

DETERMINAZIONE N° 4093 DEL 08/10/2025



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

DIREZIONE GENERALE SERVIZIO PER L'EDILIZIA REGIONALE, FLUSSI INFORMATIVI E CONTRATTUALISTICA DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE DEL SERVIZIO

OGGETTO: SERVIZIO DI INGEGNERIA E ARCHITETTURA PER LA VERIFICA DELLA SICUREZZA STATICA E L'ANALISI DELLA VULNERABILITÀ SISMICA DEL BLOCCO FABBRICATI DENOMINATO PIAZZA FALCHI DEL COMPLESSO "DEL FAVERO" ATTINENTE AGLI "INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE STRUTTURALE E SOCIALE DEL QUARTIERE SANT'ELIA A CAGLIARI E DEI RELATIVI COMPLESSI EDILIZI DI PROPRIETÀ DI A.R.E.A. – FASE 1 – CUP J22D24000220002

APPROVAZIONE DEL PROGETTO DEL SERVIZIO

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 Deliberazione della Giunta Regionale n. 1/3 del 9 gennaio 2025, avente ad oggetto "Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa (AREA). Nulla osta all'immediata esecutività della deliberazione dell'Amministratore Unico n. 37 del 18.12.2024, concernente "Approvazione Bilancio di previsione 2025-2027". 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 e ss.mm.ii. "*Nuove norme sul procedimento amministrativo*";

DETERMINAZIONE N° 4093 DEL 08/10/2025

VISTA la determinazione del Direttore Generale n. 1780 del 28/04/2025 con la quale l'Ing. Giulio Barca è stato inquadrato nel ruolo di dirigente dell'Azienda e al quale sono state assegnate con decorrenza 29/04/2025 le funzioni di Direttore del Servizio per l'Edilizia Regionale, flussi informativi e contrattualistica;

VISTI:

- il Decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36 “Codice dei contratti pubblici in attuazione dell'articolo 1 della legge 21 giugno 2022, n. 78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici”, ed in particolare:
 - il Titolo I – I principi generali;
 - l'articolo 14 sulle soglie di rilevanza europea e metodi di calcolo dell'importo stimato degli appalti;
 - l'articolo 15 sul Responsabile Unico di progetto;
 - l'articolo 17 sulle fasi delle procedure di affidamento;
 - l'articolo 24 sul fascicolo virtuale dell'operatore economico;
 - l'articolo 50 sulle procedure dell'affidamento;
 - l'articolo 52 sul controllo sul possesso dei requisiti;
 - l'articolo 63 sulla qualificazione delle stazioni appaltanti e delle centrali di committenza;
 - l'articolo 94 e l'articolo 95 sui motivi di esclusione;
 - l'articolo 100 sui requisiti di ordine speciale;
- il Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 2 dicembre 2016, n. 263, avente ad oggetto “*Regolamento recante definizione dei requisiti che devono possedere gli operatori economici per l'affidamento dei servizi di architettura e ingegneria e individuazione dei criteri per garantire la presenza di giovani professionisti, in forma singola o associata, nei gruppi concorrenti ai bandi relativi a incarichi di progettazione, concorsi di progettazione e di idee, ai sensi dell'articolo 24, commi 2 e 5 del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50*”;
- il Decreto del Ministero della Giustizia del 17 giugno 2016, avente ad oggetto “*Approvazione delle tabelle dei corrispettivi commisurati al livello qualitativo delle prestazioni di progettazione adottato ai sensi dell'articolo 24, comma 8, del decreto legislativo n. 50 del 2016*”;
- il D.M. 17 gennaio 2018 (NTC 2018) e relativa Circolare Ministeriale n. 7/2019;
- l'OPCM 3362/2004 contenente istruzioni per il calcolo dei servizi in oggetto;

PREMESSO CHE:

- con l'Accordo di Programma siglato in data 23 ottobre 2014 tra l'Assessorato dei Lavori Pubblici - Servizio Edilizia Residenziale, l'AREA ed il Comune di Cagliari, viene regolamentata l'attuazione dell'intervento per la riqualificazione strutturale e sociale del quartiere Sant'Elia a Cagliari e dei relativi complessi edilizi di proprietà di AREA - Fase I, ed individuata AREA quale soggetto attuatore;
- con atto aggiuntivo all'Accordo di Programma siglato in data 24 dicembre 2024 tra l'Assessorato dei Lavori Pubblici - Servizio Edilizia Residenziale, l'AREA ed il Comune di Cagliari viene trasferita al Comune di Cagliari la progettazione esecutiva relativa al rifacimento delle reti idrico-fognarie affinché il medesimo Comune dia attuazione all'intervento, nell'ambito del più ampio piano di rigenerazione urbana del quartiere, finanziato con le risorse del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR);
- con disposizione di servizio prot. n.20125 del 6 maggio 2025 si individua l'Ing. Giulio Barca quale referente e coordinatore del programma “Interventi di riqualificazione strutturale e sociale del Quartiere Sant'Elia a Cagliari e dei relativi complessi edilizi di proprietà di AREA fase 1”;

DETERMINAZIONE N° 4093 DEL 08/10/2025

- con cronoprogramma procedurale e finanziario allegato alla nota prot. n. 22427 del 19/05/2025 relativo agli interventi di riqualificazione strutturale e sociale del quartiere Sant'Elia a Cagliari e dei relativi complessi edilizi di proprietà di AREA – Fase I, si è programmato l'utilizzo di risorse finanziarie per un importo complessivo pari a euro 13.182.800,00, di cui euro 230.642,34 già utilizzati per le attività di progettazione delle reti idrico-fognarie previste dall'atto aggiuntivo all'Accordo di programma del 24 dicembre 2024, mentre le risorse restanti da utilizzare per euro 12.952.157,66 saranno destinate al rifacimento delle facciate dei complessi edilizi di proprietà di AREA;

- con Determinazione n. 2107 del 19/05/2025 si affida al SERFIC l'attuazione del programma sopramenzionato e si attribuisce la competenza dei relativi capitoli di bilancio;

- con Determinazione n. 3203 del 29/07/2025 del Direttore Generale sono state attribuite le funzioni di Responsabile Unico di Progetto per l'intervento: "Riqualificazione strutturale e sociale del quartiere Sant'Elia a Cagliari e dei relativi complessi edilizi di proprietà di AREA – Fase I" di cui all'Accordo di Programma 23 ottobre 2014 e dell'atto aggiuntivo del 24 dicembre 2024, al sottoscritto direttore del Servizio;

- per l'intervento in esame è stato acquisito in data 09/06/2025 il seguente codice CUP:
J22D24000220002;

- con nota prot. n. 25749 del 10/06/2025 è stata richiesta la modifica del Piano Triennale delle Opere Pubbliche 2025-2027, al fine di inserire i lotti funzionali dell'intervento "Riqualificazione strutturale e sociale del quartiere Sant'Elia a Cagliari e dei relativi complessi edilizi di proprietà di AREA – Fase I", così come individuati nel DIP, adottata con Deliberazione dell'AU n. 47 del 26/09/2025;

- con determinazione n. 3258 del 31/07/2025 viene approvato il Documento di Indirizzo alla Progettazione relativo agli "INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE STRUTTURALE E SOCIALE DEL QUARTIERE SANT'ELIA A CAGLIARI E DEI RELATIVI COMPLESSI EDILIZI DI PROPRIETA' DI AREA – FASE I" redatto ai sensi dell'art.41 e allegato I.7, art. 3 del D.Lgs 31 marzo 2023, n. 36;

DATO ATTO che, su nessuno dei fabbricati facenti parte dei complessi edilizi in oggetto, sono state mai eseguite dettagliate analisi tecniche finalizzate ad identificare in maniera compiuta e univoca lo stato di salute dei fabbricati sotto il profilo strutturale;

RITENUTO pertanto opportuno procedere con le verifiche di cui sopra, anche in considerazioni delle condizioni ambientali in cui risultano inseriti i fabbricati (strutture in calcestruzzo faccia a vista esposte ai venti e alla salsedine marina) su un campione adeguato e rappresentativo di quelle che potrebbero essere le condizioni generali del medesimo complesso edilizio;

CONSIDERATO che sono in corso attività di progettazione relative ad interventi di manutenzione sui complessi edilizi "Del Favero" e "Delle Lame", come individuati preventivamente nel DIP di cui ai punti precedenti;

DETERMINAZIONE N° 4093 DEL 08/10/2025

CONSIDERATO	che il blocco fabbricati denominato piazza Falchi ricadente nel lotto funzionale "Del Favero" previsto nel DIP è quello maggiormente penalizzato dal punto di vista delle condizioni ambientali in cui è inserito, essendo quello di maggiore altezza e più esposto ai venti;
VALUTATA	pertanto l'opportunità di procedere alla verifica della sicurezza statica e all'analisi della vulnerabilità sismica del blocco fabbricati denominato piazza Falchi ricadente nel lotto funzionale "Del Favero" previsto nel DIP e la cui spesa è ricompresa nel quadro economico del lotto di cui trattasi alla voce b. 1 – competenze tecniche;
VISTA	la documentazione progettuale predisposta per l'appalto del servizio in argomento, costituita dai seguenti elaborati: 1. Capitolato Tecnico prestazionale; 2. Schema di contratto; 3. Schema di calcolo del corrispettivo;
RILEVATO	che la documentazione progettuale descrive adeguatamente le caratteristiche del servizio in appalto, che consiste nella verifica della sicurezza statica e nell'analisi della vulnerabilità sismica del blocco fabbricati denominato piazza Falchi del complesso "Del Favero" attinente agli "interventi di riqualificazione strutturale e sociale del quartiere Sant'Elia a Cagliari e dei relativi complessi edilizi di proprietà di A.R.E.A. – fase 1"; CUP J22D24000220002;
DATO ATTO	che il progetto del servizio espone un importo stimato a base di affidamento pari a € 65.392,92 ed un fabbisogno complessivo pari ad € 82.970,54 così ripartiti: a) Importo a base di affidamento soggetto a ribasso € 65.392,92 b) Oneri previdenziali (4% di (a)) € 2.615,72 c) Iva (22 % di (b))..... € 14.961,90 d) Totale generale € 82.970,54
RITENUTO	di procedere all'approvazione degli elaborati progettuali;
ACCERTATO	che le somme occorrenti per la corresponsione dei corrispettivi dell'appalto del servizio ricadranno sul capitolo 08022.02.2100400003 del bilancio denominato "ACCORDO DI PROGRAMMA RISANAMENTO E RECUPERO QUARTIERE SANT'ELIA".
VISTO	l'art. 50, del D.Lgs. 36/2023, che disciplina i contratti sotto-soglia comunitaria, e che al comma 1, lett. b) stabilisce che per gli affidamenti di servizi di importo inferiore a € 140.000 euro le stazioni appaltanti procedono mediante affidamento diretto anche senza consultazione di più operatori economici, assicurando che siano scelti soggetti in possesso di documentate esperienze pregresse idonee all'esecuzione delle prestazioni contrattuali;
DATO ATTO	che il servizio in oggetto rientra nella casistica di cui sopra essendo stato quantificato in euro € 65.392,92 oltre iva e contributi previdenziali per complessivi euro 82.970,54 e che pertanto sussistono i presupposti per procedere all'affidamento del servizio in oggetto mediante affidamento diretto, ai sensi dell'art. 50, comma 2, lett. b) del D. Lgs.36/2023;
ATTESO	che si reputa opportuno procedere all'affidamento dei servizi in argomento mediante attivazione di una procedura di affidamento diretto ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. b) del

DETERMINAZIONE N° 4093 DEL 08/10/2025

D.Lgs n. 36/2023 da svolgersi nell'ambito della piattaforma Sardegna CAT (RdO), rivolta ad operatore economico regolarmente iscritto, presso la medesima piattaforma, per le categoria merceologica "AP23AD23 – strutture – verifiche e collaudi";

- PRECISATO che, trattandosi di affidamento diretto non è stabilito alcun criterio di aggiudicazione, la scelta cui affidare sarà operata discrezionalmente dalla stazione appaltante, nel rispetto dei criteri qualitativi e quantitativi di cui all'articolo 50, comma 1 lettere b), del codice ovvero su soggetti in possesso di consolidate e documentate esperienze pregresse idonee all'esecuzione delle prestazioni contrattuali richieste e dei requisiti generali o speciali previsti dal medesimo codice, per quanto riguarda la componente prezzo verrà valutato il prezzo proposto dall'operatore economico, inferiore a quello stimato in sede progettuale, purché ritenuto congruo dal RUP;
- VISTA la documentazione predisposta per la fase propedeutica all'affidamento, da svolgersi mediante richiesta di offerta Rdo rivolta a singolo operatore economico, da espletarsi sulla piattaforma del mercato elettronico Sardegna Cat, costituita dai seguenti elaborati:
1. Lettera di invito Rdo;
 2. Istanza di partecipazione alla RdO;
- DATO ATTO che, per i servizi in oggetto, le funzioni di RUP vengono svolte dal sottoscritto direttore del Servizio, in conformità alla nomina disposta con Determinazione n. 3203 del 29/07/2025 del Direttore Generale e che per gli stessi non sono previsti autonomi incentivi per funzioni tecniche ex art. 45 del Dlgs 36/2023 e ss.mm.ii.;
- 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, L. n. 241/90, dell'analoga misura di prevenzione contenuta nel PTPCT vigente e ai sensi degli Artt. 6, 7, 19 del Codice di comportamento approvato dalla RAS con la Deliberazione n. 43/7 del 29/10/2021;

DETERMINA

Per le motivazioni espresse in narrativa che qui si intendono ripetute e trascritte, quali parti integranti e sostanziali del presente provvedimento;

1. Di approvare il progetto del servizio in oggetto, composto dai seguenti elaborati:
 1. Capitolato Tecnico prestazionale;
 2. Schema di contratto;
 3. Schema di calcolo del corrispettivo;
2. Di dare atto che l'importo a base d'asta del servizio in oggetto è pari a € 65.392,92 ed un fabbisogno complessivo pari ad € 82.970,54 così ripartiti:

a) Importo a base di affidamento soggetto a ribasso	€ 65.392,92
b) Oneri previdenziali (4% di (a))	€ 2.615,72
c) Iva (22 % di (b)).....	€ 14.961,90
d) Totale generale	€ 82.970,54
3. Di dare atto che la spesa di cui sopra, relativa al lotto funzionale "Del Favero" previsto nel DIP citato in premessa, approvato con determinazione con determinazione n. 3258 del 31/07/2025, è ricompresa nel quadro economico del lotto di cui trattasi alla voce b. 1 – competenze tecniche;

DETERMINAZIONE N° 4093 DEL 08/10/2025

4. Di dare atto che si farà fronte alle spese derivanti dall'esecuzione dei lavori in oggetto mediante le somme da impegnare con successivi provvedimenti, sul seguente capitolo del bilancio 2025-2027:
 - cap./art. 08022.02.2100400003 del bilancio denominato "ACCORDO DI PROGRAMMA RISANAMENTO E RECUPERO QUARTIERE SANT'ELIA".
5. Di dare atto che il servizio in oggetto, avendo un importo a base d'asta dell'affidamento inferiore a € 140.000,00, rientra nei limiti di cui all'art. 50 comma 1 lett. b) del D.Lgs 36/2023 e pertanto è possibile, nel rispetto dei principi di risultato, fiducia e accesso al mercato oltre che nel rispetto dell'obbligo di rotazione di cui all'art. 49, procedere mediante «*affidamento diretto*»;
6. Di precisare che:
 - Si procederà all'affidamento dei servizi in argomento mediante attivazione di una procedura di affidamento diretto ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. b) del D.Lgs n. 36/2023 da svolgersi nell'ambito della piattaforma Sardegna CAT (RdO), rivolta ad operatore economico regolarmente iscritto, presso la medesima piattaforma, per le categoria merceologica "AP23AD23 – *strutture – verifiche e collaudi*";
 - trattandosi di affidamento diretto non è stabilito alcun criterio di aggiudicazione, la scelta cui affidare sarà operata discrezionalmente dalla stazione appaltante, nel rispetto dei criteri qualitativi e quantitativi di cui all'articolo 50, comma 1 lettere b), del codice ovvero su soggetti in possesso di consolidate e documentate esperienze pregresse idonee all'esecuzione delle prestazioni contrattuali richieste e dei requisiti generali o speciali previsti dal medesimo codice, per quanto riguarda la componente prezzo verrà valutato il prezzo proposto dall'operatore economico, inferiore a quello stimato in sede progettuale, purché ritenuto congruo dal RUP;
7. Di approvare la documentazione predisposta per la fase propedeutica all'affidamento, da svolgersi mediante richiesta di offerta Rdo rivolta a singolo operatore economico, da espletarsi sulla piattaforma del mercato elettronico Sardegna Cat, costituita dai seguenti elaborati:
 1. Lettera di invito Rdo;
 2. Istanza di partecipazione alla RdO;
8. Di dare attuazione agli obblighi di cui agli articoli 23 e 37 del D. Lgs n.33/2013, e degli artt. 20-27-28-29 del D. lgs 36/2023;
9. Di inviare la presente Determinazione al Servizio Contabilità, Bilancio e Risorse Umane
10. Di inviare la presente determinazione, per conoscenza, al Direttore Generale.

Cagliari, 08/10/2025

Il Direttore del Servizio

BARCA GIULIO / ArubaPEC S.p.A.