



A G E N Z I A D E L D E M A N I O

Direzione Regionale Sardegna

Cagliari, 11/06/2024

Prot. n. 2024/8474/DRSAR

## DETERMINA DI AGGIUDICAZIONE

**Cagliari - CAB1122 - Uffici ex INDIRE. Affidamento lavori di manutenzione straordinaria per la nuova sede I.S.T.A.T. in adesione ad Accordo Quadro 2023-2025, Lotto 2, CUP G27H21039490001, CIG AQ 92119830DC, CIG derivato B20CC24889.**

### IL DIRETTORE REGIONALE

#### VISTO

- il vigente Regolamento di Amministrazione e Contabilità deliberato dal Comitato di gestione in data 12/10/2021, approvato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze in data 26/11/2021 e pubblicato in data 17/12/2021, con cui si attribuisce alle Direzioni Territoriali la gestione autonoma del soddisfacimento dei fabbisogni di acquisto di beni, servizi e lavori per gli immobili in uso e gestione;
- la Determina n. 106 del 14/07/2023 del Direttore dell'Agenzia, il cui art. 4 attribuisce ai Responsabili delle Direzioni Territoriali il potere di stipulare e risolvere con le clausole più opportune contratti d'acquisto di beni e servizi, curando le procedure di gara e provvedendo a tutti gli atti connessi e conseguenti entro il limite di € 5.000.000 per singola operazione;
- l'art. 12, comma 5, D.L. n. 98/2011 (convertito con L. n.111/2011) che conferisce all'Agenzia del Demanio il compito di stipulare specifici Accordi Quadro, riferiti ad ambiti territoriali predefiniti, con operatori selezionati mediante procedure ad evidenza pubblica al fine di realizzare gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui al sistema accentrativo di manutenzioni degli immobili in uso alle Amministrazioni centrali;
- la L.190/2014 che, modificando il comma 5, art. 12 del D.L. n.98/2011, prevede che l'Agenzia del Demanio - nel ruolo di Centrale di Committenza - si avvalga degli operatori dalla stessa individuati, anche al fine di realizzare gli interventi manutentivi dalla medesima gestiti con fondi diversi da quelli di cui all'art. 12, comma 6, del D.L. n. 98/2011;

- la determina Direttoriale protocollo n. 2022/10850/DRSAR del 12/10/2022 con cui è stata disposta l'aggiudicazione degli Accordi Quadro 2023-2025 previa procedura di gara per la selezione degli operatori economici;
- la determina protocollo n. 2023/471/DRSAR del 19/01/2023 con cui il Direttore Regionale dell'Agenzia ha dichiarato l'efficacia dell'aggiudicazione ai concorrenti del Lotto 2 (lavori di importo superiore a € 150.000 e inferiore a € 512.000);
- i contratti protocollo n. 2023/784/DRSAR del 30/01/2023 e 2023/792/DRSAR del 30/01/2023 conclusi con gli aggiudicatari del Lotto 2;

#### **CONSIDERATO CHE**

- nell'ambito dell'attività di razionalizzazione degli spazi e di gestione dei beni di proprietà statale, l'Agenzia del Demanio intende realizzare un intervento di manutenzione straordinaria del compendio denominato “Uffici via Galassi - Ex INDIRE”, sito in Cagliari, via Galassi n. 2, da destinare a sede dell'ISTAT – Ufficio territoriale della Sardegna, attualmente in locazione passiva presso un immobile FIP;
- nel corso del 2021, è stata inserita una richiesta di finanziamento a valere sul capitolo di bilancio n.7759-b con codice IDeA\_1166;
- con nota prot. n. 2021/13200/DAFC del 16/07/2021, la Direzione Amministrazione, Finanza e controllo dell'Agenzia del Demanio ha garantito la copertura finanziaria per la progettazione dell'intervento, con lo stanziamento di € 75.000,00 (euro settantacinquemila/00) dal “Fondo indistinto razionalizzazioni (progettazioni)” del Piano degli Investimenti (cap. 7759-B) 2020-22;
- il Piano degli investimenti immobiliari 2022-2024 dell'Agenzia, con il quale è stato programmato l'intervento “CAB1122 – Uffici ex INDIRE – Manutenzione straordinaria per la nuova sede dell'ISTAT – Sede territoriale per la Sardegna”, con finanziamento di € 950.000,00 (euro novecentocinquantamila/00) dal capitolo 7759 del bilancio dello Stato, successivamente confermato dai Piani delle annualità successive e, da ultimo, dal Piano 2023-2025;
- il provvedimento del Direttore Regionale prot. n. 2021/13335/DRSAR del 27/10/2021 con il quale è stato nominato come Responsabile unico del procedimento l'Ing. Nicola Ligas;
- il RUP ha predisposto il progetto di servizio di progettazione, direzione dei lavori e coordinamento della sicurezza relativo all'intervento di cui sopra - prot n. 2021/13479/DRSAR del 29/10/2021 - approvato con successiva determinazione del Direttore Regionale prot. n. 2022/3203/DRSAR del 07/04/2022;
- con determinazione a contrarre e di affidamento prot. n. 2022/3203/DRSAR del 07/04/2022, è stato aggiudicato - limitatamente alla parte relativa alla progettazione - al raggruppamento temporaneo con capogruppo mandatario **l'arch. Lorenzo Grussu**, c.f. **GRSLNZ86R13E281C** e p.iva **03649940921** il servizio di cui punto precedente, stipulando altresì il relativo contratto assunto al protocollo n. 2022/3943/DRSAR del 04/05/2022;

- in data 05/03/2024 i Progettisti incaricati hanno consegnato l'ultima revisione del progetto esecutivo, prot. n. 2024/2113/DRSAR del 05/03/2024 - sottoposto a procedura di verifica finale da parte del RUP e del soggetto verificatore - per la consultazione del quale si rinvia alla documentazione assunta in atti, ivi incluso per i seguenti elaborati di cui il medesimo è costituito:

COD.	OGGETTO	REV.
	<b>ELENCO ELABORATI</b>	
01.EL.DMN01	Elenco elaborati	002
	<b>RELAZIONI GENERALI</b>	
02.RG.DMN01	Relazione tecnica generale	002
02.RG.DMN02	Capitolato speciale d'appalto	003
	<b>RELAZIONI SPECIALISTICHE</b>	
03.RS.DMN01	Relazione tecnica delle opere architettoniche	002
03.RS.DMN02	Relazione tecnica delle opere impiantistiche elettriche, idriche e di sicurezza	002
03.RS.DMN03	Relazione tecnica delle opere impiantistiche termotecniche	002
03.RS.DMN04	Relazione sulla gestione delle materie	002
03.RS.DMN05	Indicazioni antincendio	002
03.RS.DMN06	Relazione energetica (ex legge 10/91 s.m.i)	001
	<b>ELABORATI TECNICI - ECONOMICI</b>	
04.EE.DMN01	Computo metrico estimativo	003
04.EE.DMN02	Computo metrico estimativo dei costi della sicurezza	002
04.EE.DMN03	Analisi dei prezzi	003
04.EE.DMN04	Elenco dei prezzi unitari	003
04.EE.DMN05	Quadro dell'incidenza percentuale della quantità di manodopera	003
04.EE.DMN06	Quadro economico	003
	<b>STATO DI FATTO</b>	
05.SDF.DMN01	Rilievo dei manufatti - pianta piano terzo	001
05.SDF.DMN02	Rilievo dei manufatti - sezioni piano terzo	001
05.SDF.DMN03	Rilievo dei manufatti - pianta piano quinto	001
05.SDF.DMN04	Rilievo dei manufatti - sezioni piano quinto e principali stratigrafie	001
05.SDF.DMN05	Demolizioni pianta e sezioni piano terzo e quinto	001
05.SDF.DMN06	Demolizioni impianti pianta piano terzo e quinto	001
05.SDF.DMN07	Ricostruzioni pianta e sezioni piano terzo e quinto	001
	<b>PROGETTO ARCHITETTONICO</b>	
06.AR.DMN01	Progetto - pianta arredata piano terzo	001
06.AR.DMN02	Progetto - pianta quotata piano terzo	001
06.AR.DMN03	Progetto - sezioni piano terzo	001
06.AR.DMN04	Progetto - pianta arredata piano quinto	001
06.AR.DMN05	Progetto - pianta quotata piano quinto	001

06.AR.DMN06	Progetto - sezioni piano quinto	001
06.AR.DMN07	Progetto - pianta controsoffitti piano terzo	001
06.AR.DMN08	Progetto - pianta controsoffitti piano quinto	001
06.AR.DMN09	Progetto - pianta delle finiture piano terzo	002
06.AR.DMN10	Progetto - pianta delle finiture piano quinto	001
06.AR.DMN11	Progetto - abaco partizioni orizzontali e verticali	002
06.AR.DMN12	Progetto - abaco pareti vetrate	001
06.AR.DMN13	Progetto - abaco pareti vetrate - nodi	001
06.AR.DMN14	Progetto - abaco infissi	001
06.AR.DMN15	Progetto - abaco infissi - nodi	001
06.AR.DMN16	Progetto - abaco pareti scorrevoli	001
06.AR.DMN17	Progetto - dettagli costruttivi - 1/2	002
06.AR.DMN18	Progetto - dettagli costruttivi - 2/2	001
06.AR.DMN19	Progetto - dettagli costruttivi - bagni 1/3	002
06.AR.DMN20	Progetto - dettagli costruttivi - bagni 2/3	002
06.AR.DMN21	Progetto - dettagli costruttivi - bagni 3/3	002
06.AR.DMN22	Progetto - legge 13 barriere architettoniche piano terzo e quinto	001
	<b>PROGETTO IMPIANTISTICO</b>	
07.IM.DMN01	Progetto - pianta impianto climatizzazione piano terzo	002
07.IM.DMN02	Progetto - pianta impianto climatizzazione piano quinto	001
07.IM.DMN03	Progetto - pianta impianto idrico sanitario e scarichi piano terzo	001
07.IM.DMN04	Progetto - pianta impianto idrico sanitario e scarichi piano quinto	001
07.IM.DMN05	Progetto - pianta prese impianto elettrico piano terzo	001
07.IM.DMN06	Progetto - pianta illuminazione impianto elettrico piano terzo	001
07.IM.DMN07	Progetto - pianta rete dati impianto elettrico piano terzo	001
07.IM.DMN0	Progetto - pianta quadri elettrici piano terzo	001
07.IM.DMN0	Progetto - pianta prese impianto elettrico piano quinto	002
07.IM.DMN10	Progetto - pianta illuminazione impianto elettrico piano quinto	001
07.IM.DMN11	Progetto - pianta rete dati impianto elettrico piano quinto	001
07.IM.DMN12	Progetto - pianta quadri elettrici piano quinto	001
	<b>COORDINAMENTO E SICUREZZA</b>	
08.CS.DMN01	PSC - piano di sicurezza e coordinamento	003
08.CS.DMN02	Cronoprogramma	001
08.CS.DMN03	Fascicolo dell'opera	001
08.CS.DMN04	Piano di manutenzione dell'opera	001
	<b>ANTINCENDIO</b>	
09.AI.DMN01	Progetto antincendio - misure di prevenzione attiva e passiva - pianta del piano terzo e quinto	001

- ai sensi dell'art. 26 co. 8 D. lgs n. 50/2016, sulla scorta delle attività di cui a processo verbale prot. n. 2024/6483/DRSAR del 13/05/2024, il progetto esecutivo ha ricevuto la validazione;
- l'importo complessivo a base d'asta dei lavori a misura in progetto ammonta ad **€ 749.848,68** (**euro settecentoquarantanovemilaottocentoquarantotto/68**), di cui **€ 746.274,48** (**euro settecentoquarantaseimiladuecentosettantaquattro/48**) per lavori soggetti a ribasso ed **€ 3.574,20** (**euro tremilacinquecentosettantaquattro/20**) per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso, oltre IVA e oneri di legge;
- gli interventi rientrano nelle seguenti categorie SOA:

Categoria		Importo lavori	Importo sicurezza	Importo totale	incidenza
OG1	Edifici civili e industriali	464.350,99 €	2.223,87 €	466.574,86 €	62,22 %
OG11	Impianti tecnologici	281.923,49 €	1.350,33 €	283.273,82 €	37,78%
<b>Totale appalto</b>		<b>746.274,48 €</b>	<b>3.574,20 €</b>	<b>749.848,68 €</b>	<b>100,00%</b>

- la tipologia dell'intervento e del relativo finanziamento consente a questa Direzione di ricorrere, per l'esecuzione dei lavori, agli operatori economici affidatari dell'Accordo Quadro 2023-2025, Lotto 2 - Sardegna, di cui all'articolo 12, comma 5, del D.L. 98/2011;
- con nota prot. n. 2024/6527/DRSAR del 15/05/2024, ai sensi dell'art. 4 del D.M. 49/2018 il RUP ha rilasciato l'attestazione dello stato dei luoghi;
- con determina a contrarre prot.n. 2024/6530/DRSAR del 14/05/2024 del Direttore Regionale è stata manifestata la volontà di questa Stazione Appaltante ad intraprendere una procedura di affidamento lavori, ricorrendo agli operatori economici del vigente Accordo Quadro – Lotto 2 – Sardegna, contestualmente approvando la richiamata documentazione progettuale di cui al protocollo n. 2024/2113/DRSAR del 05/03/2024, validata con verbale prot. n. 2024/6479/DRSAR del 12/05/2024;
- con nota prot. n. 2024/7573/DRSAR del 27/05/2024 il RUP ha comunicato all'operatore economico **Nigro Impianti S.r.l.**, p. iva e c.f. n. **07337360726**, sede legale in via delle nazioni n. 305, Altamura 70022-BA - quale aggiudicatario dell'Accordo quadro - lotto 2 Sardegna 2023-2025 - l'avvenuta prenotazione attraverso applicativo PTIM dell'intervento di che trattasi per un importo pari ad **€ 652.833,00** (**euro seicentocinquantaduemilaottocentotrentatre/00**), di cui **€ 3.574,20** (**euro tremilacinquecentosettantaquattro/20**) per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso, oltre IVA, ottenuto applicando all'importo a base di gara il ribasso offerto pari al 13,00% risultante dal richiamato Accordo Quadro;
- con nota prot. n. 20242/8304/DRSAR del 07/06/2024, l'Impresa ha comunicato l'accettazione dei lavori in argomento e la disponibilità alla loro esecuzione;
- il D.U.R.C. di cui al prot.n. INAIL\_43143092, con scadenza al 24/07/2024 attestante l'assolvimento degli obblighi contributivi in capo a Nigro Impianti S.r.l.;
- il RUP ha ottenuto l'informativa antimafia provvisoria n. PR\_BAUTG\_Ingresso\_0067489\_20240521 da cui non emergono cause di

- decadenza, sospensione o divieto di cui agli artt. 67 e 84, comma 4, del codice antimafia;
- da consultazione svolta presso il casellario ANAC non risultano annotazioni in capo al medesimo;
  - l'impresa è in possesso della SOA n. 6898/47/01 del 22/03/2024 rilasciata da Soateam spa per le categorie richieste per l'espletamento dei lavori;
  - le somme per l'esecuzione dei lavori trovano copertura sul capitolo n. 7759 - b del Bilancio dello Stato, così come stanziate nel Bilancio dell'Agenzia del Demanio nell'ambito delle manutenzioni a programma su immobili statali, commesse E759RECAB055122 e E759RECAB055124;
  - in ragione dell'intervenuta maggiorazione che ha interessato le voci del prezzario regionale durante il termine compreso fra l'approvazione del progetto definitivo e quella del progetto esecutivo, questa Direzione Regionale, con nota prot. n. 2024/2593DRSAR del 18/03/2024, ha chiesto l'incremento di **€ 150.000,00 (euro centocinquantamila/00)** del finanziamento per far fronte alla conseguente maggiorazione dei prezzi;
  - con nota prot. n. 11662 del 24/04/2024 la Direzione Governo del patrimonio ha espresso parere favorevole all'assegnazione del finanziamento richiesto;
  - con nota prot. n. 13102 del 13/05/024, la Direzione Pianificazione strategica, controllo e amministrazione ha autorizzato l'assegnazione del finanziamento richiesto;
  - con nota prot. n. 2024/8473/DRSAR del 10/06/2024 il RUP ha predisposto la proposta di affidamento dei lavori al suddetto Operatore Economico;

#### **DETERMINA**

- di considerare la narrativa esposta in premessa come parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;
- di approvare la proposta di affidamento predisposta dal RUP con nota prot. n. 2024/8473/DRSAR del 11/06/2024;
- di affidare i lavori relativi all'intervento di manutenzione straordinaria dell'immobile sito in Cagliari CAB1122 - Uffici ex INDIRE, da adibire a nuova sede I.S.T.A.T. all'Operatore Economico di cui all'Accordo Quadro 2023-2025, Lotto 2, CUP G27H21039490001, CIG AQ 92119830DC, **Nigro Impianti S.r.l.**, p. iva e c.f. n. **07337360726**, sede legale in via delle nazioni n. 305, Altamura 70022-BA, per l'importo complessivo di **€ 652.833,00 (euro seicentocinquantaduemilaottocentotrentatre/00)**, di cui **€ 3.574,20 (euro tremilacinquecentosettantaquattro/20)** per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso, oltre IVA, così come ottenuto applicando all'importo a base di gara il ribasso di cui al predetto Accordo Quadro, pari al 13%;
- che il termine per l'ultimazione dei lavori è fissato in n. 273 (duecentosettantatre) giorni naturali e consecutivi a decorrere dalla data indicata nel verbale di consegna;
- di stabilire che la penale giornaliera per la ritardata esecuzione dei lavori è pari allo 1,00‰ (uno per mille) dell'ammontare netto contrattuale;

- che l'importo contrattuale, complessivo di IVA ed altri oneri di legge, trova copertura a valere sul capitolo n. n. 7759 - b del bilancio dello Stato, così come stanziato nel Bilancio dell'Agenzia del Demanio nell'ambito delle manutenzioni a programma su immobili statali, commesse E759RECAB055122 e E759RECAB055124;
- di dare atto che ai sensi dell'art. 32, comma 10 - lett. b), del D.lgs. 50/2016 non si applica il termine dilatorio di *stand still* di 35 giorni per la stipula del contratto;
- di procedere alla pubblicazione del presente provvedimento ai sensi della normativa di riferimento

Il Direttore Regionale

dott.ssa Rita Soddu



Il Responsabile dell'Area Tecnica - RUP

Ing. Nicola Ligas  
Tel. 3356495039  
e-mail: [nicola.ligas@agenziademanio.it](mailto:nicola.ligas@agenziademanio.it)

Il funzionario amministrativo

dott. Francesco C. Ruggeri  
Tel. 070/6797398  
e-mail: [francescoclaudio.ruggeri@agenziademanio.it](mailto:francescoclaudio.ruggeri@agenziademanio.it)