



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

Direzione Regionale Sardegna

Cagliari, 27/05/2025

Oggetto: SSD0047 (ex SSB0613), Comune di Porto Torres (SS), Isola dell'Asinara, località Cala Reale. Restauro e risanamento conservativo di alcuni immobili demaniali. CIG lavori: AQ 92119830DC, derivato A02E6DFA30. CIG servizio professionale: 9145522381. CUP: G29D21000040001.

Determina di approvazione della variante in corso d'opera n. 4 e relativa modifica del contratto dei lavori.

PREMESSO CHE

- con la nota prot. 2022/1773 del 22/02/2022 l'arch. Silvio Persico è stato nominato Responsabile Unico del Procedimento (RUP) dell'intervento edilizio in oggetto;
- con determina a contrarre prot. n. 2022/3187 il servizio professionale di progettazione è stato affidato all'arch. Stefano Sechi, che ha redatto il progetto esecutivo acquisito al prot. n. 2023/11705;
- con determinazione prot. 2023/13062 i lavori sono stati aggiudicati all'impresa Laterza Nicola srl, partita I.V.A. e C.F. 03558260927, per un importo pari ad 403.716,00 €, di cui 12.000,00 di oneri della sicurezza non soggetti a ribasso, oltre Iva;
- con determinazione prot. 2023/13065 l'arch. Stefano Sechi è stato nominato direttore dei lavori e coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione;
- in data 15/12/2023 è stato stipulato il contratto di appalto prot. n. 2023/14217 tra la Direzione Regionale Sardegna dell'Agenzia del Demanio e l'operatore Laterza Nicola srl e in data 25/01/2024 sono stati consegnati i lavori in oggetto;
- con l'Ordine di Servizio n.1 prot. 2024/7448 e con le varianti n.1 prot. 2024/11401, n.2 prot. 2024/15958, n.3 prot. 2025/4088 l'importo contrattuale è stato rimodulato in 483.861,27 €;
- con le determinazioni prot. n. 2024/11439, 2024/14384, 2025/724, 2025/2895 e 2025/4041 la Stazione Appaltante ha modificato i termini temporali, concedendo le proroghe richieste dall'Impresa, stabilendo nella data del 30/05/2025 il termine ultimo per l'esecuzione dei lavori;
- nel prosieguo delle lavorazioni si è reso necessario redigere, ai sensi degli artt. 149, comma 2, e 106, comma 1 lett. c), del Codice degli Appalti, un'ulteriore perizia di variante al

- fine di adattare l'impostazione le lavorazioni sugli immobili ex Guardia di Finanza ed ex Poste e di stralciare gli interventi previsti sull'ex Scuola e Pagoda Centro;
- previa autorizzazione del RUP, l'ufficio della direzione dei lavori ha redatto il Progetto di Variante in corso d'opera n.4, assunto agli atti al prot. n. 2025/5372;
 - con l'atto prot. n. 2025/5406 del 27/05/2025 il RUP ha verificato e validato il Progetto di variante di cui al punto precedente e ha proposto la modifica contrattuale con l'impresa esecutrice, riducendo l'importo contrattuale in 473.460,03 € e incrementando i termini contrattuali di ulteriori 31 giorni naturali e consecutivi;
 - è preso atto di quanto disposto dagli articoli 106, comma 1 lett. c, e 149, comma 2, del D. Lgs. 50/2016;

CONSIDERATO CHE

- le lavorazioni previste nella variante in corso d'opera n.4 prot. 2025/5372 non comportano incrementi dell'importo contrattuale;
- secondo l'art. 149, comma 2, del D.lgs 50/2016, sono ammesse nel limite del venti per cento in più dell'importo contrattuale le varianti in corso d'opera rese necessarie nel settore dei beni culturali, posta la natura e la specificità dei beni sui quali si interviene, per fatti verificatisi in corso d'opera, per rinvenimenti imprevisti o imprevedibili nella fase progettuale, per adeguarne l'impostazione qualora ciò si renda necessario per la salvaguardia del bene e per il perseguimento degli obiettivi dell'intervento, nonché le varianti giustificate dalla evoluzione dei criteri della disciplina del restauro;
- secondo l'art. 106, comma 1 lett. c), del D.lgs 50/2016, i contratti di appalto possono essere modificati senza una nuova procedura di affidamento e senza che l'aumento di prezzo ecceda il 50% del valore del contratto iniziale se la necessità di modifica è determinata da circostanze impreviste e imprevedibili per l'amministrazione aggiudicatrice e la modifica non altera la natura generale del contratto;
- come previsto dagli articoli 106, comma 2, e 149, comma 1 lett. c, del D. Lgs. 50/2016, la variante è ammessa in quanto:
 - o è dovuta a circostanze imprevedibili nella fase progettuale e al peggioramento delle condizioni di rilevate in fase di progetto;
 - o riguarda l'adeguamento dell'impostazione progettuale al fine di risolvere aspetti di dettaglio necessari per la salvaguardia dei beni e per il perseguimento degli obiettivi dell'intervento di restauro degli immobili ex Guardia di Finanza ed ex Poste;

- l'ex Scuola, così come la Pagoda Centro, a seguito dell'aumento complessivo del degrado richiede la riprogettazione dell'intervento con conseguente incremento economico non coperto dal finanziamento attuale e l'avvio di un nuovo iter autorizzativo per il rilascio dei previsti nulla osta da parte degli Enti competenti;
- per il completamento delle lavorazioni il Direttore dei Lavori e il RUP hanno previsto una maggiore durata temporale del cantiere stimata in 31 giorni naturali e consecutivi;

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

IL DIRETTORE REGIONALE

- VISTO l'art. 32, comma 2, D. Lgs. n. 50/2016;
- VISTO il vigente Regolamento di Amministrazione e Contabilità deliberato dal Comitato di gestione approvato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze e la Determinazione n. 106, protocollo n. 2023/17478/DIR del 14/07/2023;
- VISTO il progetto di variante in corso d'opera n.4, assunto agli atti al prot. n. 2025/5372, redatto dall'arch. Stefano Sechi;
- VISTO il verbale prot. n. 2025/5406 del 27/05/2025 con cui il RUP, ha verificato e validato il progetto esecutivo di variante in corso d'opera prot. 2025/5372 dei lavori in oggetto;
- VISTA la proposta di modifica contrattuale dei lavori affidati alla ditta Laterza Nicola srl prot. n. 2025/5406, predisposta dal RUP, senza incremento contrattuale rispetto a quanto contrattualizzato con i precedenti atti;
- VISTO che l'intervento in oggetto trova copertura finanziaria sul cap. 7754 del Bilancio dello Stato per l'intervento di recupero e risanamento conservativo di alcuni fabbricati situati in località Cala Reale, Isola dell'Asinara, comune di Porto Torres (SS), commessa "FMAVRESSB061321";
- Visto quanto disposto dagli articoli 106, comma 1 lett. c, e 149, comma 2, del D. Lgs. 50/2016;

DETERMINA

1. di approvare la premessa quale parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;
2. di approvare la variante in corso d'opera n. 4 e il relativo progetto assunto agli atti al prot. 2025/5372 e l'atto del RUP di verifica e validazione del progetto e di proposta di modifica del contratto dell'impresa Laterza Nicola srl prot. 2025/5406;
3. di prorogare la durata contrattuale dei lavori di ulteriori 31 giorni naturali e consecutivi, stabilendo la nuova scadenza al 30/06/2025;
4. di delegare il Responsabile dell'Area Tecnica, l'ing. Nicola Ligas, alla sottoscrizione in forma privata degli eventuali atti aggiuntivi al contratto;

5. l'immediata efficacia della presente determina;
6. di procedere alla pubblicazione del presente provvedimento ai sensi della normativa di riferimento.

Il Direttore Regionale

Dott.ssa Rita Soddu