



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

Direzione Regionale Sardegna
Area Tecnica

Cagliari, 11/07/2025

CUP	G27H21039490001
OGGETTO DEL PROCEDIMENTO	Cagliari – CAB1122 – Uffici ex INDIRE – Manutenzione straordinaria per la nuova sede dell'ISTAT – Sede territoriale per la Sardegna
CIG A.Q.	92119830DC
CIG DERIVATO	B20CC24889
OGGETTO DEL CONTRATTO	Lavori di manutenzione straordinaria
CONTRATTO	Prot. 9806/2024 del 03/07/2024;
APPALTATORE	Nigro Impianti s.r.l. p.IVA e c.f. 07337360726 nigroantonioimpiantisrl@pec.it
DOCUMENTO	Determina di approvazione della variante in corso d'opera n. 1 e relativa modifica del contratto dei lavori.

IL DIRETTORE REGIONALE

VISTO

- il vigente Statuto dell'Agenzia del Demanio;
- il Regolamento di Amministrazione e Contabilità dell'Agenzia del Demanio deliberato dal Comitato di Gestione in data 12 ottobre 2021, approvato dal Ministero dell'economia e delle finanze in data 26 novembre 2021 con condizioni recepite dal Comitato di Gestione nella seduta del 7 dicembre 2021, pubblicato sul sito istituzionale dell'Agenzia del Demanio in data 17 dicembre 2021 come comunicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 309 del 30 dicembre 2021;

- la Determina n. 106 del 14/07/2023 del Direttore dell’Agenzia, al cui art. 4 è attribuito 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 le procedure di gara e provvedendo a tutti gli atti connessi e conseguenti;
- 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 accentrato 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;
- 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;

PREMESSO

- 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;
- che 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;

- che con nota prot. n. 2024/13102 del 13/05/2024, la Direzione Pianificazione Strategica, Controllo e Amministrazione dell'Agenzia del Demanio ha approvato l'integrazione richiesta di €150.000 e garantisce la copertura economica con il "Fondo indistinto per adeguamento prezzi art.26 c.2 DL 50/2022" del Piano degli Investimenti (cap. 7759-B) 2024-26;
- che l'integrazione di € 150.000 va a sommarsi all'importo precedentemente assegnato di € 950.000;
- che con la nota prot. n. 2021/13335/DRSAR del 27/10/2021 l'ing. Nicola Ligas è stato nominato responsabile unico del procedimento dell'intervento edilizio in oggetto;
- che con determina a contrarre e di affidamento prot. n. 2022/3203/DRSAR del 07/04/2022, è stato aggiudicato il servizio di progettazione al raggruppamento temporaneo con capogruppo mandatario l'arch. Lorenzo Grussu, c.f. GRSLNZ86R13E281C e p.IVA 03649940921 prot. n. 2022/3187/DRSAR del 07/04/2022, e in data 04/05/2022 è stata stipulata con il professionista, sulla piattaforma MePA, la Trattativa Diretta n. 1997575, prot. n. 2022/3943/DRSAR;
- che con modifica contrattuale prot. n. 2022/12343/DRSAR del 16/11/2022 è stata affidata all'appaltatore anche la prestazione relativa alla redazione del piano di sicurezza e coordinamento;
- che con modifica contrattuale prot. n. 2024/7036/DRSAR del 17/05/2024 sono stati aggiornati i corrispettivi e rideterminato l'importo contrattuale per PFTE, PD e PE per un totale di 34.701,63 € oltre contributi previdenziali e IVA;
- che il raggruppamento temporaneo ha redatto il progetto esecutivo acquisito al prot. n. 2024/2113/DRSAR del 05/03/2024, validato dal RUP con verbale prot. n. 2024/6483 del 13/05/2024 e approvato con determinazione prot. n. 2024/6530 del 14/05/2024;
- che con determina prot. n. 8474 dell'11/06/2024, sono stati aggiudicati lavori all'operatore economico Nigro Impianti s.r.l. per l'importo complessivo di 652.833,00 €, di cui 3.574,20 € per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso, oltre IVA, così come ottenuto applicando all'importo di progetto il ribasso del 13% offerto nell'ambito dell'Accordo Quadro prot. 2023/784/DRSAR del 30/01/2023;
- che con modifica contrattuale prot. n. 2024/9541/DRSAR del 27/06/2024 è stato esteso il contratto per le ulteriori prestazioni di Direzione Lavori e Coordinamento della Sicurezza in Fase di Esecuzione (CSE) per l'importo di 25.809,71 €, al netto del ribasso del 53,217% offerto in sede di gara, dal raggruppamento temporaneo con capogruppo mandatario l'arch. Lorenzo Grussu, c.f. GRSLNZ86R13E281C e p.IVA 03649940921;
- che in data 22/07/2024 è stato stipulato il contratto di appalto prot. n. 2024/10873 tra la Direzione Regionale Sardegna dell'Agenzia del Demanio e l'operatore Nigro Impianti s.r.l.;
- che in data 03/07/2024 sono stati consegnati i lavori in oggetto con verbale prot. n. 10873;

- che con l'ordine di servizio n.1 prot. n. 15432 del 22/11/2024 il direttore lavori ha ordinato l'accantieramento a partire dal 25/11/2024;
- che l'effettivo inizio del cantiere è avvenuto il 25/11/2024;
- che con le determinazioni prot. n. 2025/5158 del 21/05/2024 la Stazione Appaltante ha modificato i termini temporali concedendo complessivi 120 giorni di proroga all'Impresa esecutrice, stabilendo nella data del 12/08/2025 il termine ultimo per l'esecuzione dei lavori;
- che durante l'esecuzione dei lavori è emersa la necessità di introdurre alcune modifiche rispetto alle previsioni progettuali, indispensabili per garantirne il corretto funzionamento;
- che previa autorizzazione del Responsabile Unico del Procedimento, l'ufficio della direzione dei lavori ha redatto il Progetto di Variante in corso d'opera n.1 assunto agli atti al prot. n. 2025/7915 del 08/07/2025;
- che con l'atto prot. n. 2025/7976 del 09/07/2025 il Responsabile del procedimento ha verificato e validato il Progetto di variante in corso d'opera di cui al punto precedente e ha proposto la modifica dell'impresa esecutrice dei lavori prevedendo un ulteriore incremento di € 55.013,35 rispetto a quanto contrattualizzato, già assoggettato del ribasso d'asta e oneri previdenziali esclusi, e una proroga dei termini contrattuali di ulteriori 50 giorni naturali e consecutivi;
- che è preso atto di quanto disposto dall'articolo 106 del D. Lgs. 50/2016;

CONSIDERATO

- che le lavorazioni previste nella variante in corso d'opera prot. 2025/7915, comportano un incremento dell'importo contrattuale, stimato dall'ufficio della direzione dei lavori, per un importo già ribassato pari a € 55.013,35, oltre IVA;
- che secondo l'art. 106, comma 1, lett. c) del D. Lgs. 50/2016, si è proceduto con modifiche determinate da circostanze impreviste e imprevedibili, che hanno assunto la qualifica di varianti in corso d'opera. Tali modifiche non alterano la natura generale del contratto e l'eventuale incremento di prezzo derivante non supera il 50% del valore iniziale dello stesso;
- che secondo l'art. 106, comma 2, lett. b), sono state altresì introdotte necessarie migliorie e adeguamenti, rientranti entro le soglie previste dallo stesso comma:
 - le soglie fissate all'articolo 35;
 - il 15% del valore iniziale del contratto per i contratti di lavori, sia nei settori ordinari che speciali.
- che la redazione della perizia di variante di cui sopra, riguardante variazione delle quantità contrattuali, è necessaria per circostanze imprevedibili nella fase progettuale e per adeguare il progetto e non modificano in alcun modo la natura né l'oggetto complessivo dell'appalto;
- che l'importo complessivo dei lavori di variante ribassato è di € 707.846,34, di cui € 3.574,20 per oneri per la sicurezza;

- che al fine dell'ultimazione delle opere secondo le nuove previsioni progettuali contenute nella perizia di variante, tenendo conto delle tempistiche necessarie per elaborare e concordare le modifiche contrattuali tra le parti sia dal punto di vista tecnico che economico, risulta congruo prorogare le tempistiche di ulteriori 50 giorni naturali e consecutivi;
- che l'incremento economico derivante dalla perizia di variante in corso d'opera prot. 2025/7915 e prot. 2025/7975 trova copertura economica tra le somme a disposizione dell'amministrazione nel Quadro Economico relativo all'intervento;

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

IL DIRETTORE REGIONALE

- VISTO l'art. 32, comma 2, D. Lgs. n. 50/2016, secondo il quale le amministrazioni aggiudicatrici prima dell'avvio delle procedure di affidamento dei contratti pubblici, devono determinare di contrarre, individuando gli elementi essenziali del contratto e i criteri di selezione degli operatori economici e delle offerte;
- 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. 85 protocollo n.2019/1537/DIR del 30/01/2019, con cui si attribuisce alle Direzioni Territoriali la gestione autonoma del soddisfacimento dei bisogni di acquisto di beni e servizi per gli immobili in uso e gestione;
- VISTA la variante in corso d'opera assunta agli atti al prot. n. 2025/7915 e prot. 2025/7975, redatta dal RTP affidatario con capogruppo mandatario l'arch. Lorenzo Grussu;
- VISTO il verbale prot. n. 2025/7976 del 09/07/2025 con cui il Responsabile del Procedimento, ing. Nicola Ligas, funzionario tecnico, ha verificato e validato il progetto di variante assunto al prot. 2025/7915 del 08/07/2025 e prot. 2025/7975 del 9/07/2025 dei lavori in oggetto;
- VISTA la proposta di modifica contrattuale dei lavori affidati alla ditta Nigro Impianti s.r.l. prot. n. 2025/7976, predisposta dal Responsabile Unico del Procedimento per un incremento contrattuale già ribassato pari a € 55.013,35 rispetto a quanto contrattualizzato, oltre IVA, pari a complessivi € 707.846,34, compreso oneri della sicurezza e oltre IVA;
- VISTO il Quadro Economico dell'intervento che garantisce la copertura degli importi di variante tra le somme a disposizione;

- visto quanto disposto dall'articolo 106, comma 1, lett. c) e comma 2, lett. b), del D. Lgs. 50/2016;

DETERMINA

- di approvare la premessa quale parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;
- di approvare la variante in corso d'opera n.1 e il relativo progetto assunto agli atti al prot. 2025/7915 e prot. 2025/7975 e l'atto del RUP di verifica e validazione del progetto e di proposta di modifica del contratto dell'impresa Nigro Impianti s.r.l., prot. 2025/7976;
- di modificare in aumento l'Ordine di Acquisto relativo al contratto dei lavori in oggetto per € 55.013,35 (euro cinquantacinquemilaetredici,35), oltre IVA al 22%, in favore della ditta Nigro Impianti S.r.l., p. iva e c.f. n. 07337360726, sede legale in via delle nazioni n. 305, Altamura 70022-BA, portando l'importo di contratto complessivamente a € 707.846,34 oltre IVA;
- di prorogare la durata contrattuale dei lavori di ulteriori 50 giorni naturali e consecutivi;
- di dare atto che tale importo trova copertura nel Piano degli Investimenti Immobiliari, a valere sul capitolo 7759b del Bilancio dello Stato per l'intervento "CAB1122 – Uffici ex INDIRE – Manutenzione straordinaria per la nuova sede dell'ISTAT – Sede territoriale per la Sardegna in via Galassi, Cagliari, commessa E759RECAB055122;
- di delegare il Responsabile dell'Area Tecnica, l'ing. Nicola Ligas, alla sottoscrizione in forma privata degli atti aggiuntivi al contratto;
- l'immediata efficacia della presente determina;
- di procedere alla pubblicazione del presente provvedimento ai sensi della normativa di riferimento.

Il Direttore Regionale

Dott.ssa Rita Soddu

RESPONSABILE
DELL'AREA TECNICA

ing. Nicola Ligas
335 649 50 39
nicola.ligas@agenziademanio.it

IL FUNZIONARIO TECNICO

ing. Daniela Galletti
335 463604
daniela.galletti@agenziademanio.it