

SERVIZIO TERRITORIALE TECNICO
DI SASSARI

Agli Operatori economici destinatari della RDI

Piattaforma Sardegna CAT

Oggetto: INDAGINE ESPLORATIVA DI MERCATO AI SENSI DELL'ART. 50 E DELL'ALL. II.1 DEL D.LGS. 36/2023 PER L'ESPLETAMENTO DI UNA PROCEDURA NEGOZIATA PER L'AFFIDAMENTO DEI LAVORI "ACCORDO QUADRO LAVORI MANUTENTIVI STRAORDINARI NEGLI IMMOBILI DI PROPRIETÀ AREA SITUATI AD OZIERI (SS) LOCALITÀ SAN NICOLA" J52D23000070002

1. PREMESSA

- la presente richiesta viene trasmessa per mezzo della piattaforma Sardegna CAT del mercato elettronico della Regione Autonoma della Sardegna, istituito con Deliberazione della Giunta Regionale n. 38/12 del 30.09.2014, nell'ambito della procedura Richiesta di Informazioni (RdI) finalizzata all'esplorazione del mercato tramite l'acquisizione di candidature idonee per il successivo invito a procedura negoziata ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. c) del D.lgs n. 36/2023 per l'affidamento dei lavori in oggetto;
- l'art. 2, comma 3, dell'Allegato II.1 prevede che l'avviso di avvio dell'indagine di mercato indichi il valore dell'affidamento, gli elementi essenziali del contratto, i requisiti di idoneità professionale, i requisiti minimi di capacità economica e finanziaria, le capacità tecniche e professionali richieste per la partecipazione, il numero minimo ed eventualmente massimo di operatori da invitare alla procedura, i criteri di selezione degli operatori economici e le modalità di comunicazione con la stazione appaltante. Nel caso in cui sia previsto un numero massimo di operatori da invitare, l'avviso deve specificare anche i criteri adottati per la loro selezione, che devono essere oggettivi, coerenti con l'oggetto e la finalità dell'affidamento e conformi ai principi di concorrenza, non discriminazione, proporzionalità e trasparenza. Il sorteggio o altri metodi di estrazione casuale dei nominativi sono ammessi solo in casi eccezionali, quando l'applicazione dei criteri sopra menzionati risulti impossibile o comporti per la stazione appaltante oneri incompatibili con il celere svolgimento della procedura. In tali casi, le circostanze devono essere esplicitate nella determina a contrarre (o in un atto equivalente) e nell'avviso di avvio dell'indagine di mercato;
- pertanto, in conformità al "Nuovo Codice", sono stati definiti specifici criteri oggettivi che considerano l'esperienza maturata/fatturato nei lavori analoghi eseguiti nella categoria OG1 alla data di scadenza dell'avviso;
- i criteri individuati e le modalità di selezione adottate sono stati definiti nel rispetto del principio di massima partecipazione alla procedura, come previsto dall'articolo 10, comma 3, del D.Lgs. 36/2023. Tali criteri garantiscono l'accesso al mercato anche alle micro, piccole e medie imprese, includendo

operatori con esperienza/fatturato più limitata, e al contempo assicurano una struttura adeguata all'esecuzione corretta e puntuale dei lavori.

2. RECAPITO DELLA STAZIONE APPALTANTE

Stazione appaltante: Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa

Servizio: Servizio Territoriale Tecnico di Sassari

Ufficio competente: Settore Manutenzioni

Indirizzo: Via Annunzio Cervi n° 12

Recapiti telefonici: 079221200

PEC: area@pec.area.sardegna.it

Indirizzo internet: www.area.sardegna.it

3. RESPONSABILE DEL PROGETTO

Responsabile del progetto: Ing. Andrea Pinna

E-mail: andrea.pinna@area.sardegna.it

PEC: area@pec.area.sardegna.it

Recapiti telefonici: 079221230

4. LUOGO E DESCRIZIONE DEI LAVORI

L'intervento consiste nella manutenzione straordinaria prevista per gli immobili di proprietà dell'AREA, ubicati nel Comune di Ozieri (SS), in particolare nella palazzina denominata Torre 2, di proprietà totale di AREA, situata in Piazza Caduti Ozieresi, civico 5.

1. Ripristino delle impermeabilizzazioni nelle coperture

Le coperture degli edifici presentano segni di usura e danneggiamenti che compromettono la tenuta idrica. Si procederà alla rimozione dei vecchi strati impermeabilizzanti e alla posa di nuovi materiali, garantendo così la totale impermeabilità e prevenendo infiltrazioni dannose. Particolare attenzione sarà dedicata alla copertura piana per ottimizzare il deflusso delle acque meteoriche.

2. Ripristino degli intonaci e pitturazione delle facciate

Le facciate hanno subito un degrado evidente, manifestando fessurazioni e distacchi di intonaco. Gli interventi prevedono la rimozione delle parti deteriorate e il rifacimento degli intonaci con materiali idonei, seguiti dalla pitturazione con vernici traspiranti e resistenti agli agenti atmosferici. Queste operazioni miglioreranno l'estetica e proteggeranno le superfici murarie.

3. Risanamento corticale e messa in sicurezza degli elementi in cemento armato degradati

Si interverrà sulle strutture in cemento armato che mostrano segni di degrado dovuti a fattori ambientali. Le lavorazioni includeranno la rimozione delle parti ammalorate, la protezione delle armature esposte e il ripristino con malte strutturali. Saranno adottate misure di

sicurezza per gli elementi a rischio di distacco, migliorando così la stabilità complessiva dell'edificio.

4. Ripristino delle parti comuni degli edifici

Le aree comuni, come vani scala e corridoi, necessitano di manutenzione a causa dell'usura. Si prevedono riparazioni, riverniciature e sostituzioni delle finiture danneggiate, con l'obiettivo di migliorare l'estetica e la funzionalità di questi spazi.

5. Interventi specifici su altre strutture

- Torrino ascensore della Torre 1 (Via Giacomo Chessa): Saranno effettuati interventi di messa in pristino sulla parte emergente del torrino ascensore per risolvere problemi di infiltrazione.
- Farmacia (Via XXV aprile): Si procederà alla demolizione e rifacimento degli intonaci antistanti la farmacia, dove sono già stati riscontrati distacchi.
- Fabbricato (Via Marongiu 2): È previsto un intervento di tinteggiatura della facciata.
- Zona d'ingresso all'immobile (Via Marongiu 8): Sarà realizzata una tinteggiatura della parte della zona d'ingresso.
- Pulizia di piani pilotis e terrazzi: Sono da effettuare interventi di pulizia volti ad eliminare materiali accumulati su piani pilotis e terrazzi di diversi edifici di competenza dell'Ente.

5. IMPORTO A BASE DI GARA E FINANZIAMENTO DELL'OPERA

Importo dell'appalto:

Lavori a base d'asta	€ 161.970,22
Manodopera sui lavori al netto della sicurezza	€ 68.905,47
Oneri della sicurezza	€ 58.029,78
Importo complessivo a base di gara	€ 220.000,00

L'opera è finanziata:

Coi fondi provenienti dalla D.G.R. n. 26/11 del 25.07.2023, avente ad oggetto "Piano Regionale delle Infrastrutture. Art.4 della L.R. n.5 del 09.03.2015" per un importo complessivo di € 300'000;

6. CLASSIFICAZIONE DEI LAVORI

Ai fini della qualificazione, ai sensi dell'art. 2 All.II.12 D.lgs 31 marzo 2023, n. 36, i lavori sono classificati nel seguente modo:

CATEGORIA	LAVORAZIONE	IMPORTO
OG1 (classe I)	Edifici civili ed industriali	€. 220.000,00

7. TERMINE PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI

Il termine per l'esecuzione dei lavori è fissato in giorni **178** (diconsi centosettantotto giorni) naturali e consecutivi, decorrenti dalla data del verbale di consegna degli stessi.

8. TIPOLOGIA DEL CONTRATTO E NUMERO DI OPERATORI ECONOMICI

Il contratto avrà ad oggetto la sola esecuzione di lavori e sarà stipulato a misura.

La presente richiesta viene trasmessa per mezzo della piattaforma Sardegna CAT del mercato elettronico della Regione Autonoma della Sardegna, istituito con Deliberazione della Giunta Regionale n. 38/12 del 30/09/2014, nell'ambito della procedura Richiesta di Informazioni (RdI) finalizzata all'esplorazione del mercato tramite l'acquisizione di candidature idonee per il successivo invito a procedura negoziata ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. c) del D.lgs n. 36/2023 per l'affidamento dei lavori in oggetto.

La presente comunicazione è inoltrata ad operatori economici regolarmente iscritti alla piattaforma Sardegna CAT nella categoria merceologica **AQ22AA23**.

L'abilitazione e la regolare iscrizione al mercato elettronico SardegnaCAT per le categorie merceologiche sopra elencate è pertanto condizione necessaria per il successivo invito alla procedura negoziata.

La presente richiesta di preventivo non costituisce invito a partecipare a gara pubblica né proposta contrattuale ma è finalizzata unicamente ad esperire un'indagine di mercato e pertanto non vincola in alcun modo l'A.R.E.A. che, in qualunque momento, potrà interrompere la presente procedura di indagine esplorativa del mercato e intraprenderne altre.

Gli aspetti particolari dell'espletamento dei lavori sono descritti nei seguenti elaborati progettuali:

Codice	Elaborato	Revisione
EL - ELENCO ELABORATI		
EL.01	Elenco elaborati	0
RG – Relazioni generali		
RG.01	Relazione tecnico - illustrativa	0
RG.02	Relazione sui criteri ambientali minimi (CAM)	0
RG.03	Relazione sulla gestione delle materie	0
EE – Elaborati economici		
EE.01	Computo metrico estimativo	0
EE.02	Elenco prezzi unitari	0
EE.03	Liste lavori in economia	0
EE.04	Quadro di incidenza della manodopera	0
EE.05	Quadro economico	0
EE.06	Capitolato speciale d'appalto	0
EE.07	Schema di contratto	0
EE.08	Piano di Manutenzione	0
UR – Urbanistica		
UR.01	Inquadramento territoriale	0
SF– Stato di fatto		
SF.01	Piante – Torre 2	0
SF.02	Prospetto A e B – Torre 2	0
SF.03	Prospetto C e D – Torre 2	0
SF.04	Sezione – Torre 2	0
SF.05	Documentazione fotografica interventi	0
CS – Progetto della sicurezza		
CS.01	Piano di sicurezza e coordinamento	0
CS.02	Computo degli oneri della sicurezza	0
CS.03	Elenco prezzi unitari sicurezza	0
CS.04	Fascicolo dell'opera	0
CS.05	Cronoprogramma	0

Ogni informazione utile per esprimere la candidatura da parte dell'operatore economico sarà esplicita nella documentazione allegata alla presente RdI.

Considerato che, ai sensi dell'art. 50, comma 1, del D.Lgs. 36/2023, il numero minimo di operatori economici da consultare è di **almeno cinque**, la Stazione Appaltante procederà come segue:

- se, alla scadenza del termine indicato nell'avviso di manifestazione di interesse, le candidature idonee pervenute sono pari o inferiori a 10, tutti gli operatori qualificati che hanno manifestato interesse saranno invitati alla procedura negoziata.
- se le candidature idonee superano le 10 unità, la Stazione Appaltante selezionerà 5 operatori economici da invitare alla gara, applicando le modalità di selezione indicate di seguito, nel rispetto del principio di rotazione previsto dall'articolo 49 del D.Lgs. 36/2023.

9. CRITERI DI SELEZIONE

Verranno redatte apposite graduatorie in base a n. 5 fasce di importo "complessivo" relativo ad un massimo di n. 3 (tre) importi lavori analoghi a quello oggetto dell'appalto eseguiti regolarmente e con

buon esito, considerando la sola quota parte ricadente nella categoria OG1, nell'ultimo quinquennio antecedente la pubblicazione dell'avviso (da comprovare con la presentazione di certificati di esecuzione lavori C.E.L.):

FASCIA	IMPORTO COMPLESSIVO LAVORI CATEGORIA OG1
A	> € 220.000,00 e ≤ € 300.000,00
B	> € 300.000,00 e ≤ € 400.000,00
C	> € 400.000,00 e ≤ € 500.000,00
D	> € 500.000,00 e ≤ € 600.000,00
E	> € 600.000,00

L'operatore economico dovrà fornire le dichiarazioni richieste compilando l'apposito modello allegato all'avviso di manifestazione di interesse, che dovrà essere debitamente compilato in tutte le sue parti, fornendo in autocertificazione la somma dell'importo di lavori OG1 nell'apposita riga della tabella, sottoscritto digitalmente dal legale rappresentante dell'impresa e corredato da una copia **dell'attestazione SOA, oltre ai documenti comprovanti i requisiti indicati**.

N.b. : la mancata compilazione della tabella e della relativa somma di importo lavori in categoria OG1 sarà causa di esclusione dalla procedura di selezione degli operatori.

10. MODALITA' DI SELEZIONE

Le singole candidature saranno collocate in base al criterio sopra indicato nelle rispettive graduatorie, in ordine crescente, esclusivamente sulla base dei valori indicati dagli operatori economici.

Saranno individuati e invitati alla procedura negoziata:

- n. 1 operatori per ogni graduatoria di cui alla lettera A), B), C), D), E). Gli operatori saranno selezionati in base al valore, inteso come importo "complessivo" relativo ad un massimo di n. 3 (tre) lavori analoghi a quello oggetto dell'appalto eseguiti regolarmente e con buon esito nella sola categoria OG1.

Sarà selezionato l'Operatore Economico, in possesso dei requisiti, il cui valore di importo lavori nella categoria OG1 risulta uguale, o immediatamente inferiore, alla media aritmetica dell'importo lavori in categoria OG1 per la fascia (media di fascia) in cui tale operatore è collocato, calcolata sulla base dei valori autodichiarati dai partecipanti.

N.b: il valore della media di fascia utilizzata per selezionare l'operatore non sarà successivamente aggiornato qualora a seguito di verifica delle dichiarazioni si riscontrassero differenze tra quanto dichiarato ed il valore reale, a seguito delle verifiche di cui al punto 14.

Qualora in una delle graduatorie non siano collocati utilmente operatori, la selezione avviene utilizzando la graduatoria della lettera precedente o in assenza di quest'ultima quella immediatamente successiva, incrementando il numero di operatori invitati di quello corrispondente alla graduatoria "deserta".

In questo specifico caso verrà selezionato, in prima battuta, l'operatore con il valore immediatamente superiore alla media degli importi totali dichiarati per la fascia in cui viene selezionato l'operatore aggiuntivo. Qualora si debbano selezionare ulteriori (numero maggiore di due) operatori economici da una stessa fascia, si procederà scegliendo il primo valore inferiore alla media disponibile, e, di seguito, il primo valore disponibile superiore, e, nuovamente, il valore disponibile inferiore e in seguito superiore, procedendo in questo modo fino all'esaurimento delle posizioni da riempire.

In caso di conseguimento di punteggio ex equo nelle graduatorie di cui alle lettere A), B), C), D) e E) si seguirà in base all'ordine di priorità:

1) Numero di dipendenti oltre le cinque unità al momento della presentazione della manifestazione di interesse di una delle ditte partecipanti anche nel caso sia un consorzio stabile, un raggruppamento di imprese, un'associazione o GEIE

2) Numero di anni di attività di una delle ditte partecipanti anche nel caso sia un consorzio stabile, un raggruppamento di imprese, un'associazione o GEIE (da visura camerale – arrotondare all'anno)

11. CONTROLLO DELLE DICHIARAZIONI

Le graduatorie formate con le modalità di cui sopra sono da considerarsi provvisorie.

Si procederà al controllo delle dichiarazioni degli operatori individuati come potenziali soggetti da invitare alla procedura negoziata, verificando la documentazione prodotta in fase di istanza di partecipazione alla manifestazione di interesse a comprova di quanto dichiarato. Qualora tali prove non siano fornite, ovvero non confermino le dichiarazioni, la Stazione Appaltante procederà all'esclusione dell'operatore dalla graduatoria, individuando l'operatore collocato nella posizione immediatamente successiva (per il quale si procederà al controllo delle dichiarazioni).

Per posizione "immediatamente successiva" si intende:

- La posizione con valore di importo lavori in categoria OG1 inferiore a quello dell'operatore selezionato in precedenza nella stessa categoria, qualora disponibile.
- In assenza di valore inferiore nella stessa fascia, si procederà a selezionare il valore superiore disponibile.
- In assenza di ulteriori operatori economici nella fascia, si procederà con le modalità illustrate al punto 13.

Sono fatti salvi i provvedimenti conseguenti all'accertamento di false dichiarazioni.

Al termine dell'espletamento delle suddette operazioni sono approvate dal RUP/dall'organo deputato della Stazione Appaltante le graduatorie della selezione, ed individuati gli operatori da invitare alla procedura negoziata.

12. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA CANDIDATURA

La candidatura dovrà essere presentata compilando l'apposito modello di dichiarazione, allegato al presente avviso e denominato "**Allegato A**", compilato esclusivamente in lingua italiana.

A completamento della candidatura, dovrà essere allegata la seguente documentazione:

- copia attestazione SOA;

- visura camerale aggiornata;
- massimo n. 3 certificati di esecuzione lavori C.E.L.;
- *(in caso di ricorso alla procedura di avvalimento)* Dichiarazione sottoscritta in carta intestata dal legale rappresentante dell'impresa che fornirà l'avvalimento, nella quale confermi la volontà di fornire l'istituto dell'avvalimento (IN PARTE o DEL TUTTO) all'operatore economico concorrente;
- *(in caso di raggruppamento, associazione o consorzio o GEIE non ancora costituiti)* Dichiarazione sottoscritta dai legali rappresentanti delle imprese, nella quale si confermi la volontà di formazione del raggruppamento, associazione, consorzio o GEIE;

La candidatura dovrà essere inviata esclusivamente tramite il portale SardegnaCAT entro la scadenza indicata.

Non si terrà conto delle candidature pervenute dopo la scadenza.

Qualsiasi informazione o chiarimento dovrà essere inoltrata esclusivamente tramite il sistema Sardegna CAT.

13. CAUSA DI ESCLUSIONE DALLA PROCEDURA

Saranno escluse le istanze acquisite tramite il portale SardegnaCAT che presentino le seguenti condizioni:

- la mancata presentazione della candidatura entro i termini previsti;
- l'invio della candidatura con modalità diverse da quelle indicate nel presente avviso;
- la presentazione di certificazioni ormai prive di validità;
- la mancata compilazione completa dell'allegato A e della tabella relativa agli importi lavori con chiara indicazione, in autodichiarazione, della somma dei lavori in categoria OG1 utili alla collocazione in una fascia;
- la discrepanza tra i valori di importo lavori OG1 dichiarati in autocertificazione ed i certificati presentati;
- *(in caso di avvalimento)* la mancata presentazione della dichiarazione richiesta al punto 15;
- *(in caso di in caso di raggruppamento, associazione o consorzio o GEIE non ancora costituiti)* la mancata presentazione della dichiarazione richiesta al punto 15;
- la partecipazione contemporanea come impresa singola e in forma congiunta in uno o più raggruppamenti;
- candidati che hanno attualmente contratti in corso per la medesima categoria di lavori o merceologica con l'Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa, nel rispetto del principio di rotazione previsto dall'articolo 49 del D.Lgs. 36/2023;
- candidati che hanno attualmente in corso altra procedura negoziata (RDO) per la medesima categoria di lavori o merceologica con l'Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa, nel rispetto del principio di rotazione previsto dall'articolo 49 del D.Lgs. 36/2023;

- candidati invitati a partecipare all'ultima procedura negoziata (RDO) per la medesima categoria di lavori o merceologica conclusa dall'Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa, nel rispetto del principio di rotazione previsto dall'articolo 49 del D.Lgs. 36/2023;
- la mancata sottoscrizione con firma digitale della documentazione richiesta.

14. TRATTAMENTO DATI E ACCESSO

Ai sensi dell'art. 13 del D.lgs. 30 giugno 2003 n. 196 e del Regolamento UE n. 2016/679 e ss.mm.ii., si informa che i dati forniti e raccolti in occasione della presente procedura saranno utilizzati esclusivamente in funzione e per i fini dell'espletamento dell'indagine esplorativa del mercato, propedeutica all'espletamento di una procedura negoziata per l'affidamento dei lavori di che trattasi. I dati saranno conservati, sino alla conclusione della procedura, presso il Servizio territoriale tecnico di Sassari e, successivamente, presso l'archivio dello stesso Ente.

L'interessato può esercitare i diritti di cui all'art. 7 del D.lgs. 30 giugno 2003 n. 196, fatte salve le disposizioni in materia di accesso di cui alla Legge n. 241/1990 e sue successive modifiche ed integrazioni, nonché quanto sancito dall'art. 35 del D.lgs. n.36/2023. **In particolare, si precisa che, in relazione all'elenco dei soggetti che hanno fatto richiesta di invito o che hanno manifestato il loro interesse, e in relazione all'elenco dei soggetti che sono stati invitati a presentare offerte nella successiva RdO, il diritto di accesso è differito sino al termine di presentazione delle offerte nella successiva RdO.** Ai sensi dell'art. 90, comma 3, del Codice, gli esiti della RdI e i relativi verbali saranno pubblicati e/o trasmessi agli operatori economici contestualmente alle comunicazioni previste per la successiva RdO.

15. PUBBLICAZIONE

Il presente avviso, è pubblicato, per quindici giorni: sul profilo del committente della Stazione Appaltante sull'Albo Pretorio on line e sul sito dell'ANAC.

16. ORGANISMO RESPONSABILE DELLE PROCEDURE DI RICORSO

TAR Sardegna – Via Sassari, 17 – 09123 Cagliari – Tel. 070-679751 – fax 070-67975230