

## DETERMINAZIONE N° 2080 DEL 16/06/2023



azienda regionale per l'edilizia abitativa  
azienda regionale pro s'edilizia abitativa

### SERVIZIO TERRITORIALE TECNICO DI SASSARI DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE DEL SERVIZIO

OGGETTO: ACCORDO QUADRO CON UN UNICO OPERATORE ECONOMICO PER LAVORI DI MANUTENZIONE DEGLI IMMOBILI DI GESTIONE AREA SITI NELLA PROVINCIA DI SASSARI ARTICOLATI IN 4 ZONE. ZONA 2: (LOTTO 2: (SASSARI -MONTE ROSELLO) LOTTO 5: (PORTO TORRES, BADESI, CASTELSARDO, CHIARAMONTI,ERULA,LAERRU, MARTIS,NULVI,S.M. COGHINAS, SEDINI, SENNORI, SORSO, TERGU, VALLEDORIA, VIDDALBA) CUP J71C23000500002, CIG: 988490627C\_ANNI 2023-2024

AUTORIZZAZIONE A CONTRARRE - ESITO RDI RFI\_9251 APPROVAZIONE E CONVERSIONE IN RDO.

#### IL DIRETTORE DEL SERVIZIO

**VISTE** le seguenti disposizioni normative e regolamentari:

- la Legge Regionale 8 agosto 2006, n. 12, recante “*Norme generali in materia di edilizia residenziale pubblica e trasformazione degli Istituti autonomi per le case popolari (IACP) in Azienda regionale per l’edilizia abitativa (AREA)*”, parte vigente;
- la Legge Regionale 23 settembre 2016, n. 22 recante “*Norme generali in materia di edilizia sociale e riforma dell’Azienda regionale per l’edilizia abitativa*”;
- lo Statuto dell’Azienda, adeguato alla L.R. n. 22/2016 con Deliberazione dell’Amministratore Unico n. 7 del 18.01.2017, ed approvato definitivamente con Deliberazione della Giunta Regionale n.18/5 del 11.04.2017 e con Decreto del Presidente della Regione n. 46 del 14.04.2017;
- il Regolamento di Organizzazione dell’Azienda, approvato con Delibera del Consiglio di Amministrazione n. 132/4 del 19.04.2007 e modificato con Delibera dell’Amministratore Unico n. 51 del 08.06.2017;
- il Regolamento di Contabilità dell’Azienda, approvato con Delibera del Consiglio di Amministrazione n. 23/4 del 04.07.2007 e modificato con Delibera del Commissario Straordinario n. 579/DCS del 28.04.2016;
- la Delibera del Commissario Straordinario n. 4 del 28.03.2023 avente ad oggetto “Approvazione bilancio di previsione 2023-2025” divenuta esecutiva per decorrenza termini in data 2 maggio 2023 ai sensi dell’art. 4 comma 2 della L.R. n. 14 del 1995;
- la Delibera della Giunta Regionale n. 17/22 del 04.05.2023 avente ad oggetto “Azienda Regionale per l’Edilizia Abitativa (AREA). Nulla osta all’immediata esecutività della deliberazione del Commissario straordinario n. 4 del 28.03.2023 “Approvazione Bilancio di previsione 2023-2025”.

## DETERMINAZIONE N° 2080 DEL 16/06/2023

Legge regionale n. 14/1995, articoli 3 e 4”;

- la Legge regionale 15 maggio 1995, n.14 che disciplina l'attività di indirizzo, controllo, vigilanza e tutela sugli enti, istituti ed aziende regionali;
- la Legge 7 agosto 1990, n. 241 “*Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi*” ed in particolare gli articoli 5 e 6;
- La legge regionale 13/11/1998, n. 31 “*Disciplina del personale regionale e dell’organizzazione degli uffici della Regione*”;
- Il D.P.R. n. 62/2013, “*Regolamento recante codice di comportamento dei dipendenti pubblici, a norma dell’articolo 54 del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165*”;
- Il “*Codice di comportamento del personale del Sistema Regione e delle Società partecipate della Regione Autonoma della Sardegna*”, approvato e adottato con Deliberazione della Giunta Regionale del 29 ottobre 2021, n. 43/7;
- Il Piano Triennale per la prevenzione della corruzione e trasparenza (PTPCT) 2023-2025, approvato con Delibera del Commissario Straordinario di AREA n. 6 del 31/03/2023;
- il Decreto Legislativo n. 50 del 18 aprile 2016 e ss.mm.ii. “*Codice dei contratti pubblici*”, di seguito denominato D.Lgs. n. 50/2016 e il nuovo codice appalti, D.Lgs. n.36/2023;
- le Linee Guida ANAC di attuazione del D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50;
- la Legge regionale 13 marzo 2018, n. 8 e ss.mm.ii., recante “*Nuove norme in materia di contratti pubblici di lavori, servizi e forniture*”;
- il Decreto-Legge 16 luglio 2020, n. 76 recante “*Misure urgenti per la semplificazione e l’innovazione digital*” c.d. “*Decreto Semplificazioni*”, convertito nella Legge 11 settembre 2020, n. 120 e ss.mm.ii., ed in particolare l’articolo 1 che, per le procedure sotto soglia indette entro il 30 giugno 2023, deroga l’articolo 36, comma 2, del Codice dei contratti pubblici;
- il Decreto del Ministero dell’Ambiente e della tutela del territorio e del mare del 11 ottobre 2017 avente ad oggetto “*Criteri ambientali minimi per l’affidamento di servizi di progettazione e lavori per la nuova costruzione, ristrutturazione e manutenzione di edifici pubblici*”;
- Il Decreto Legislativo n. 81 del 9 aprile 2008 e ss.mm.ii., recante “*Attuazione dell’articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro*”;

**VISTA** La Determinazione del Direttore Generale n.4163 del 23.12.2022 con la quale si conferisce incarico ad interim di Direttore del servizio territoriale di Sassari alla Dott.ssa Paola Ninniri;

**PREMESSO** che nella gestione del patrimonio aziendale ricadente nell’ambito territoriale dell’Unità di Sassari rientrano tra tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, recupero, adeguamento e risanamento.

### **CONSIDERATO CHE:**

- occorre eseguire tutti gli interventi manutentivi e/o di adeguamento necessari a riportare gli alloggi alle condizioni di sicurezza e vivibilità adeguate.

## DETERMINAZIONE N° 2080 DEL 16/06/2023

- è necessario garantire la continuità nell'esecuzione dei lavori di manutenzione degli immobili di proprietà dell'A.R.E.A. e nello specifico, quelli ricadenti nell'ambito amministrativo di competenza della Unità Territoriale di Sassari;

- per garantire la continuità degli interventi manutentivi alla data di scadenza contrattuale è necessario individuare gli operatori economici ai quali affidare l'esecuzione degli interventi per il biennio 2023/2024.

### **RILEVATO CHE:**

- la necessità di interventi manutentivi risulta sempre più pressante, come evidenziato dal numero di richieste in costante aumento, e risulta pertanto necessario disporre con urgenza l'affidamento dei lavori in oggetto;

- l'Accordo Quadro di cui all'art. 54 del D.Lgs 50/2016 e ss.mm.ii è uno strumento attraverso il quale poter procedere alla esecuzione delle manutenzioni, anche non programmate per soddisfare le esigenze che si manifestano anche nella contingenza.

**PRESO ATTO** della necessità e dell'urgenza dei lavori in oggetto, essendo gli stessi relativi alla rimozione di inconvenienti pregiudizievoli per la fruibilità degli alloggi;

**PRESO ATTO** che sensi dell'art. 216 comma 10 del Codice, fino alla data di entrata in vigore del nuovo sistema di qualificazione delle stazioni appaltanti, i requisiti di qualificazione sono soddisfatti mediante l'iscrizione all'Anagrafe Unica delle Stazioni Appaltanti (AUSA);

**RITENUTO** pertanto di disporre l'affidamento degli interventi declinati in oggetto mediante n. 4 distinte procedure di gara, finalizzate ciascuna alla conclusione, ai sensi dell'art. 54 del D.Lgs 50/2016 e ss.mm.ii., di un accordo quadro con un singolo operatore economico.

### **CONSIDERATO CHE:**

- occorre individuare gli elementi essenziali del contratto dei lavori ed i criteri di selezione degli operatori economici e delle offerte come stabilito all'art. 32, comma 2, del D.Lgs. 50/2016.

- l'importo stabilito per la conclusione di ciascun ACCORDO QUADRO CON UN UNICO OPERATORE ECONOMICO PER LAVORI DI MANUTENZIONE DEGLI IMMOBILI DI GESTIONE AREA SITI NELLA PROVINCIA DI SASSARI ARTICOLATI IN 4 ZONE\_CUP J71C23000500002 \_ ANNI 2023-2024 è di **euro 162.500,00**;

- è possibile pertanto selezionare l'operatore economico con il quale concludere l'Accordo Quadro mediante procedura, ai sensi dell'articolo 1, comma 2 lett. a) della Legge 120/2020, nel rispetto dei principi dell'art. 30 del D. Lgs. 50/2016 con consultazione di più operatori economici.

**RITENUTO** di non suddividere l'appalto in lotti funzionali e/o prestazionali in quanto l'affidamento è stato stimato con riferimento agli interventi manutentivi storici articolati su base territoriale e sulla base di una programmazione di medio periodo e considerato che l'importo stimato consente la partecipazione delle microimprese e delle piccole e medie imprese ai sensi dell'articolo 51 comma 1 del D.Lgs. 50/2016;

### **STABILITO:**

- di procedere per l'affidamento dei lavori in oggetto, alla definizione di un accordo quadro da concludere con un solo operatore economico, ex art. 54 comma 3 del D.Lgs.50/2016 e ss.mm.ii., mediante procedura ai

## DETERMINAZIONE N° 2080 DEL 16/06/2023

sensi dell'articolo 1, comma 2 lett. a) della Legge 120/2020, nel rispetto dei principi dell'art. 30 per il quale valgono i seguenti principi e ragioni:

- a) il principio di economicità del procedimento è garantito dalla circostanza per cui per l'affidamento dei lavori si stabilisce di avvalersi, come disposto dall'art. 36, comma 9-bis, del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii., del criterio del minor prezzo determinato mediante massimo ribasso sull'elenco prezzi posto a base di gara;
- b) il principio dell'efficacia viene rispettato, perché l'affidamento è assegnato in ragione della necessità di affidare celermente i lavori in oggetto, essendo gli stessi relativi alla rimozione di inconvenienti pregiudizievoli per la fruibilità degli alloggi e dei locali e per la tutela dell'incolumità degli occupanti;
- c) il principio della tempestività viene assicurato perché l'acquisizione della prestazione avverrebbe in tempi brevi e quindi compatibili con la necessità dell'esecuzione dei lavori manutentivi in tempi celeri;
- d) il principio della correttezza è rispettato dalla scelta del contraente che viene individuato senza dar luogo a posizioni di vantaggio, ma individuandolo tra più soggetti posti nelle medesime condizioni, secondo le modalità operative di seguito esplicitate;
- e) il principio della libera concorrenza si dimostra con il fatto che non vi sono azioni di alterazione della concorrenza, garantendo la scelta dell'operatore attraverso il rispetto della rotazione e della correttezza e della più ampia partecipazione;
- f) Il principio della non discriminazione è garantito in quanto nella scelta non si pone alcun operatore in posizione di vantaggio concorrenziale rispetto agli altri;
- g) il principio della trasparenza e della pubblicità viene garantito dal rispetto degli specifici obblighi di pubblicità posti dall'articolo 36 del D.Lgs. 33/2013 nonché dall'articolo 29 del D.Lgs. 50/2016;
- h) il principio della proporzionalità è garantito da un sistema di individuazione del contraente che non richiede requisiti ed oneri eccessivi rispetto alle prestazioni da acquisire;
- i) il principio della rotazione è rispettato in quanto si ricorre alla consultazione di più operatori economici che non siano già stati affidatari uscenti o in corso di procedure analoghe;
- j) il criterio di partecipazione alla gara garantisce il rispetto del principio del favor participationis in quanto permette la partecipazione anche di piccole e medie imprese.

- in merito al criterio di gara, di avvalersi, come disposto dall'art. 36, comma 9-bis del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii., del criterio del minor prezzo determinato mediante massimo ribasso sull'elenco prezzi posto a base di gara;

- di avvalersi, dell'esclusione automatica ai sensi dell'art. 97, comma 8, del codice dei contratti come modificato dalla Legge 120/2020;

**RICHIAMATA** la propria determinazione n. 1887 del 01/06/2023 con la quale:

- l'Ing. Andrea Pinna è stato nominato Responsabile Unico del Procedimento per le fasi di programmazione, progettazione e affidamento;

- è stato approvato il progetto esecutivo e il relativo Quadro Tecnico Economico;

## DETERMINAZIONE N° 2080 DEL 16/06/2023

-per garantire la massima partecipazione degli operatori economici, si è disposto di avviare una indagine di mercato avente ad oggetto: "ACCORDO QUADRO PER LAVORI DI MANUTENZIONE DEGLI IMMOBILI DI GESTIONE AREA SITI NELLA PROVINCIA DI SASSARI ARTICOLATI IN 4 ZONE.

ZONA 2: (**Lotto 2:** (SASSARI -Monte Rosello) **Lotto 5:** (Porto Torres, Badesi, Castelsardo, Chiaramonti, Erula, Laerru, Martis, Nulvi, S.M. Coghinas, Sedini, Sennori, Sorso, Tergu, Villedoria, Viddalba) CUP J71C23000500002, CIG: 988490627C\_ANNI 2023-2024, al fine di acquisire le manifestazioni di interesse individuate tramite Rdl (Richiesta di Informazioni) sulla piattaforma Mercato Elettronico della Regione Sardegna SARDEGNACAT, nel rispetto dei principi di non discriminazione, parità di trattamento, concorrenza, rotazione e trasparenza, di idonei operatori economici da invitare alla successiva procedura di affidamento tramite RdO sulla piattaforma Mercato Elettronico della Regione Sardegna Cat Sardegna ai sensi dell'articolo 1, comma 2 lett. a) della Legge 120/2020;

- ai fini del rispetto del principio di rotazione, escludere dalla partecipazione gli operatori economici uscenti o attualmente affidatari di procedure analoghe relative a contratti stipulati dall'AREA nel periodo 2019-2021;

- acquisita in sede di manifestazione di interesse una dichiarazione in merito, ai sensi del DPR 445/2000, qualora in qualunque fase della procedura di affidamento tale dichiarazione risultasse mendace, di provvedere all'esclusione dell'operatore economico.

**DATO ATTO** che il termine per la presentazione delle manifestazioni di interesse era stata fissato per il giorno 13/06/2023 alle ore 11:00;

**EVIDENZIATO** che entro il su citato termine sono pervenute, tramite il portale Sardegna CAT, n. **27** manifestazioni di interesse;

**VISTO** il verbale (RfqReport.rfi 9251) del CAT Sardegna, agli atti, da cui risulta che hanno manifestato interesse per la partecipazione alla successiva RdO n. **27** operatori economici;

**DATO ATTO** che come da avviso Rdl rfi 9251:

- la stazione appaltante, acquisite le manifestazioni di interesse mezzo portale Cat Sardegna provvederà, a convertire la Rdl rfi 9251 in RdO e ad invitare alla RdO più operatori economici idonei, mediante sorteggio telematico;

- ai fini del rispetto del principio di rotazione degli inviti, gli operatori economici estratti non potranno essere nuovamente invitati alle successive procedure nell'ambito degli "ACCORDO QUADRO CON UN UNICO OPERATORE ECONOMICO PER LAVORI DI MANUTENZIONE DEGLI IMMOBILI DI GESTIONE AREA SITI NELLA PROVINCIA DI SASSARI ARTICOLATI IN 4 ZONE CUP J71C23000500002A\_ANNI 2023-2024.

**RICHIAMATO** il codice di identificazione del procedimento di selezione del contraente: **CIG988490627C**;

**VISTI** la RdO ed i suoi allegati, la lettera di invito, allegati alla presente per formarne parte integrante e sostanziale.

**DATO ATTO** che alla preventiva spesa si farà fronte con fondi di bilancio di previsione 2023-2025 dove è previsto lo stanziamento di € 650.000,00 rispettivamente € 450.000,00 per il 2023 e € 200.000,00 per il 2024 sul cap. 08021.03.1050260002 appalti per manutenzioni stabili Sassari;

## DETERMINAZIONE N° 2080 DEL 16/06/2023

**RAVVISATA** la propria competenza all'adozione del seguente atto ed attestata l'insussistenza di qualsivoglia conflitto, anche potenziale, ai sensi e per gli effetti dell'art 6-bis della Legge n. 241/1990 e dell'analogo misura di prevenzione contenuta nel "PTPCT 2023-2025" e ai sensi degli artt.6,7,19 del Codice di comportamento approvato dalla RAS con la Delibera n.43/7 del 29/10/2021";

Su proposta del Responsabile del Procedimento nonché responsabile del settore manutenzioni Ing. Andrea Pinna previa istruttoria dello stesso;

### DETERMINA

- **DI STABILIRE** che le premesse sono parte integrante del presente provvedimento;
- **DI APPROVARE** la RdO ed i suoi allegati, la lettera di invito, allegati alla presente per formarne parte integrante e sostanziale;
- **DI INDIRE** una procedura di gara ai sensi dell'articolo 1, comma 2 lett. a) della Legge 120/2020, con consultazione di più operatori economici individuati mediante estrazione tra quelli che hanno manifestato interesse a partecipare alla procedura con la Rdl rfi\_9251, volta alla definizione di un accordo quadro da concludere con un solo operatore economico, art. 54 comma 3 del D.Lgs. 50/2016;

**DI CONVERTIRE** la Rdl rfi\_9251 nella Rdo e di invitare alla RdO avente per oggetto "ACCORDO QUADRO CON UN UNICO OPERATORE ECONOMICO PER LAVORI DI MANUTENZIONE DEGLI IMMOBILI DI GESTIONE AREA SITI NELLA PROVINCIA DI SASSARI ARTICOLATI IN 4 ZONE. ZONA 2: (**Lotto 2:** (SASSARI -Monte Rosello) **Lotto 5:** (Porto Torres, Badesi, Castelsardo, Chiaramonti,Erula,Laerru, Martis,Nulvi,S.M. Coghinas, Sedini, Sennori, Sorso, Tergu, Valledoria, Viddalba) CUP J71C23000500002, CIG: 988490627C\_ANNI 2023-2024" più operatori economici individuati mediante estrazione tra quelli ammessi che hanno manifestato interesse a partecipare alla procedura con la Rdl rfi\_9251;

- **DI STABILIRE** che:

- ai fini del rispetto del principio di rotazione degli inviti, gli operatori economici estratti non potranno essere nuovamente invitati alle successive procedure nell'ambito degli "ACCORDO QUADRO CON UN UNICO OPERATORE ECONOMICO PER LAVORI DI MANUTENZIONE DEGLI IMMOBILI DI GESTIONE AREA SITI NELLA PROVINCIA DI SASSARI ARTICOLATI IN 4 ZONE\_CUP J71C23000500002\_ANNI 2023-2024
- il criterio di aggiudicazione è quello del minor prezzo, mediante ribasso percentuale dell'importo a base di gara, ai sensi dell'articolo 36 comma 9-bis del Codice;
- intende avvalersi dell'esclusione automatica ai sensi dell'art. 97, comma 8, del codice dei contratti come modificato dalla Legge 120/2020;
- il contratto verrà stipulato mediante corrispondenza secondo l'uso del commercio consistente in un apposito scambio di lettere, tramite posta elettronica certificata, in base a quanto disposto dall'art. 32 comma 14 del D.Lgs 50/16, nelle forma della scrittura privata, soggetta ai sensi dell'art. 5, comma 2, DPR n.131/1986 a registrazione solo in caso d'uso, con spese a carico della parte richiedente la registrazione, e

## DETERMINAZIONE N° 2080 DEL 16/06/2023

soggetta ai sensi dell'art.2 della tariffa, allegato A, parte I, D.P.R. 26 aprile 1972, n. 642, a imposta di bollo fin dall'origine;

- **DI DARE ATTO** che il Responsabile del Procedimento provvederà all'espletamento della procedura di affidamento ed agli adempimenti conseguenti e che procederà ai sensi dell'articolo 29 del D.Lgs. 50/2016, alla pubblicazione del presente provvedimento;
- **DATO ATTO** che alla preventiva spesa si farà fronte con fondi di bilancio di previsione 2023-2025 dove è previsto lo stanziamento di € 650.000,00 rispettivamente € 450.000,00 per il 2023 e € 200.000,00 per il 2024 sul cap. 08021.03.1050260002 appalti per manutenzioni stabili Sassari;
- **DI DARE ATTO** che il presente provvedimento è compatibile con gli stanziamenti di bilancio, come sopra indicati;
- **DI INVIARE** la presente Determinazione, per conoscenza, al Direttore Generale.

Il Responsabile di Settore

Andrea Pinna

Lì, 16/06/2023

Il Direttore del Servizio

PAOLA NINNIRI / ArubaPEC S.p.A.

**DETERMINAZIONE N° 2080 DEL 16/06/2023**