DI FATTO - PIANO PRIMO               |
| AR 003/4 - PIANTA STATO DI FATTO - PIANO COPERTURA           |
| AR 003/5 – SEZIONE BB E PROSPETTI EST E OVEST STATO DI FATTO |
| AR 003/6 –PROSPETTI NORD E SUD STATO DI FATTO                |

**DETERMINAZIONE N° 3871 DEL 25/09/2025**

|                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------|
| <b>FABBRICATO 1</b>                                                           |
| AR 004/1 - PIANTA STATO DI PROGETTO - PIANO SEMINTERRATO                      |
| AR 004/2 - PIANTA STATO DI PROGETTO - PIANO TERRA                             |
| AR 004/3 - PIANTA STATO DI PROGETTO - PIANO PRIMO                             |
| AR 004/4 - PIANTA STATO DI PROGETTO - PIANO COPERTURA                         |
| AR 004/5 – SEZIONE AA E PROSPETTI EST E OVEST STATO DI PROGETTO               |
| AR 004/6 –PROSPETTI NORD E SUD STATO DI PROGETTOA. RELAZIONE TECNICA GENERALE |
| <b>FABBRICATO 2</b>                                                           |
| AR 005/1 - PIANTA STATO DI PROGETTO - PIANO SEMINTERRATO                      |
| AR 005/2 - PIANTA STATO DI PROGETTO - PIANO TERRA                             |
| AR 005/3 - PIANTA STATO DI PROGETTO - PIANO PRIMO                             |
| AR 005/4 - PIANTA STATO DI PROGETTO - PIANO COPERTURA                         |
| AR 005/5 – SEZIONE BB E PROSPETTI EST E OVEST STATO DI                        |
| PROGETTO AR 005/6 –PROSPETTI NORD E SUD STATO DI PROGETTO                     |
| <b>FABBRICATO 1 E 2</b>                                                       |
| AR 006/1 - PARTICOLARI COSTRUTTIVI                                            |
| <b>DOCUMENTI TECNICI</b>                                                      |
| D001 - ELENCO ELABORATI                                                       |
| D002 - SCHEMA DI CONTRATTO                                                    |
| D003 - CAPITOLATO SPECIALE DI APPALTO                                         |
| D004 - ELENCO PREZZI                                                          |
| D005 - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO                                             |
| D006 - ANALISI PREZZI                                                         |
| D007 - INCIDENZA MANODOPERA                                                   |

**DETERMINAZIONE N° 3871 DEL 25/09/2025**

|                                                          |
|----------------------------------------------------------|
| D008 - QUADRO ECONOMICO                                  |
| D009 - RELAZIONE CRITERI AMBIENTALI MINIMI CAM           |
| D010 - PIANO DI SICUREZZA E DI COORDINAMENTO E ALLEGATI: |
| ALLEGATO A – DIAGRAMMA DI GANTT                          |
| ALLEGATO B – STIMA DEI COSTI DELLA SICUREZZA             |
| ALLEGATO C – ANALISI E VALUTAZIONE DEI RISCHI            |
| ALLEGATO D – PLANIMETRIA DI CANTIERE                     |
| D011 – FASCICOLO DELL’OPERA                              |
| D012 – PIANO DI MANUTENZIONE DELL’OPERA                  |

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> )                                    |      |                     |                     | € 338 698,95        |
| A.2                      | Costi della manodopera ( <i>non soggetti a ribasso</i> )                                 |      |                     |                     | € 185 342,14        |
| A.3                      | Costi della sicurezza ( <i>non soggetti a ribasso</i> )                                  |      |                     |                     | € 113 958,91        |
| <b>A</b>                 | <b>TOTALE LAVORI</b>                                                                     |      | <b>€ 363 089,57</b> | <b>€ 274 910,43</b> | <b>€ 638 000,00</b> |
|                          |                                                                                          |      |                     |                     |                     |
| <b>B</b>                 | <b>SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE</b>                                         |      |                     |                     |                     |
| B.1                      | Spese tecniche e generali ( <i>Man. Straord. Art. 5 Del. G.R. 29/20 del 22/09/2022</i> ) | 21%  | € 133 980,00        |                     | € 133 980,00        |
| B.2                      | - Di cui: Incentivo al pers. A.R.E.A. - art. 45 D. Lgs. 36/2023                          | 1,2% |                     |                     | € 7 656,00          |
| B.3                      | - Di cui: Compensi per la Centrale Regionale di Committenza ( <i>2% del 25% di A</i> )   | 0,4% |                     |                     | € 2 552,00          |
| B.5                      | Accantonamento per imprevisti                                                            |      |                     | € 64 220,00         | € 64 220,00         |
| B.6                      | IVA sul totale lavori                                                                    | 10%  | € 63 800,00         |                     | € 63 800,00         |
| <b>B</b>                 | <b>TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE</b>                                                       |      | <b>€ 197 780,00</b> | <b>€ 64 220,00</b>  | <b>€ 262 000,00</b> |
|                          | <b>COSTO LAVORI (A) + ONERI COMPLEMENTARI (B)</b>                                        |      | <b>€ 560 869,57</b> | <b>€ 339 130,43</b> | <b>€ 900 000,00</b> |

## DETERMINAZIONE N° 3871 DEL 25/09/2025

**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 23/09/2025, 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

- 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 23/09/2025 e relativi al progetto esecutivo in argomento;
- 3) di approvare l'allegato progetto esecutivo redatto dalla Dott.ssa Ing. Erica Ottavia Rita Rombi, relativo all'intervento in argomento, acquisito agli atti con protocollo n. 35971 del 01/09/2025, 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 allegato, quadro riportato anche 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.



**DETERMINAZIONE N° 3871 DEL 25/09/2025**

Il Responsabile del procedimento

Antonello Coccollone

Lì, 25/09/2025

Il Direttore del Servizio

FRANCO COROSU / ArubaPEC S.p.A.