

DETERMINAZIONE N° 5093 DEL 27/11/2025



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 – CIG B8C9EF9C65". Impegno di spesa.

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*";

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;

DETERMINAZIONE N° 5093 DEL 27/11/2025

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 Legislativo 31 dicembre 2024, n. 209 “Disposizioni integrative e correttive al codice dei contratti pubblici, di cui al decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36”;
- 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”;
- 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

DETERMINAZIONE N° 5093 DEL 27/11/2025

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;

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;

DATO ATTO che con Determinazione n. 4093 del 09/10/2025 è stato approvato il Progetto del servizio e la documentazione predisposta per la fase propedeutica all'affidamento;

RICHIAMATA la determinazione n.4510 del 29/10/2025 con la quale si è disposto:

1. di approvare:

a. la spesa complessiva di € 67.191,50 di cui € 55.075,00 per onorari, ed € 12.116,50 per iva al 22%;

DETERMINAZIONE N° 5093 DEL 27/11/2025

- b. il verbale RfqReport.473831 del CAT Sardegna, allegato al presente atto, acquisito al termine della procedura di affidamento svoltasi con RdO sul portale SardegnaCAT;
2. di procedere all'affidamento diretto, ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. b) del D. Lgs. n.36/2023 all'operatore economico Tecnoindagini S.r.l., Via Monte Sabotino n.14, 20095, Cusano Milanino (MI), P.IVA 06383520969, dei servizi 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 AREA – FASE 1", per l'importo di € 67.191,50 di cui € 55.075,00 per onorari, ed € 12.116,50 per iva al 22% alle condizioni descritte nella documentazione progettuale posta a base dell'affidamento e composta da: Richiesta di Offerta, Capitolato Tecnico Prestazionale, Schema di Contratto, Schema del calcolo del corrispettivo e dall'allegata modulistica;
 3. di demandare al RUP tutti gli adempimenti derivanti dalla presente determinazione ed in particolar modo:
 - a. gli adempimenti in materia di comunicazioni e trasparenza di cui agli artt. 20 e 23 del D. Lgs n.36/2023;
 - b. l'accertamento delle condizioni di legge in capo all'affidatario e l'acquisizione della documentazione necessaria ai fini della stipula del relativo contratto;
 4. di procedere come sopra, come da tabella sotto riportata, ai sensi del D.Lgs. 118/2011, Allegato 4/2, con la prenotazione dell'impegno contabile per l'importo complessivo di € 67.191,50 di cui € 55.075,00 per onorari, ed € 12.116,50 per iva al 22%, sul capitolo/articolo 08022.02.2100400003;
 5. di dare atto che la prenotazione dell'impegno contabile risulta compatibile con i relativi stanziamenti di bilancio, di competenza e di cassa e con le regole di finanza pubblica;
 6. di dare atto che, con provvedimenti successivi, in seguito alla stipula del contratto conseguente al presente atto e necessario alla esecuzione del servizio in oggetto, dunque in concomitanza col perfezionamento dell'obbligazione giuridicamente vincolante, si procederà con l'assunzione dell'impegno di spesa con la presente determinazione;
 7. di dare atto altresì che il Codice Identificativo Gara (CIG), attribuito al presente affidamento, è B8C9EF9C65;
 8. di dare atto che l'affidatario è soggetto all'obbligo di tracciabilità dei flussi finanziari, ai sensi e per gli effetti della legge n. 136/2010 ed è pertanto tenuto a fornire a questo Ente tutti gli elementi identificativi richiesti dalla legge, con la specificazione che il mancato adempimento degli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla citata legge è causa di risoluzione immediata del contratto;
 9. di provvedere alla stipula del contratto, nei tempi più brevi consentiti, mediante corrispondenza secondo l'uso del commercio consistente in un apposito scambio di lettere, tramite posta elettronica certificata, in base a quanto disposto dall'articolo 18, del D.Lgs. n. 36/2023, nella forma della scrittura privata, soggetta ai sensi dell'articolo 5, comma 2, del D.P.R. n. 131/1986 e ss.mm.ii. a registrazione solo in caso d'uso con spese a carico della parte richiedente la registrazione, e soggetta, ai sensi dell'articolo 2 della Tariffa, Allegato A, Parte I del D.P.R. 26 aprile 1972, n. 642, a imposta di bollo fin dall'origine, da corrispondersi, ai sensi del comma 10 dell'art. 18 del Codice, dall'operatore economico aggiudicatario *una tantum* al momento della stipula del contratto e in proporzione al valore dello stesso, come stabilito dalla Tabella A dell'allegato I.4 per l'importo del presente affidamento;
 10. di dare atto, ai sensi di quanto disposto all'art. 55 del d.lgs. 36/2023, che i termini dilatori previsti dall'articolo 18, commi 3 e 4, dello stesso decreto non si applicano agli affidamenti dei contratti di importo inferiore alle soglie di rilevanza europea;

DETERMINAZIONE N° 5093 DEL 27/11/2025

DATO ATTO che il contratto è stato stipulato mediante corrispondenza secondo l'uso del commercio consistente in un apposito scambio di lettere, tramite posta elettronica certificata, in data 24/11/2025, come da allegato;

CONSIDERATO che essendosi perfezionata l'obbligazione giuridicamente vincolante, è necessario procedere all'assunzione dell'impegno di spesa in favore dell'operatore economico per l'importo di euro 67.191,50 di cui euro 55.075,00 per onorari, ed euro 12.116,50 per iva al 22%, che trova copertura finanziaria sul capitolo/articolo 08022.02.2100400003 del bilancio 2025 – 2027, nell'ambito della prenotazione assunta con il n. 3032/2025 e 3032/2026;

DATO ATTO che a partire dal 01.01.2024 le stazioni appaltanti pubblicano i dati, gli atti e le informazioni secondo quanto previsto dall'articolo 28 del codice dei contratti pubblici, di cui al decreto legislativo di attuazione della legge 21 giugno 2022, n. 78, e dalla delibera n. 601 del 19 dicembre 2023, con la quale l'Autorità Nazionale Anticorruzione ha aggiornato e integrato la delibera n. 264 del 20 giugno 2023 riguardante la trasparenza dei contratti pubblici;

Su proposta del Responsabile del Progetto, 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 2025-2027 e ai sensi del Art. 6, 7, 19 del Codice di comportamento approvato dalla RAS con la Del. n. 43/7 del 29/10/2021;

DETERMINA

- 1) di stabilire che le premesse sono parte integrante del presente provvedimento;
- 2) di procedere, come da tabella sotto riportata, alla registrazione dell'impegno di spesa in favore dell'operatore economico Tecnoindagini S.r.l., Via Monte Sabotino n.14, 20095, Cusano Milanino (MI), P.IVA 06383520969, dei servizi 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 AREA – FASE 1", per l'importo di euro 67.191,50 di cui euro 55.075,00 per onorari, ed euro 12.116,50 per iva al 22%, che trova copertura finanziaria sul capitolo/articolo 08022.02.2100400003 del bilancio 2025 – 2027, nell'ambito della prenotazione assunta con il n. 3032/2025 e 3032/2026;
- 3) di inviare la presente determinazione al Servizio programmazione, bilancio e risorse umane per gli adempimenti di competenza;
- 4) di inviare la presente determinazione, per conoscenza, al Direttore generale.

	Num.	Anno	Capitolo.Articolo	CIG	Beneficiario	Importo
U	3305	2025	08022.02.2100400 003	B8C9EF9C65	TECNOINDAGINI SRL	22.397,16
U	3305	2026	08022.02.2100400 003	B8C9EF9C65	TECNOINDAGINI SRL	44.794,34

Cagliari, 27/11/2025

DETERMINAZIONE N° 5093 DEL 27/11/2025

Il Direttore del Servizio

BARCA GIULIO / ArubaPEC S.p.A.