

DETERMINAZIONE N° 2901 DEL 08/07/2025



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

SERVIZIO TERRITORIALE TECNICO DI SASSARI
DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE DEL SERVIZIO

OGGETTO: MANUTENZIONE STRAORDINARIA DEGLI IMMOBILI DI GESTIONE AREA SITUATI NEL COMUNE DI PORTO TORRES. PROCEDURA NEGOZIATA SENZA BANDO, AI SENSI DELL'ART. 50 COMMA 1 LETT. C) DEL D.LGS 36/2023, PER L'AFFIDAMENTO DEI LAVORI CUP: J22D15000030002.

APPROVAZIONE SCHEMA DI AVVISO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE.

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;
- il Decreto Legislativo n. 36/2023 "Codice dei contratti pubblici";
- la Deliberazione della Giunta Regionale n.4/163 del 15/02/2024, avente ad oggetto "Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa (AREA). Nulla Osta all'immediata esecutività della Deliberazione dell'amministratore unico n.30 del 22/12/2023 "Approvazione Bilancio di previsione 2024-2026", Legge Regionale n.14/1995, articoli 3 e 4;

DETERMINAZIONE N° 2901 DEL 08/07/2025

- 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) 2025-2027, approvato con Delibera del Commissario Straordinario di AREA n. 2 del 31/01/2025;
- il Decreto Legislativo n. 36/2023 "Codice dei contratti pubblici"
- 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 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";
- la Delibera dell'Amministratore Unico n. 37 del 18/11/2024 avente ad oggetto "Approvazione bilancio di previsione 2025-2027";

VISTO il Decreto Presidenziale n. 66 prot. 11137 del 30.06.202 del Presidente della Regione Sardegna con il quale ai sensi dell'art. 33, comma 2, della legge regionale 13 novembre 1998, n. 31, veniva nominato il dott. Claudio Antonello Castagna, quale Direttore generale dell'Azienda regionale per l'edilizia abitativa (AREA);

VISTA la Determinazione del Direttore Generale n. 1062 DEL 17/03/2025 con la quale vengono conferite all'Ing. Roberto GINESU, le funzioni di Direttore del Servizio Territoriale Tecnico di Sassari;

VISTO il Decreto della Presidente della Regione 29/11/2024, n. 145, con il quale, su conforme deliberazione della Giunta regionale 20/11/2024, n.44/38 (Azienda regionale per l'edilizia abitativa (AREA). Designazione dell'amministratore unico. Legge regionale 23 settembre 2016, n. 22, art. 9.), e per le motivazioni ivi indicate, è stato conferito l'incarico di amministratore unico dell'Azienda regionale per l'edilizia abitativa (AREA) al Dott. Matteo Sestu, per la durata di n. 3 anni;

VISTA la Deliberazione della Giunta regionale del 09.01.2025, n. 1/3 (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);

DETERMINAZIONE N° 2901 DEL 08/07/2025

PREMESSO che:

- attraverso i seguenti atti:
 - D.G.R. n. 38/17 del 18.09.2013 recante “Decreto legge 25 giugno 2008, n. 112, articolo 11, convertito con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133 e art. 8 del DPCM del 16.4.2009. Manifestazione d'interesse “Piano nazionale di edilizia abitativa lett. b) ed e)”. Approvazione graduatoria a seguito ricorsi gerarchici.”
 - D.G.R. n. 5/9 del 06.02.2015, avente ad oggetto “Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa. Secondo programma aziendale di utilizzo dei proventi derivante dal piano delle vendite relativi agli anni 2011-2014.”

il Servizio scrivente è risultato beneficiario di finanziamento per l'intervento di manutenzione straordinaria in oggetto, per l'importo complessivo di euro 840.000,00;

- A seguito delle procedure svolte ai sensi del D.Lgs. 36/2023, con determinazione del Direttore del Servizio n. 2577 del 09/07/2024 si è proceduto all'affidamento diretto dell'incarico le attività di assistenza al RUP (CUP: J22D15000030002, CIG: B21CD43765), all'Ing. Andrea Carta, C.F. CRTNDR82C23E004S, P.IVA 01157130954, con sede legale a Norbello (OR) in via dell'Uguaglianza n. 4, per l'importo complessivo pari a € 13.525,41 (IVA e oneri previdenziali inclusi) ed alla prenotazione del relativo impegno di spesa;
- A seguito delle procedure svolte ai sensi del D.Lgs. 36/2023, con determinazione del Direttore del Servizio n. 3146 del 30/08/2024 si è proceduto all'affidamento diretto dell'incarico di progettazione, direzione lavori e coordinamento per la sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione all'Ing. Carlo Gavino LIPPI, C.F. LPPCLG68M04I452H, Partita IVA n. 01836170900, nato a Sassari il 04/08/1968, in qualità di libero professionista, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Sassari al n. 688, con un ribasso sull'importo posto a base di gara del 3% (tre per cento) sull'importo posto a base d'asta di € 48'151,57;
- In base a quanto disposto dall'art.18 comma 1 del D.Lgs. 36/2023, si è proceduto alla stipula del contratto mediante corrispondenza secondo l'uso commerciale, consistente in un apposito scambio di lettere, tramite posta elettronica certificata, registrato con numero di protocollo 36552/2024 del 04/09/2024;
- con determinazione del Direttore del Servizio n. 2313 del 30.05.2025 veniva effettuata una modifica contrattuale ai sensi dell'art. 120 del d.Lgs 36.2023 con la finalità di eseguire diagnostica strutturale, individuazione delle situazioni di pericolo indicazione delle soluzioni da adottare nell'immediato e programmabili, e stima economica degli interventi necessari alla risoluzione delle criticità per la programmazione delle attività nel patrimonio dell'Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa del comune di Porto Torres;

RICHIAMATA la Determinazione n. 2800 del 01/07/2025 veniva approvato il progetto esecutivo redatto dal professionista incaricato;

DATO ATTO CHE:

DETERMINAZIONE N° 2901 DEL 08/07/2025

- il quadro economico di progetto prevede un importo complessivo di € 840.000,00 così distinto:
- € 528.306,28 di lavori di cui € 166.738,94 di costi della manodopera;
- € 78.828,32 di costi della sicurezza;
- € 172.151,84 di somme a disposizione;
- pertanto, che ai sensi dell'art. 14 del Codice l'importo stimato dell'appalto è pari ad € 607.134,60;

CONSIDERATO CHE in un'ottica di celerità del procedimento e preso atto che le lavorazioni sono ormai definitive in termini di quantità e importi all'interno degli elaborati di progetto, si ritiene di procedere con le fasi propedeutiche all'affidamento dei lavori;

RICHIAMATO l'art. 1 (Principio del risultato) del D.Lgs. 36/2023, il quale prevede, tra l'altro,

- 1. Le stazioni appaltanti e gli enti concedenti perseguono il risultato dell'affidamento del contratto e della sua esecuzione con la massima tempestività e il migliore rapporto possibile tra qualità e prezzo, nel rispetto dei principi di legalità, trasparenza e concorrenza;*
- 2. La concorrenza tra gli operatori economici è funzionale a conseguire il miglior risultato possibile nell'affidare ed eseguire i contratti. La trasparenza è funzionale alla massima semplicità e celerità nella corretta applicazione delle regole del presente decreto, di seguito denominato «codice» e ne assicura la piena verificabilità;*
- 3. Il principio del risultato costituisce attuazione, nel settore dei contratti pubblici, del principio del buon andamento e dei correlati principi di efficienza, efficacia ed economicità. Esso è perseguito nell'interesse della comunità e per il raggiungimento degli obiettivi dell'Unione europea;*
- 4. Il principio del risultato costituisce criterio prioritario per l'esercizio del potere discrezionale e per l'individuazione della regola del caso concreto...>;*

CONSIDERATE le disposizioni di cui al D.Lgs. 36/2023 di seguito indicate:

- l'art. 50, comma 1, lettera c): Salvo quanto previsto dagli articoli 62 e 63, le stazioni appaltanti procedono all'affidamento dei contratti di lavori, servizi e forniture di importo inferiore alle soglie di cui all'articolo 14 con le seguenti modalità:
c) procedura negoziata senza bando, previa consultazione di almeno cinque operatori economici, ove esistenti, individuati in base a indagini di mercato o tramite elenchi di operatori economici, per i lavori di importo pari o superiore a 150.000 euro e inferiore a 1 milione di euro;
- l'art. 48, commi 1 e 2:
 1. L'affidamento e l'esecuzione dei contratti aventi per oggetto lavori, servizi e forniture di importo inferiore alle soglie di rilevanza europea si svolgono nel rispetto dei principi di cui al Libro I, Parti I e II.
 2. Quando per uno dei contratti di cui al comma 1 la stazione appaltante accerta l'esistenza di un interesse transfrontaliero certo, segue le procedure ordinarie di cui alle Parti seguenti del presente Libro.
- l'art. 3, comma 1 lett. h), dell'allegato I.1, nel quale sono definite «procedure negoziate», le procedure di affidamento in cui le stazioni appaltanti e gli enti concedenti consultano gli operatori economici da loro scelti e negoziano con uno o più di essi le condizioni del contratto;

DETERMINAZIONE N° 2901 DEL 08/07/2025

DATO ATTO CHE da attività istruttoria preventiva, è stata accertata l'assenza di un interesse transfrontaliero certo di cui all'art. 48, comm. 2 del D.Lgs. 36/2023 per i motivi di seguito evidenziati:

- a) valore economico limitato;
- b) l'ubicazione geografica dei lavori in un luogo poco idoneo ad attrarre l'interesse di operatori esteri a causa della notevole distanza e difficoltà nei trasporti e spostamenti;
- c) le caratteristiche tecniche dell'appalto;
- d) le caratteristiche specifiche dei lavori in oggetto;

ATTESO CHE la normativa in materia di acquisizione di beni e servizi, modificata dalla legge n. 208/2015, nel favorire sempre di più il ricorso a centrali di committenza e agli strumenti telematici di negoziazione (*e-procurement*), prevede:

- l'obbligo per gli enti locali di avvalersi delle convenzioni Consip ovvero di utilizzarne i parametri qualità/prezzo come limiti massimi per le acquisizioni in via autonoma (art. 26, comma 3, della legge n. 488/1999 e art. 1, comma 449, legge n. 296/2006). La violazione di tale obbligo determina, ai sensi dell'articolo 1, comma 1, della legge di conversione n. 135/2012 e dell'articolo 11, comma 6, della Legge di conversione n. 115/2011, la nullità del contratto e costituisce illecito disciplinare nonché causa di responsabilità amministrativa;
- l'obbligo per tutte le pubbliche amministrazioni di avvalersi di convenzioni Consip per l'acquisizione di energia elettrica, telefonia fissa e mobile, gas, combustibile da riscaldamento, carburanti rete ed extra-rete (art. 1, commi 7-9, d.L. n. 95/2012, conv. in legge n. 135/2012);
- l'obbligo per gli enti locali di fare ricorso al mercato elettronico della pubblica amministrazione ovvero ad altri mercati elettronici per gli acquisti di beni e servizi di importo pari o superiore a
- 5.000 euro e fino alla soglia comunitaria (art. 1, comma 450, legge n. 296/2006, come da ultimo modificato dall'articolo 1, comma 130, della legge n. 145/2018. Anche in tal caso la violazione dell'obbligo determina la nullità del contratto e costituisce illecito disciplinare e causa di responsabilità amministrativa, ai sensi dell'articolo 1, comma 1, della legge di conversione n. 135/2012;

VERIFICATO, ai fini e per gli effetti dell'articolo 26 della legge n. 488/1999 e dell'articolo 1, comma 449, della legge 27 dicembre 2006, n. 296 che i beni e servizi inclusi nelle convenzioni non sono comparabili con quelli necessari per le finalità di questa amministrazione;

STABILITO CHE la presente procedura si svolgerà mediante l'utilizzo del sistema telematico di e-procurement denominato "SardegnaCAT" della Regione Autonoma della Sardegna, secondo le prescrizioni di cui al D.Lgs. n. 36/2023 e nel rispetto delle disposizioni di cui al D.Lgs. n. 82/2005 (Codice dell'Amministrazione Digitale);

TENUTO CONTO delle importanti novità introdotte dal nuovo Codice degli Appalti, di cui al D.Lgs. n. 36/2023 ed in modo particolare della previsione dell'art. 62 comma 2:

- (Aggregazioni e centralizzazione delle committenze)

DETERMINAZIONE N° 2901 DEL 08/07/2025

2. Per effettuare le gare di importo superiore alle soglie indicate dal comma 1, le stazioni appaltanti devono essere qualificate ai sensi dell'articolo 63 e dell'allegato II.4. Per le gare di cui al primo periodo, l'ANAC non rilascia il codice identificativo di gara (CIG) alle stazioni appaltanti non qualificate.

CONSIDERATO CHE l'Agenzia AREA è qualificata nel seguente livello: L1 e pertanto per importi pari o superiori alle soglie di rilevanza europea;

RITENUTO di ricorrere all'affidamento dell'esecuzione di lavori tramite Procedura negoziata art. 50 comma 1 lett. c) del D.Lgs. n. 36/2023 e di procedere all'adozione degli atti necessari per l'individuazione dell'operatore economico che garantisca l'offerta più conveniente per l'Ente;

RITENUTO altresì che per l'individuazione degli operatori economici sia necessario procedere con una indagine di mercato con pubblicazione di avviso di manifestazione di interesse ai sensi dell'art. 2, allegato II.1 del nuovo codice dei contratti;

VISTO lo schema di avviso di manifestazione di interesse e relativi allegati, facente parte integrante e sostanziale della presente anche se non materialmente allegato;

DATO ATTO CHE con tale avviso non è pertanto indetta alcuna procedura di gara, né procedura negoziata, ma è da intendersi come mero procedimento esplorativo volto esclusivamente ad acquisire in modo non vincolante, manifestazioni di interesse per favorire la partecipazione e consultazione del maggior numero di operatori economici potenzialmente interessati a partecipare alla procedura negoziata ai sensi dell'art. 50 comma 1 lett. c) del D.Lgs. 36/2023;

PRECISATO CHE questa Amministrazione comunale si riserva:

- la possibilità di sospendere, modificare o annullare, in tutto o in parte, il procedimento avviato, e di non dar seguito alla successiva procedura per l'affidamento dei servizi di cui trattasi, senza che i soggetti richiedenti possano vantare alcuna pretesa;

DATO ATTO CHE il codice CUP è il seguente: J22D15000030002;

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;

VISTA la regolarità dell'intero procedimento;

SU PROPOSTA del Responsabile Unico del procedimento Ing. Andrea PINNA, previa istruttoria svolta dall'Ing. Fabio ATZEI;

DETERMINA

DI STABILIRE che le premesse sono parte integrante del presente provvedimento;

DI RICORRERE all'affidamento dell'esecuzione dei lavori tramite Procedura negoziata art. 50 comma 1 lett. c) del D.Lgs. n. 36/2023 previa indagine di mercato con pubblicazione di avviso di manifestazione di

DETERMINAZIONE N° 2901 DEL 08/07/2025

interesse ai sensi dell'art. 2, allegato II.1 del nuovo codice dei contratti;

DI PREVEDERE nell'avviso di manifestazione di cui sopra che alla fase successiva verranno invitati gli operatori che, in possesso dei requisiti richiesti, abbiano manifestato la volontà di essere invitati tramite il portale CatSardegna con applicazione dei criteri di selezione indicati nell'avviso;

DI APPROVARE lo schema di avviso di manifestazione di interesse e relativi allegati;

DI PUBBLICARE l'avviso per un periodo di 15 giorni ai sensi dell'Allegato II.1, articolo 2 D.Lgs. 36/2023;

DI DARE ATTO CHE l'importo stimato dell'appalto ai sensi dell'art. 14 del Codice è pari ad € 607.134,60;

DI RISERVARE alla stazione appaltante la facoltà di revocare in autotutela, ai sensi dell'art. 21 quinquies della L. n. 241/1990, in qualsiasi momento la procedura attivata o comunque di non espletare la stessa per sopravvenuti motivi di pubblico interesse ovvero nel caso di mutamento della situazione di fatto non prevedibile al momento dell'adozione del provvedimento o di nuova valutazione dell'interesse pubblico originario, dandone comunicazione ai concorrenti o agli operatori potenzialmente interessati, anche mediante idoneo avviso pubblicato sul profilo del committente, senza che gli stessi possano vantare alcuna pretesa a riguardo, assicurando il regolare flusso delle informazioni e dei dati dal responsabile del progetto (flusso in partenza) al responsabile della trasparenza (flusso in arrivo), in modo tale che la pubblicazione venga assicurata nei tempi e con modalità idonee ad assicurare l'assolvimento dei vigenti obblighi di pubblicazione;

DI DARE ATTO CHE il presente provvedimento non verrà trasmesso al Servizio Contabilità, Bilancio e Risorse Umane in quanto non comporta impegni di spesa;

DI PRECISARE CHE avverso il presente provvedimento è possibile, entro 60 giorni dalla data di pubblicazione dell'atto amministrativo in questione, ricorso al TAR Sardegna nei termini e modalità previste dall'art. 120 del D.Lgs. n. 104/2010 e ss.mm.ii. In alternativa è ammesso altresì ricorso straordinario al Capo dello Stato per motivi di legittimità rientranti nella giurisdizione del giudice amministrativo entro 120 giorni dalla notificazione o dalla piena conoscenza del provvedimento ai sensi del DPR 1199/71 e ss.mm.ii.;

DI INVIARE la presente Determinazione, per conoscenza, al Direttore Generale

Il Responsabile del procedimento

Roberto Ginesu

Lì, 08/07/2025

Il Direttore del Servizio

GINESU ROBERTO / ArubaPEC S.p.A.