

DETERMINAZIONE N° 4052 DEL 07/10/2025



azienda regionale per l'edilizia abitativa
azienda regionale pro s'edilizia abitativa

SERVIZIO TERRITORIALE TECNICO DI CARBONIA DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE DEL SERVIZIO

OGGETTO: CIG DERIVATO: 99423162B7 CUP: J72D23000020005. ACCORDO QUADRO CON UNICO OPERATORE ECONOMICO PER LAVORI DI MANUTENZIONE SU IMMOBILI IN GESTIONE ALL'A.R.E.A. SERVIZIO TERRITORIALE TECNICO DI CARBONIA ZONA 3 - ANNI 2023 – 2025.

Approvazione stato finale e certificato di regolare esecuzione. Liquidazione del saldo.

IL DIRETTORE DEL SERVIZIO

VISTE le seguenti disposizioni normative e regolamentari:

- la Legge Regionale 8 agosto 2006, n. 12, recante “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)”, parte vigente;
- la Legge Regionale 23 settembre 2016, n. 22 recante “Norme generali in materia di edilizia sociale e riforma dell'Azienda regionale per l'edilizia abitativa”;
- lo Statuto dell'Azienda, 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;
- 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;
- il Regolamento di Contabilità dell'Azienda, approvato con Delibera del Consiglio di amministrazione n. 23/4 del 04.07.2007 e modificato con Delibera del Commissario Straordinario n. 579/DCS del 28.04.2016;
- la Legge regionale 15 maggio 1995, n.14 che disciplina l'attività di indirizzo, controllo, vigilanza e tutela sugli enti, istituti ed aziende regionali;
- la Legge 7 agosto 1990, n. 241 “Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi” ed in particolare gli articoli 5 e 6;

DETERMINAZIONE N° 4052 DEL 07/10/2025

- la Delibera dell'Amministratore Unico n. 37 del 18.12.2024 avente ad oggetto "Approvazione bilancio di previsione 2025-2027";
- 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, concernente "Approvazione Bilancio di previsione 2025-2027". Legge regionale n. 14/1995, articoli 3 e 4.";

VISTI:

- il Decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36 "Codice dei contratti pubblici in attuazione dell'articolo 1 della legge 21 giugno 2022, n. 78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici" e smi;
- il DM 23 giugno 2022 n. 256, relativo ai Criteri Ambientali Minimi Edilizia;
- Il D. Lgs. 9 aprile 2008 , n. 81 "Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro;

VISTA la Determinazione del Direttore Generale n. 2995 del 14 Luglio 2025 con la quale vengono conferite all'Ing. Carla Sacchitella le funzioni di Direttore del Servizio Territoriale Tecnico di Carbonia;

VISTA la Determinazione n° 1993 del 09/06/2023 in cui viene nominato l'Ing. Nicola Peracchio RUP, il Geom. Stefano Fadda progettista e l'Ing. Antonello Esposito coordinatore della sicurezza in fase di progettazione dell'"ACCORDO QUADRO CON UNICO OPERATORE ECONOMICO PER LAVORI DI MANUTENZIONE SU IMMOBILI IN GESTIONE ALL'A.R.E.A. SERVIZIO TERRITORIALE TECNICO DI CARBONIA ZONA 3 - ANNI 2023 – 2025";

RICHIAMATA la nota prot. n. 21418 del 30/05/2023 trasmessa dalla R.A.S. - Direzione generale della Centrale Regionale di Committenza - Servizio Lavori, con la quale in merito alla procedura "Gara europea a procedura aperta per la conclusione di un accordo quadro, con diversi operatori economici, per l'affidamento di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, superiori a € 150.000 - Applicazione C.A.M - art. 54, comma 4 lett. c) del D.lgs. 50/2016. Biennio 2022-2024 – Procedura suddivisa in 10 lotti – Gara n.8729240" si comunica quanto segue:

- "è stato stipulato il contratto di Accordo quadro con gli Operatori economici aggiudicatari di ciascun lotto ed è possibile avviare la seconda fase operativa, ossia l'attivazione degli Appalti Specifici, da parte delle Stazioni Appaltanti che hanno manifestato il proprio fabbisogno in fase di progettazione dello strumento";
- "per avviare gli appalti specifici è necessario riscontrare la nota trasmettendo l'Allegato A (Domanda di adesione), debitamente compilato e sottoscritto, e gli ulteriori documenti elencati nella Parte I paragrafo 1 del manuale allegato alla nota";

RICHIAMATA la ns. nota prot. n. 25245 del 29/06/2023, con la quale il Servizio Territoriale Tecnico di Carbonia ha trasmesso alla R.A.S. - Direzione generale della Centrale Regionale di Committenza - Servizio Lavori, la Domanda di adesione per l'attivazione dell' appalto specifico di cui in oggetto, in adesione alla "Gara europea a procedura aperta per la conclusione di un accordo quadro, con diversi operatori economici,

DETERMINAZIONE N° 4052 DEL 07/10/2025

per l'affidamento di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, superiori a € 150.000 - Applicazione C.A.M - art. 54, comma 4 lett. c) del D.lgs. 50/2016. Biennio 2022-2024 – Procedura suddivisa in 10 lotti – Gara n.8729240”;

CONSIDERATO che la R.A.S. - Direzione generale della Centrale Regionale di Committenza - Servizio Lavori ha trasmesso la nota prot. n. 25346 del 29.06.2023, avente ad oggetto “ESITO ISTRUTTORIA Lotto 4, nostro prot. n. 5268 del 23.06.2023 e prot. 5488 del 29.06.2023 Zona 3. Importo appalto specifico € 350.200,00. DOCUMENTAZIONE CONFORME - Comunicazione Tender e trasmissione Modello B1” relativo ai lavori da eseguirsi nella Zona 3 del Servizio Territoriale di Carbonia, anni 2023-2025, con la quale comunica quanto segue:

- la documentazione trasmessa con la nota prot. n. 25245 del 29/06/2023 è conforme al disciplinare e al capitolato;
- come descritto nel paragrafo 2 parte I del Manuale, la CRC ha provveduto ad accreditare all'utilizzo della Piattaforma i soggetti indicati nella domanda di adesione (i quali hanno ricevuto la notifica nella casella email) per accedere nell'ambiente dedicato all'Accordo quadro e attivare la RdO.
- la Stazione Appaltante può procedere con la richiesta del CIG Derivato, con cui perfezionare gli atti, e impegnare le somme del QTE;

RICHIAMATA la Determinazione n° 2177 del 21/06/2023 con la quale si è disposto di:

- approvare il progetto redatto dal Geom. Stefano Fadda e l'Ing. Antonello Esposito in qualità di coordinatore della sicurezza in fase di progettazione, costituito dai seguenti elaborati: PSC con allegati, modello di rinegoziazione (Allegato B) dell'appalto specifico, Schema di contratto di Appalto Specifico (Allegato C), Capitolato speciale d'appalto parte tecnica, Relazione Tecnica-Illustrativa con QTE, Elenco e Analisi dei prezzi dell' appalto specifico relativo all' “ACCORDO QUADRO CON UNICO OPERATORE ECONOMICO PER LAVORI DI MANUTENZIONE SU IMMOBILI IN GESTIONE ALL'A.R.E.A. SERVIZIO TERRITORIALE TECNICO DI CARBONIA ZONA 3 - ANNI 2023 – 2025”, con il seguente Q.T.E. complessivo dell'intervento:

DETERMINAZIONE N° 4052 DEL 07/10/2025

ACCORDO QUADRO CON UNICO OPERATORE ECONOMICO PER LAVORI DI MANUTENZIONE SU IMMOBILI IN GESTIONE ALL'A.R.E.A. SERVIZIO TERRITORIALE TECNICO DI CARBONIA ZONA 3 - ANNI 2023 - 2024 - 2025		
	QUADRO ECONOMICO	
	A) IMPORTO PER LAVORI A MISURA	€ 350.200,00
	A1a) Importo lavori a base d'asta	€ 340.000,00
	A2a) Oneri per l'attuazione dei piani di sicurezza (non soggetti a ribasso)	€ 10.200,00
	B) SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE	€ 117.315,00
	B1) Spese tecniche e generali relative alla progettazione, alle necessarie attività preliminari, al coordinamento della sicurezza, direzione dei lavori e all'incentivo di cui all'art. 113 del codice - Quota parte AREA	€ 42.024,00
	B2) Oneri Quota parte CRC RAS pari al 25% del 2% di A	€ 1.751,00
	B3) Spese per accertamenti di laboratorio e verifiche tecniche previste dal capitolato speciale d'appalto, collaudo tecnico amministrativo, collaudo statico ed altri eventuali collaudi specialistici	€ 3.500,00
ONERI COMPLEMENTARI max 19%	B4) Accantonamento per imprevisti (ex art. 106 del D.lgs. 50/2016) 10%	€ 35.020,00
	B5) IVA su A1) e A2) 10%	€ 35.020,00
	TOTALE A+B	€ 467.515,00

- di accantonare un importo pari al 25% del fondo incentivi dei lavori di cui all' " ACCORDO QUADRO CON UNICO OPERATORE ECONOMICO PER LAVORI DI MANUTENZIONE SU IMMOBILI IN GESTIONE ALL'A.R.E.A. SERVIZIO TERRITORIALE TECNICO DI CARBONIA ZONA 3 - ANNI 2023 – 2025", pari a € 1.751,00 a favore della Centrale Regionale di Committenza;
- prenotare l'impegno contabile sul capitolo 08022.02.2100450070 (Manutenzione Recupero Straordinari Carbonia) del bilancio 2023-2025 ai sensi del succitato D.Lgs. 118/2011, Allegato 4/2, per l'importo di € 464.999,99, pari all'importo del quadro economico dell'appalto specifico negli anni 2023-2024-2025;

VISTA la Determinazione n° 3270 del 26/09/2023 con la quale si dispone di:

- approvare l'aggiudicazione avvenuta sul portale SardegnaCAT e, conseguentemente, di aggiudicare, ai sensi dell'art. 32, comma 5, del Codice dei contratti pubblici, l'Appalto specifico "CIG DERIVATO: 99423162B7 CUP: J72D23000020005. ACCORDO QUADRO CON UNICO OPERATORE ECONOMICO PER LAVORI DI MANUTENZIONE SU IMMOBILI IN GESTIONE ALL'A.R.E.A. SERVIZIO TERRITORIALE TECNICO DI CARBONIA ZONA 3 - ANNI 2023 – 2025" all'operatore economico "Pisano Bruno Costruzioni SRL", con sede in Via Edison n. 20 Cap 09047 a Selargius (CA) P.I. 03213380920, con un punteggio totale di 90,478 per il quale il punteggio attribuito all'offerta tecnica ammonta a 61,75/70 e quello attribuito all'offerta economica ammonta a 28,728/30 (ribasso percentuale del 24,611%);
- prendere atto della determinazione della Direzione generale Centrale Regionale di committenza Servizio Lavori n. 259 del 26/04/2023 con la quale è stata acquisita l'efficacia della determinazione n.192/2023 di aggiudicazione provvisoria del Lotto n.4;

DETERMINAZIONE N° 4052 DEL 07/10/2025

- di nominare l'Ing. Cristiano Bassu direttore dei lavori in oggetto, ai sensi dell'art. 101 del D.Lgs 50/2016;

VISTA la Determinazione n° 3770 del 27/10/2023 con la quale si dispone:

- l'impegno di spesa, a favore dell'operatore economico "Pisano Bruno Costruzioni SRL", sul capitolo 08022.02.2100450070 (Manutenzione Recuperi Straordinari Carbonia) per l'importo complessivo di € 293.174,86, come da tabella sotto riportata, così ripartito:
- € 96.582,33 a valere sul capitolo/articolo 08022.02.2100450070, annualità 2023 del Bilancio provvisorio (prenotazione 1053/2023);
- € 168.781,75 a valere sul capitolo/articolo 08022.02.2100450070, annualità 2024 del Bilancio provvisorio (prenotazione 1053/2024);
- € 27.810,79 a valere sul capitolo/articolo 08022.02.2100450070, annualità 2024 del Bilancio provvisorio (prenotazione 1053/2025);

DATO ATTO che l'importo contrattuale, come da contratto sottoscritto in data 26/10/2023, risulta essere pari a € 266.522,60 di cui € 256.322,60 per lavori, € 10.200,00 per i costi della sicurezza non soggetti a ribasso, oltre € 26.652,26 per l'I.V.A. (10%);

VISTA la Determinazione n° 5013 del 12/12/2024 con la quale si dispone:

- di approvare la perizia suppletiva e di variante n. 1 predisposta dal Direttore dei Lavori, Ing. Cristiano Bassu secondo il seguente quadro economico:

QUADRO ECONOMICO		QTE A BASE DI GARA	QTE DI AGGIUDICAZIONE	QTE VARIANTE N.1	DIFFERENZE
A) IMPORTO PER LAVORI A MISURA		€ 350.200,00	€ 266.522,60	€ 381.127,32	€ 114.604,72
A1a) Importo lavori a base d'asta		€ 340.000,00	€ 256.322,60	€ 366.541,32	€ 110.218,72
A2a) Oneri per l'attuazione dei piani di sicurezza (non soggetti a ribasso)		€ 10.200,00	€ 10.200,00	€ 14.586,00	€ 4.386,00
B) SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE		€ 117.315,00	€ 200.992,40	€ 86.387,68	
ONERI COMPLEMENTARI max 19%	B1) Spese tecniche e generali relative alla progettazione, alle necessarie attività preliminari, al coordinamento della sicurezza, direzione dei lavori e a ll'incentivo di cui all'art. 113 del codice - Quota parte AREA	€ 42.024,00	€ 42.024,00	€ 19.759,23	
	B1.1) Incentivo art. 113 del codice D.lgs 50/2026			€ 8.264,72	
	B2) Oneri Quota parte CRC RAS pari a 0,5% di A	€ 1.751,00	€ 1.751,00	€ 1.751,00	
	B3) Spese per accertamenti di laboratorio e verifiche tecniche previste dal capitolato speciale d'appalto, collaudo tecnico amministrativo, collaudo statico ed altri eventuali collaudi specialistici	€ 3.500,00	€ 3.500,00	€ 3.500,00	
	B4) Accantonamento per Imprevisti (ex art. 106 del D.lgs. 50/2016)	€ 35.020,00	€ 35.020,00	€ 15.000,00	
	B4.1) Economie di ribasso sui lavori		€ 83.677,40		-€ 83.677,40
	B4.2) Economie di ribasso sull' I.V.A. dei lavori		€ 8.367,74		-€ 8.367,74
	B5) IVA su A1) e A2) 10%	€ 35.020,00	€ 26.652,26	€ 38.112,73	€ 11.460,47
	TOTALE A+B	€ 467.515,00	€ 467.515,00	€ 467.515,00	

- di dare atto che il nuovo importo contrattuale ammonta a € 419.240,05 di cui € 366.541,32 per lavori, € 14.586,00 di oneri per la sicurezza e € 38.112,73 per l'I.V.A. di legge;
- di approvare lo schema dell'atto aggiuntivo sottoscritto in data 09/12/2024 dall'impresa "Pisano Bruno Costruzioni SRL", con sede in Via Edison n. 20 Cap 09047 a Selargius (CA) P.I. 03213380920, nel quale si obbliga ad eseguire i maggiori lavori di manutenzione straordinaria dei lavori contemplati nella perizia suppletiva e di variante in oggetto, per un importo di € 114.604,72 di

DETERMINAZIONE N° 4052 DEL 07/10/2025

cui € 4.386,00 per oneri per la sicurezza, calcolati dal CSE, oltre l'IVA di legge, agli stessi patti e condizioni previsti nel contratto in essere;

- di disporre, per le ragioni in premessa l'impegno di spesa, a favore dell'operatore economico "Pisano Bruno Costruzioni SRL", sul capitolo 08022.02.2100450070 (Manutenzione Recupero Straordinari Carbonia) del bilancio 2024-2026 per l'importo complessivo di € 126.065,19 (impegno n.4217/2025);

DATO ATTO che si farà fronte alle spese derivanti dall'esecuzione dei lavori in oggetto mediante le somme da impegnare con successivi provvedimenti, sul capitolo 08022.02.2100450070 (Manutenzione Recupero Straordinari Carbonia) del bilancio 2023-2025;

RICHIAMATO il codice identificativo di gara C.I.G. derivato n. 99423162B7, acquisito presso il sito dell'ANAC;

ACQUISITO il Documento Unico di Regolarità Contributiva in corso di validità, numero protocollo INPS_50860023, allegato alla presente;

CONSIDERATO che in data 28/08/2025 è stato emesso il Conto Finale, senza riserve dall'Appaltatore, dal quale risulta un importo netto complessivo pari a € 375.321,52;

VISTO il certificato di regolare esecuzione, emesso il 28/08/2025, dal Direttore dei Lavori Ing. Cristiano Bassu, sottoscritto senza riserve, da cui risulta un credito complessivo dell'Appaltatore per i lavori in argomento di € 1.876,61, ai quali sommare l'IVA di legge al 10%;

DATO ATTO CHE ai sensi dell'art.102 del Dlgs 50/2016 il certificato di regolare esecuzione ha carattere provvisorio e assume carattere definitivo decorsi due anni dalla sua emissione;

PRESO ATTO della prestazione eseguita, e della rispondenza della stessa ai requisiti quantitativi e qualitativi, ai termini degli ordini di riferimento e delle inerenti condizioni pattuite;

ACQUISITA l'attestazione di congruità con esito positivo ai sensi del D.M. 143 del 25 giugno 2021, allegata alla presente;

VISTA la fattura n. FATTPA 138/E del 06/10/2025 presentata dalla ditta "Pisano Bruno Costruzioni SRL", con sede in Via Edison n. 20 Cap 09047 a Selargius (CA) P.I. 03213380920, dell'ammontare di € 2.064,27 di cui € 1.876,61 per lavori e oneri di sicurezza ed € 187,66 per IVA al 10%, acquisita al prot. n. 41611/2025;

VISTA la polizza sulla rata di saldo, allegata alla presente;

RITENUTO di dover liquidare alla ditta "Pisano Bruno Costruzioni SRL", con sede in Via Edison n. 20 Cap 09047 a Selargius (CA) P.I. 03213380920, la summenzionata fattura;

PRESO ATTO che a far data dal 1 gennaio 2018 il meccanismo dello "split payment" è stato esteso anche alle società in controllo pubblico e pertanto l'I.V.A. esposta sulle fatture emesse da tale data dovrà essere versata dall'Azienda direttamente all'Erario (scissione dei pagamenti art. 17 TER DPR 633/72 in particolare art. 3 comma 1 del DL 148/2017);

DATO ATTO dell'avvenuta pubblicazione ai sensi dell'art.37, commi 1, 2 del D.Lgs. 33/2013 e della legge 190/2012, ID SCHEDA n. 00002220230000119093, aggiornamento del 06/10/2025;

DETERMINAZIONE N° 4052 DEL 07/10/2025

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, L. n. 241/90, dell'analoga misura di prevenzione contenuta nel PTPCT 2025-2027 e ai sensi del Art. 6, 7, 19 del Codice di comportamento approvato dalla RAS con la Del. n. 43/7 del 29/10/2021;

D E T E R M I N A

DI APPROVARE lo Stato Finale dei Lavori, emesso in data 28/08/2025 ed il Certificato di regolare esecuzione emesso in data 28/08/2025, allegati alla presente determinazione;

DI LIQUIDARE, come da tabella sotto riportata la fattura n. FATTPA 12_25 del 08/05/2025 presentata dalla ditta "Pisano Bruno Costruzioni SRL", con sede in Via Edison n. 20 Cap 09047 a Selargius (CA) P.I. 03213380920, dell'ammontare di € 2.064,27 di cui € 1.876,61 per lavori e oneri di sicurezza ed € 187,66 per IVA al 10%,

DI IMPUTARE l'importo di € 2.064,27 sul cap. art. 08022.02.2100450070 del bilancio, che ne presenta la disponibilità, (impegno n.4217/2024);

DI DARE ATTO che la liquidazione dell'importo di € 1.876,61 avverrà tramite bonifico bancario su conto corrente dedicato e comunicato ai sensi dell'art. 3 Legge 136 del 13.08.2010 ovvero, c/c presso Intesa San Paolo SPA agenzia 13813 SEDE DI CAGLIARI VIALE BONARIA SNC,

IBAN IT37U0306904852100000004463;

DI TRATTENERE l'importo di € 187,66 a titolo di ritenuta per scissione contabile IVA (split payment) al 10% che dovrà essere versata dall'Azienda direttamente all'Erario;

DI INVIARE la presente Determinazione al Servizio Contabilità, Bilancio e Risorse Umane per gli adempimenti conseguenti;

DI INVIARE la presente Determinazione, per conoscenza, al Direttore Generale.

Num. Doc.	Data Doc.	Beneficiario.	Importo	Rif. Impegno
138/E	06/10/2025	PISANO BRUNO COSTRUZIONI S.R.L.	-187,66	61620
138/E	06/10/2025	PISANO BRUNO COSTRUZIONI S.R.L.	2.064,27	1050286286

Il Responsabile del procedimento

Nicola Peracchio

Carbonia, 07/10/2025

Il Direttore del Servizio

CARLA SACCHITELLA / ArubaPEC S.p.A.

