



Cagliari, 01/12/2025

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 Prot. 8126/2025 del 11/07/2025 variante in corso d'opera 01
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. 2 e relativa modifica del contratto dei lavori.

**IL RESPONSABILE DELLA
DIREZIONE REGIONALE SARDEGNA**

VISTO

- lo Statuto ed il Regolamento di Amministrazione e Contabilità dell'Agenzia del Demanio, così come deliberati dal Comitato di gestione in data 12/10/2021, pubblicati nel sito internet istituzionale in data 17/12/2021 e comunicati in G.U. n. 309 del 30/12/2021;
- la determinazione n. 106 del 14/07/2023, prot. n. 2023/17478/DIR ove all'art. 2, si attribuisce alle Direzioni Territoriali la competenza in materia di:

- gestione e amministrazione dei beni immobili di proprietà dello Stato di competenza del Ministero dell'Economia e delle Finanze, ossia la piena e diretta gestione del patrimonio disponibile e indisponibile e del demanio storico-artistico-archeologico non in consegna al Ministero della Cultura;
- cura delle attività connesse alla progettazione e realizzazione degli interventi edilizi in gestione diretta, anche di somma urgenza, sul patrimonio di competenza;
- 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;
- il D. lgs. n. 50/2016 (di seguito anche Codice);
- il D.M. n. 49/2018 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti;
- 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;
- 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;
- la determinazione del Direttore Regionale prot. n. prot. n. 2021/13335/DRSAR del 27/10/2021 attraverso la quale l'ing. Nicola Ligas è stato nominato Responsabile Unico del Procedimento relativo all'intervento di manutenzione straordinaria per la nuova sede dell'ISTAT, dell'immobile "Uffici ex INDIRE", modificata da ultimo per quanto attiene alla composizione del gruppo di supporto con provvedimento prot. n. 2025/14070/DRSAR del 28/11/2025;

CONSIDERATO CHE

- nell'ambito dell'attività di razionalizzazione e gestione dei beni di proprietà statale, l'Agenzia del Demanio ha avviato l'intervento di manutenzione straordinaria del compendio denominato "Uffici via Galassi - Ex INDIRE", sito in Cagliari, da destinare a nuova sede dell'I.S.T.A.T. – Ufficio territoriale della Sardegna, attualmente in locazione passiva presso un immobile F.I.P.;
- per l'intervento è stato stanziato un finanziamento di **€ 950.000,00 (euro novecentocinquantamila/00)**, presente nel capitolo 7759 del "Piano degli investimenti immobiliari 2022-2024" dell'Agenzia, successivamente confermato dai Piani delle annualità successive;

- 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 **€ 150.000,00 (euro centocinquantamila/00)** e garantisce la copertura economica con il “Fondo indistinto per adeguamento prezzi art. 26 c. 2 D.L. 50/2022” del Piano degli Investimenti (cap. 7759-B) 2024-26 e la quale va a sommarsi all’importo inizialmente assegnato;
- con determina del Direttore Regionale prot. n. 2022/3203/DRSAR del 07/04/2022, è stato affidato il servizio di progettazione di fattibilità tecnico economica, definitiva ed esecutiva, **all’R.T.P. con mandatario l’arch. Lorenzo Grussu, c.f. GRSLNZ86R13E281C e p.iva 03649940921**;
- con modifica contrattuale prot. n. 2022/12343/DRSAR del 16/11/2022, ai sensi dell’art. 106 c. 1 lett. a) D. lgs. n. 50/2016, è stata altresì affidata al medesimo raggruppamento la prestazione relativa alla redazione del piano di sicurezza e coordinamento;
- con modifica contrattuale prot. n. 2024/7036/DRSAR del 17/05/2024 sono stati aggiornati i corrispettivi e rideterminato l’importo contrattuale per P.F.T.E., P.D. e P.E. per un totale di **€ 34.701,63 (euro trentaquattramilasettecentouno/63)** oltre contributi previdenziali e iva;
- il raggruppamento ha redatto il progetto esecutivo acquisito al prot. n. 2024/2113/DRSAR del 05/03/2024, validato dal R.U.P. con verbale prot. n. 2024/6483/DRSAR del 13/05/2024 e approvato con determinazione prot. n. 2024/6530/DRSAR del 14/05/2024;
- con determina prot. n. 2024/8474/DRSAR dell’11/06/2024 sono stati affidati i lavori all’operatore economico Nigro Impianti s.r.l., all’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 di progetto il ribasso del 13% offerto nell’ambito dell’Accordo Quadro prot. 2023/784/DRSAR del 30/01/2023;
- con modifica contrattuale prot. n. 2024/9541/DRSAR del 27/06/2024, ai sensi del menzionato art. 106, sono state affidate al Raggruppamento con capogruppo l’arch. Grussi le prestazioni di Direzione Lavori e Coordinamento della Sicurezza in Fase di Esecuzione (C.S.E.) per l’importo di **€ 25.809,71 (euro venticinquemilaottocentonove/71)**;
- in data 22/07/2024 è stato stipulato il contratto prot. n. 2024/10873/DRSAR tra la Committenza e l’affidatario Nigro Impianti s.r.l.;
- in data 03/07/2024 sono stati formalmente consegnati i lavori all’impresa, così come da verbale prot. n. DRSAR/10873/2024;
- con l’ordine di servizio n.1 prot. n. 15432 del 22/11/2024 il direttore lavori ha ordinato l’accantieramento per il 25/11/2024, data poi confermatasi come di effettivo inizio del cantiere;
- con determina prot. n. 2025/383/DRSAR del 17/01/2025 il R.U.P. ha autorizzato il subappalto della quota pari al 49,67% delle lavorazioni dedotte in contratto a favore

- dell'impresa **Manca Angelo Eredi s.n.c.**, p. iva e c.f. **02843760923** - sede legale via Macchiavelli n. 44, c.a.p. 09100 - Cagliari (CA);
- con la determinazione prot. n. 2025/5158/DRSAR del 21/05/2024 la Stazione Appaltante ha modificato i termini di conclusione lavori, concedendo complessivi 120 giorni di proroga all'Impresa esecutrice, stabilendo il nuovo termine per il 12/08/2025;
 - con l'atto prot. n. 2025/7976/DRSAR del 09/07/2025, ai sensi dell'art. 26 D. lgs. n. 50/2016, il R.U.P. ha verificato e validato il Progetto di variante in corso d'opera (**n. 1**) e, recependo quanto presentato dall'impresa esecutrice dei lavori, ha proposto un alla Stazione Appaltante una variazione contrattuale ad oggetto lavorazioni aggiuntive che hanno previsto un incremento pari ad **€ 55.013,34 (euro cinquanta-cinquemilatredici/34)** rispetto a quanto contrattualizzato - già assoggettato del ribasso d'asta e oltre iva ed oneri previdenziali se dovuti - e una proroga dei termini di conclusione lavori di ulteriori 50 giorni naturali e consecutivi;
 - con la determinazione prot. n. 2025/8126/DRSAR del 11/07/2025 la Stazione Appaltante ha approvato la perizia di variante in corso d'opera e incrementato la cifra iniziale dei lavori per **€ 55.013,34 (euro cinquanta-cinquemilatredici/34)** - oltre iva e oneri previdenziali se dovuti - in favore dell'Appaltatore Nigro Impianti S.r.l., modificando l'importo contrattuale complessivo in **€ 707.846,3 (euro settecento-milaottocentoquarantasei/35)** - oltre iva ed oneri previdenziali se dovuti - di cui **€ 3.574,20 (euro tremilacinquecentosettantaquattro/20)** di oneri per la sicurezza;
 - con il medesimo provvedimento sono stati altresì differiti i termini di conclusione dei lavori ad ulteriori 50 giorni naturali e consecutivi rispetto a quelli inizialmente pattuiti;
 - con la determinazione prot. n. 2025/13689/DRSAR del 18/11/2025 la Stazione Appaltante ha approvato la modifica dei termini temporali di consegna, concedendo ulteriori 30 giorni naturali e consecutivi;
 - durante l'esecuzione dei lavori è emersa la necessità di effettuare alcune modifiche rispetto alle previsioni progettuali, indispensabili per garantire il buon esito dell'intervento;
 - previa autorizzazione del R.U.P., l'Ufficio della Direzione Lavori ha redatto il Progetto di Variante in corso d'opera n. 2, assunto agli atti al prot. n. 2025/14064/DRSAR del 28/11/2025 e al cui allegato 01.ED.DMN02, al punto 5, sono dettagliate le lavorazioni supplementari richieste;
 - dette lavorazioni ammontano ad **€ 31.750,88 (euro trentunmilasettecentocinquanta/88)**, già oggetto del ribasso applicato in sede di gara e da intendersi oltre iva ed oneri previdenziali se dovuti;
 - con atto prot. n. 2025/14087/DRSAR dell'01/12/2025, ai sensi dell'art 26 D. lgs. n. 50/2016 il Responsabile del Procedimento ha verificato e validato il Progetto di variante in corso d'opera di cui al punto precedente;
 - con il medesimo provvedimento il R.U.P., recependo la modifica contrattuale presentata dall'Appaltatore, ha proposto alla Stazione Appaltante un incremento per le lavorazioni pari ad **€ 31.750,88 (euro trentunmilasettecentocinquanta/88)** - oltre iva ed oneri previdenziali se dovuti - ed una proroga dei termini contrattuali di n. **34 (trentaquattro)** giorni, naturali e consecutivi;

- la modifica contrattuale di cui ai punti precedenti rientra fra quelle previste ai sensi dell'art. 106, comma 2, del D. Lgs. 50/2016, in quanto non ne altera la natura complessiva e l'incremento del valore ad essa imputabile - considerata anche la precedente modifica in aumento prot. n. 2025/8126/DRSAR del 11/07/2025 - risulta al di sotto dei seguenti valori:
 - le soglie di cui all'art. 35 del Codice;
 - il 15% del valore iniziale del contratto (trattandosi di lavori);
- segnatamente, l'importo dei lavori, complessivi dell'incremento di variante n. 2 è pari ad **€ 739.597,22 (euro settecentotrentanovemilacinquecentonovantasette/22)** - oltre iva ed oneri previdenziali se dovuti e di cui **€ 3.574,20** per oneri per la sicurezza - così ripartiti:
 - **€ 652.833,00 (euro seicentocinquantaduemilaottocentotrentatre/00)** per il valore iniziale del contratto, così come da prot. n. 2024/10873/DRSAR del 22/07/2024;
 - **€ 55.013,34 (euro euro cinquantacinquemilatredici/34)** per la prima variante n. 1 così come da provvedimento prot. n. 2025/8126/DRSAR del 11/07/2025
 - **€ 31.750,88 (euro trentunmilasettecentocinquanta/88)** per la variante n. 2;
- il valore di cui alla lett. b) del citato art. 106 comma 2 è accertato sul dato complessivo netto delle due modifiche, ed è pari al **13,29%** del valore iniziale del contratto
- al fine di consentire l'ultimazione delle opere secondo le nuove previsioni progettuali contenute nella perizia di variante, risulta congruo prorogare il termine di consegna di ulteriori **34** giorni naturali e consecutivi, anche in considerazione dei tempi tecnici necessari per elaborare e concordare le modifiche contrattuali tra le parti sia dal punto di vista tecnico che economico;
- che l'incremento economico derivante dalla perizia di variante in corso d'opera prot. 2025/14064 del 28/11/2025 trova copertura economica tra le somme a disposizione dell'amministrazione nel Quadro Economico relativo all'intervento;

DETERMINA

- di approvare la premessa quale parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;
- di approvare la variante in corso d'opera n. 2 e il relativo progetto - assunto agli atti al prot. 2025/14064/DRSAR del 28/11/2025 - e il documento di di verifica e validazione del progetto con la contestuale proposta di modifica del contratto, prot. n. 2025/14087/DRSAR del 01/12/2025, a firma del R.U.P;
- di modificare ai sensi dell'art. 106 comma 2 del Codice, il contratto relativo alla Manutenzione straordinaria per la nuova sede dell'ISTAT – Sede territoriale per la Sardegna prot. n. 2024/10873/DRSAR del 22/07/2024, con l'estensione alle lavorazioni di cui al punto 5 dell'allegato 01.ED.DMN02 della "Relazione tecnica perizia supplativa di variante n. 2" prot. 2025/14064/DRSAR del 28/11/2025 – cui integralmente si rinvia - per un importo pari ad **€ 31.750,88, (euro trentunmilasettecentocinquanta/88)** - oltre iva ed oneri previdenziali se dovuti - in

favore dell'Affidatario Nigro Impianti S.r.l., p. iva e c.f. n. **07337360726**, sede legale in via delle nazioni n. 305, Altamura 70022-BA

- che ai sensi del predetto incremento l'importo complessivo del contratto ammonta ad **€ 739.597,22 (euro settecentotrentanovemilacinquecento-novantasette/22)** - oltre iva ed oneri previdenziali se dovuti - di cui € 3.574,20 per oneri per la sicurezza;
- di prorogare la durata contrattuale dei lavori di ulteriori **34** giorni naturali e consecutivi rispetto alla data anteriormente prevista e che il giorno di consegna dei lavori è fissata nel **5/12/2025**;
- di incrementare l'Ordine di Acquisto relativo al contratto dei lavori in oggetto, prot. n. 2024/10873/DRSAR del 22/07/2024;
- 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;
- di procedere alla pubblicazione del presente provvedimento ai sensi della normativa di riferimento.

Il Responsabile della
Direzione Regionale Sardegna
dott. Gianluca Palla

Il Responsabile del Progetto

ing. Nicola Ligas
Tel. 070/6797341
e-mail: nicola.ligas@agenziademanio.it

Il funzionario tecnico

ing. Daniela Galletto
Tel. 070/6797394
e-mail: daniela.galletti@agenziademanio.it

Il funzionario amministrativo

dott. Francesco C. Ruggeri
Tel. 070/6797398
e-mail: francescoclaudio.ruggeri@agenziademanio.it