

COMUNE DI THIESI

Provincia di Sassari

ORIGINALE

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N° 80 In data 04-09-2025	OGGETTO: Programma straordinario di edilizia per la locazione a canone sociale (recupero) approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 71/32 del 16.12.2008 "Acquisto e recupero di alloggi nel Comune di Thiesi" - Recupero dell'immobile localizzato in Via Garau, 2 - Thiesi - Approvazione perizia suppletiva e di variante, ai sensi dell'art. 106, comma 1, lettera c), e art. 149 del D.Lgs. 50/2016 - CUP: G69G10000110002 (Master) - CUP: G69G10000120002 (Collegato)
---	---

L'anno duemilaventicinque, il giorno quattro del mese di settembre alle ore 10:50 nella sala delle adunanze del Comune, previa l'osservanza delle formalità di legge, vennero per oggi convocati a seduta i componenti della Giunta comunale.

All'appello risultano:

Dott. Soletta Gianfranco	Sindaco	Presente
dr.ssa Leoni Sebastiana	Assessore	Presente in videoconferenza
Manca Giovanna Maria	Assessore	Presente in videoconferenza
Seddaui Antonello	Assessore	Presente in videoconferenza
dr. Tanca Salvatore	Assessore	Presente

presenti n. 5 e assenti n. 0.

Partecipa, con funzioni consultive, referenti, di assistenza e di verbalizzazione, il Segretario Comunale Dott.ssa Gavina Cocco.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Dott. Gianfranco Soletta , nella sua qualità di Sindaco, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

ATTESTATO CONFORMITA' ALLE LEGGI, STATUTO E REGOLAMENTI - art. 97 C. 2 D.Lgs 267/2000

Parere Favorevole

Thiesi, 04-09-2025

IL SEGRETARIO COMUNALE

Dott.ssa Gavina Cocco

Si attesta la conformita' dell'atto alle leggi, allo statuto ed ai regolamenti ai sensi dell'art. 97 c. 2 D.Lgs 267/2000

DELIBERA DI GIUNTA n.80 del 04-09-2025 COMUNE DI THIESI

PARERI AI SENSI DELL'ART. 49 DEL D.LGS. 267 DEL 18 AGOSTO 2000

Parere Favorevole in ordine alla Regolarita' tecnica in merito alla proposta di cui alla presente deliberazione.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Ing. Francesco Mario Spanu

Parere Favorevole in ordine alla Regolarita' contabile in merito alla proposta di cui alla presente deliberazione.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Dott.ssa Maria Gavina Ruda

La presente deliberazione è stata adottata dalla Giunta Comunale riunitasi in modalità mista, mediante la partecipazione a distanza di uno o più dei componenti l'Organo, da luoghi diversi dalla sede, ai sensi dell'art. 4 del vigente Regolamento per lo svolgimento delle sedute degli organi e organismi collegiali in modalità telematica del Comune di Thiesi, approvato dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 6 del 22.02.2023.

LA GIUNTA COMUNALE**PREMESSO CHE:**

- che il Comune dispone, da parte della Regione Autonoma della Sardegna, Assessorato dei Lavori Pubblici, Direzione Generale dei Lavori Pubblici, Servizio edilizia residenziale (SER), di un finanziamento di € 2.554.953,23 per la realizzazione dell'intervento denominato "Acquisto e recupero di alloggi nel Comune di Thiesi" comprendente il "Recupero dell'immobile localizzato in Via Garau, 2", afferente il programma straordinario di edilizia a canone sociale attribuito con D.G.R. n. 71/32 del 16.12.2008;
- che con Deliberazione di Giunta Comunale n. 84 del 11.11.2022 è stato approvato il progetto esecutivo per l'intervento in argomento redatto dal tecnico incaricato, di spesa complessiva, come si evince dal quadro economico, pari ad euro 691.465,39 di cui euro 470.198,57 per lavori ed euro 221.266,83 per somme a disposizione dell'amministrazione;
- con Determinazione a contrattare n. 157 del 28.11.2022 è stata indetta gara d'appalto mediante procedura negoziata telematica sul portale Sardegna CAT con il criterio del prezzo più basso, ai sensi dell'art. 1 comma 3 della Legge 11 settembre 2020, n. 120 "Decreto Semplificazioni", con esclusione automatica dalla gara delle offerte che presentano una percentuale di ribasso pari o superiore alla soglia di anomalia individuata ai sensi dell'articolo 97, commi 2, 2-bis e 2-ter, del decreto legislativo n. 50 del 2016 invitando gli interessati a presentare offerta, entro le ore 12:00 del giorno 15.12.2022;
- con determinazione adottata dal Responsabile del 3° Settore Tecnico n. 183 del 30.12.2022, sono stati affidati i lavori, ai sensi dell'art. 1, comma 2, lett. a), della Legge 11 settembre 2020, n. 120 "Decreto Semplificazioni", alla ditta HABITAT SARDEGNA SRL con sede in Thiesi (SS), Loc. Sa Tanchitta snc, P.IVA 01434130900, per un importo di € 453.857,00 oltre € 11.757,16 per oneri relativi alla sicurezza e € 46.561,42 per IVA 10%, per un importo complessivo pari a € 512.175,58, applicando il ribasso sull'elenco prezzi posto a base di gara del 1,00%;

- in data 01.02.2024 il Direttore dei Lavori, Arch. Andrea Fonnesu, ha provveduto alla consegna dei lavori;

RICHIAMATO il Contratto d'appalto con Rep. N. 1054 del 27.02.2023 per regolamentare l'affidamento dei lavori alla ditta HABITAT SARDEGNA SRL con sede in Thiesi (SS), Loc. Sa Tanchitta snc, P.IVA 01434130900, per l'importo di € 453.857,00 oltre € 11.757,16 per oneri relativi alla sicurezza e € 46.561,42 per IVA 10%, per un **importo complessivo pari a € 512.175,58**;

RICHIAMATA la liquidazione relativa all'anticipazione, alla HABITAT SARDEGNA SRL con sede in Thiesi (SS), Loc. Sa Tanchitta snc, P.IVA 01434130900 del, del 30% dell'importo totale del Contratto per complessivi € 153.652,68, ai sensi dell'art. 35, comma 18 del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii.;

DATO ATTO che durante l'esecuzione dei lavori si sono verificate situazioni e circostanze impreviste ed imprevedibili al momento della redazione del progetto esecutivo e della stipula del contratto che hanno determinato, per il perseguitamento degli obiettivi dell'intervento e per una maggiore tutela del bene sottoposto a vincolo da parte della competente Soprintendenza, la necessità di realizzare opere aggiuntive e differenti da quelle inizialmente previste in progetto, che possono essere inquadrati nell'ambito dell'art. 106 e 149 del D.Lgs. n. 50/2016, senza peraltro determinare una modifica qualitativa dell'opera;

CONSIDERATO che, con relazione del 07.02.2025, pervenuta in data 10.02.2025 prot. n. 927, il Direttore dei Lavori, Arch. Andrea Fonnesu, ha trasmesso una relazione del direttore dei lavori per una proposta di variante tecnica e perizia suppletiva, comprendente anche una bozza di perizia suppletiva e di variante, dei lavori relativi a "Programma per la realizzazione di interventi di patrimonio pubblico ad uso non residenziale ovvero di acquisto e recupero di alloggi residenziali da assegnare a canone sociale. Deliberazione di Giunta Regionale n. 71/32 del 16.12.2008 - "Recupero dell'immobile localizzato in Via Garau, 2 - Thiesi";

DATO ATTO che il RUP, Ing. Francesco Mario Spanu, con nota prot. n. 2049 del 21.03.2025, ha espresso parere favorevole per l'ammissibilità, ai sensi dell'art. 106, comma 1, lett. c), e art. 149 del D.Lgs. 50/2016, della proposta di variante tecnica e perizia suppletiva dei lavori relativi a "Programma per la realizzazione di interventi di patrimonio pubblico ad uso non residenziale ovvero di acquisto e recupero di alloggi residenziali da assegnare a canone sociale. Deliberazione di Giunta Regionale n. 71/32 del 16.12.2008 - "Recupero dell'immobile localizzato in Via Garau, 2 - Thiesi";

VISTA la relazione del direttore dei lavori, per la proposta di variante tecnica e perizia suppletiva, e la bozza di perizia suppletiva e di variante dei lavori inerenti il "Recupero dell'immobile localizzato in Via Garau, 2 - Thiesi";

VISTA l'autorizzazione alla redazione della perizia da parte del RUP con nota prot. n. 2049 del 21.03.2025;

VISTA la nota inviata alla SABAP-SS, Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le Province di Sassari e Nuoro, giusto prot. 2767 del 17.04.2025, con la quale si trasmetteva la perizia di variante chiedendo il rilascio del parere di competenza con la massima urgenza, in modo da riprendere immediatamente i lavori sospesi dal D.L. Arch. Andrea Fonnesu per la redazione della variante in corso d'opera;

VISTA la nota trasmessa dalla SABAP-SS, giusto prot. 4718 del 04.07.2025, di rilascio del parere favorevole in merito alle opere previste negli elaborati trasmessi;

VISTA la perizia redatta dall'Arch. Andrea Fonnesu, giusto prot. n. 2420 in data 04.04.2025, comprensiva delle opere aggiuntive e differenti da quelle inizialmente previste in progetto, per circostanze impreviste ed imprevedibili al momento della redazione del progetto esecutivo e della stipula del contratto, per il perseguimento degli obiettivi dell'intervento e per una maggiore tutela del bene sottoposto a vincolo da parte della competente Soprintendenza, dell'**importo pari a € 465.614,16 per lavori, compresi oneri per la sicurezza per € 11.757,16, al netto del ribasso d'asta del 1,00%, oltre € 46.561,42 per IVA al 10%, e quindi per un totale di € 512.175,58**, con la quale non si prevede alcun incremento/decremento contrattuale, composta dai seguenti elaborati:

ELABORATI GENERALI

Relazione tecnica-generale e illustrativa

ELABORATI TECNICI ED ECONOMICI

Quadro economico

Elenco nuovi prezzi

Analisi nuovi prezzi

Computo metrico estimativo

Quadro di raffronto

Schema atto di sottomissione e verbale concordamento nuovi prezzi

SICUREZZA E MANUTENZIONE

Piano di sicurezza e coordinamento - stima dei costi della sicurezza

PROGETTO ARCHITETTONICO

Piante quotate: Piano Interrato (quota - 5,61 m e quota -2,46 m)

Piante quotate: Piano Terra (quota 0,00 m) - Piano Primo (quota +4,16 m)

Piante quotate: Piano Secondo (quota +8,46 m) e Copertura

Sezioni longitudinali e trasversali: Sezione A-A - Sezione E-E

Sezioni longitudinali e trasversali: Sezione F-F - Sezione C-C - Sezione D-D

Prospetto Nord - Prospetto Sud - Prospetto Est - Prospetto Ovest

Demolizioni e ricostruzioni: Piano Interrato (quota - 5,61 m e quota -2,46 m), Piano Terra
(quota 0,00 m), Piano Primo (quota +4,16 m), Piano Secondo (quota +8,46 m) e Copertura

Abaco infissi esterni - Livello 0 (PIANO INTERRATO)

Abaco infissi esterni - Livello 1 (PIANO TERRA)

Abaco infissi esterni - Livello 2 (PIANO PRIMO)

Abaco infissi interni

Pianta controsoffitti

Abaco opere metalliche

PROGETTO STRUTTURALE

Consolidamento strutture - Relazione di calcolo - solai esistenti (livello 0, livello 1 e livello 2)

Consolidamento strutture - Schema planimetrico - solaio livello 0 (piano terra)

Consolidamento strutture - Schema planimetrico - solai livello 1 (piano primo) e livello 2

(piano secondo)

Consolidamento strutture - Schema planimetrico - soletta e scala esterna esistenti
(prospetto
posteriore)

PROGETTO IMPIANTI TERMOFLUIDICI ED IDRICOSANITARI

Relazione tecnica comma 1, art.8 D.Lgs. 19 agosto 2005, n.192 attestante la rispondenza alle

prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico degli edifici

Impianto di condizionamento - Distribuzione elementi costituenti l'impianto - Planimetrie

Piano Terra, Piano Primo e Copertura

Impianti idricosanitari - Planimetrie - Piano Interrato, Piano Terra, Piano Primo e Copertura - Distribuzione tubazioni adduzione idrica e tubazioni di scarico e ventilazione

PROGETTO IMPIANTI ELETTRICI E SPECIALI

Impianti elettrici e speciali - Impianto luce e f.m. - Distribuzione e posizionamento utenze finali - Planimetrie Piano Interrato (- 5,61 m), Piano Terra (0,00 m), Piano Primo (+4,16 m) - Schema unifilare, dettagli di installazione ed impianto di terra

Impianti elettrici e speciali - Impianto fotovoltaico - Planimetria piano Copertura - Schema elettrico generale e dettagli di installazione

e dal nuovo quadro economico come sotto riepilogato:

QUADRO ECONOMICO

PERIZIA nr.1

		A Progetto esecutivo	B Aggiudicazione	C Perizia nr.1	C-B diff. +/-
Articolazione delle categorie di lavori ed opere					
Lavori a misura					
[OG2.DEM] Scavi, riporti, demolizioni e rimozioni	30.568,67 €	30.568,67 €	20.180,47 €	-10.388,20 €	
[OG2.FIN] Finiture, pavimentazioni, intonaci, infissi, tinteggiature, coibentazioni ed impermeabilizzazioni	175.965,13 €	175.965,13 €	147.256,13 €	-28.709,00 €	
[OG2.STRU] Strutture, murature, calcestruzzi e opere in metallo	129.404,05 €	129.404,05 €	184.447,24 €	55.043,19 €	
[OG2.TFL] Impianti termofluidici ed idrici	2.927,09 €	2.927,09 €	2.927,09 €	0,00 €	
OG2 [OG2] RESTAURO E MANUTENZIONE DEI BENI IMMOBILI SOTTOPOSTI A TUTELA	338.864,94 €	338.864,94 €	354.810,93 €	15.945,99 €	
[OG11.TFL] Impianti termofluidici ed idrici	26.202,14 €	26.202,14 €	10.074,49 €	-16.127,65 €	
OG11 [OG11] IMPIANTI TECNOLOGICI	26.202,14 €	26.202,14 €	10.074,49 €	-16.127,65 €	
a.1.1 Totale lavori a misura	77,64%	365.067,08 €	78,41%	365.067,08 €	78,37% 364.885,42 € -181,66 €
Lavori a corpo					
[OG11.ELE] Impianti elettrici e speciali	45.581,48 €	45.581,48 €	45.581,48 €	0,00 €	
[OG11.TFL] Impianti termofluidici ed idrici	47.792,85 €	47.792,85 €	46.174,72 €	-1.618,13 €	
OG11 [OG11] IMPIANTI TECNOLOGICI	93.374,33 €	93.374,33 €	91.756,20 €	-1.618,13 €	
a.1.2 Totale lavori a corpo	19,86%	93.374,33 €	20,05%	93.374,33 €	19,71% 91.756,20 € -1.618,13 €
TOTALE - [OG2] RESTAURO E MANUTENZIONE DEI BENI IMMOBILI SOTTOPOSTI A TUTELA		338.864,94 €		354.810,93 €	4,71% 15.945,99 €
TOTALE - [OG11] IMPIANTI TECNOLOGICI		119.576,47 €		101.830,69 €	-14,84% -17.745,78 €
a.1 TOTALE LAVORI	97,50%	458.441,41 €	98,46%	458.441,41 €	98,07% 456.641,62 € -0,39% -1.799,79 €
Ribasso d'asta			-1,00%	-4.584,41 €	-1,00% -4.566,42 € 18,00 €
a.2 oneri della sicurezza, non soggetti a ribasso d'asta	2,50%	11.757,16 €	2,53%	11.757,16 €	2,91% 13.538,96 € 1.781,80 €
A TOTALE LAVORI COMPRESI NELL'INTERVENTO (iva esclusa)	100,00%	470.198,57 €	100,00%	465.614,16 €	100,00% 465.614,16 € 0,00% -0,00 €

b) Somme a disposizione della Stazione Appaltante per:					
b.1 Acquisizione aree o immobili e pertinenti indennizzi;	101.743,56 €	101.743,56 €	101.743,56 €	0,00 €	
b.2 Accordi bonari	9.222,30 €	9.222,30 €	0,00 €	-9.222,30 €	
b.3 Imprevisti	3.285,61 €	3.285,61 €	0,00 €	-3.285,61 €	
b.4 Spese tecniche (progettazione, D.LL. coord. sicurezza prog.)	44.330,40 €	44.330,40 €	52.925,05 €	8.594,65 €	
b.5 Oneri art. 92 d. lgs. 163/2006	2,00%	9.403,97 €	2,00%	9.403,97 €	0,00 €
b.6 Supporto al RUP	3.987,91 €	3.987,91 €	0,00 €	-3.987,91 €	
b.7 I.V.A. su Lavori e forniture (abbattimento barriere architettoniche)	4,00%	0,00 €	4,00%	0,00 €	0,00 €
b.8 I.V.A. su Lavori e forniture	10,00%	47.019,86 €	10,00%	46.561,42 €	10,00%
b.9 I.V.A. su Lavori, forniture, imprevisti	22,00%	0,00 €	22,00%	0,00 €	22,00%
b.10 CNPAIA, INPS su spese tecniche	4,00%	1.773,22 €	4,00%	1.773,22 €	4,00%
b.11 I.V.A. su CNPAIA, INPS spese tecniche	22,00%	0,00 €	22,00%	0,00 €	22,00%
b.12 Pubblicità e spese ANAC		500,00 €		500,00 €	
b.13 Somme derivanti dal ribasso d'asta ed economie		0,00 €		5.042,84 €	2.793,01 €
B TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE		221.266,83 €		225.851,23 €	225.851,23 €
A+B IMPORTO COMPLESSIVO DELL'INTERVENTO		691.465,39 €		691.465,39 €	0,00 €

DATO ATTO che dalla perizia redatta dal direttore dei lavori, Arch. Andrea Fonnesu, risulta che l'impresa appaltatrice dovrà eseguire lavori per un importo pari a **€ 465.614,16 per lavori, compresi oneri per la sicurezza per € 11.757,16, al netto del ribasso d'asta del 1,00%, oltre € 46.561,42 per IVA al 10%, e quindi per un totale di € 512.175,58, con la quale non si prevede alcun incremento/decremento contrattuale;**

RITENUTO che la perizia in argomento può essere ammessa poiché ricorrono le condizioni previste nel succitato decreto e autorizzate, ai sensi dell'art. 106, comma 1, lettera c), e art. 149 del D.Lgs. 50/2016 in quanto:

- a) la soglia del contratto è inferiore a quella fissata all'[articolo 35](#) del D.Lgs. 50/2016;
- b) la necessità di modifica è determinata da circostanze impreviste e imprevedibili per l'amministrazione aggiudicatrice, anche per una maggiore tutela del bene sottoposto a vincolo da parte della competente Soprintendenza;
- c) le modifiche non alterano la natura complessiva del contratto;
- d) le modifiche non sono ascrivibili ad errori o da omissioni nel progetto esecutivo;
- e) le modifiche non cambiano l'importo contrattuale e risultano convenienti all'amministrazione;

DATO ATTO che, per le spese tecniche relative all'incarico professionale dell'Arch. Andrea Fonnesu oltre agli impegni già assunti, pari ad € 55.042,06, risultano ulteriori costi derivanti dal passaggio al regime ordinario, con conseguente applicazione dell'IVA al 22%, oltre la rivalsa INPS al 4%, per un incremento economico complessivo pari ad **€ 10.057,22**;

RITENUTO necessario proporre l'approvazione della perizia suppletiva e di variante relativa ai lavori suddetti, in quanto conforme alle esigenze di questa Amministrazione, così come redatta dal Direttore dei lavori, Arch. Andrea Fonnesu, dell'importo complessivo di **€ 691.465,39** senza incremento del costo complessivo dell'intervento;

VISTO il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, recante "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali" e ss.mm.ii.;

VISTO il D.Lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii.;

Con voti unanimi palesemente espressi

DELIBERA

DI CONSIDERARE la premessa parte integrante e sostanziale della presente;

DELIBERA DI GIUNTA n.80 del 04-09-2025 COMUNE DI THIESI

DI DARE ATTO che la perizia suppletiva inherente “**Recupero dell’immobile localizzato in Via Garau, 2 - Thiesi**” non comporta un aumento della spesa complessiva del progetto principale, pari ad € 691.465,39;

DI APPROVARE la perizia, redatta dall’ Arch. Andrea Fonnesu, giusto prot. n. 2420 in data 04.04.2025, dell’importo pari a € 465.614,16 per lavori, compresi oneri per la sicurezza per € 11.757,16, al netto del ribasso d’asta del 1,00%, oltre € 46.561,42 per IVA al 10%, e quindi per un totale di € 512.175,58, con la quale non si prevede alcun incremento/decremento contrattuale, costituita dagli elaborati indicati nella premessa del presente provvedimento;

DI RIDETERMINARE il quadro economico di spesa a seguito di perizia, come rappresentato nella premessa del presente atto;

DI INCREMENTARE il sub-impegno di spesa 424/18 allocato al Cap./Art. 29250/_ Miss./Progr. 08.02 PdC finanz. U.2.02.01.09.000 - Eserc. Finanz. 2025, precedentemente assunto con determinazione adottata dal Responsabile del 3° Settore Tecnico n. 105 del 13.09.2016, con la quale sono stati affidati i servizi tecnici, ai sensi dell’art. 36, comma 2, lett. a) del D.Lgs. 50/2016, all’Arch. Andrea Fonnesu, con studio professionale in Alghero (SS), Via Sassari n. 94, P.IVA 02106630904, dell’importo di € 10.057,22, compresa CNPAIA al 4%, rivalsa INPS al 4% e IVA al 22%;

DI DARE MANDATO al Responsabile del Servizio Finanziario di adeguare gli impegni di spesa sulla base del nuovo Quadro Economico;

DI DARE MANDATO al Responsabile del Settore Tecnico di adottare gli atti conseguenti alla presente approvazione;

LA GIUNTA COMUNALE

Con separata votazione ad esito unanime

DELIBERA

DI DICHIARARE la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell’art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000, stante l’urgenza di conseguirne l’operatività.

Il presente verbale viene letto, confermato e sottoscritto.

IL Sindaco
Dott. Gianfranco Soletta

IL Segretario Comunale
Dott.ssa Gavina Cocco

La presente deliberazione è divenuta esecutiva:

- Per dichiarazione di immediata eseguibilità (Art 134, comma 4, del T.U.L.O.E.L.).
 Per decorso del decimo giorno dalla pubblicazione (Art. 134, comma 3, del T.U.L.O.E.L.).

IL Segretario Comunale
Dott.ssa Gavina Cocco

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del Codice dell'Amministrazione digitale (D.Lgs. 82/2005)