

DETERMINAZIONE N° 3006 DEL 15/07/2025



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

SERVIZIO TERRITORIALE TECNICO DI SASSARI DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE DEL SERVIZIO

OGGETTO: LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA NEGLI IMMOBILI DI PROPRIETÀ AREA SITUATI A THIESI VIA DON MINZONI E PATTADA VIA LEOPARDI_CUP: J52D15000100002

PRESA D'ATTO ESITO RDO_rfi_12491_1, APPROVAZIONE VERBALE DI GARA E AGGIUDICAZIONE EFFICACE LAVORI (CIG: B711629F2F)

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 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 DM 23 giugno 2022 n. 256, relativo ai Criteri Ambientali Minimi Edilizia;

DETERMINAZIONE N° 3006 DEL 15/07/2025

- 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”;
- il Decreto Legislativo n. 36/2023 “Codice dei contratti pubblici”;
- 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
- la Delibera dell'Amministratore Unico n. 37 del 18/11/2024 avente ad oggetto “Approvazione bilancio di previsione 2025-2027”;
- 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.);

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;

VISTO il decreto del Presidente della Regione n. 66 del 30/06/2025, con il quale, su conforme deliberazione della Giunta regionale n. 30/11 del 05/06/2025, il Dott. Claudio Antonello Castagna è stato nominato Direttore generale dell'Azienda regionale per l'edilizia abitativa (AREA), ai sensi dell'art. 33, comma 2, della legge regionale 13 novembre 1998, n. 31;

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;

PREMESSO che:

- Con D.G.R. n. 29/1 del 12/06/2015 avente ad oggetto “Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa. Primo programma aziendale di utilizzo dei proventi derivante dal piano delle vendite relativi agli anni 2007-2010 – Rimodulazione. Legge n. 560/1993, articolo 1, comma 14.” il Servizio scrivente è risultato beneficiario di finanziamento per l'intervento di manutenzione straordinaria in oggetto, per l'importo complessivo di euro 480.000,00;
- Con Determinazione del Direttore del Servizio Territoriale Tecnico di Sassari n. 2450 del 01/07/2024 sono stati nominati:
 - l'ing. Andrea PINNA, funzionario tecnico del Servizio Territoriale Tecnico di Sassari, per assumere le funzioni del Responsabile Unico del Progetto (RUP);
 - L'Arch. Giulia MULAS, funzionario tecnico del Servizio Territoriale Tecnico di Sassari, per assumere le funzioni del Responsabile della fase di progettazione;
 - L'Ing. Fabio ATZEI, funzionario tecnico del Servizio Territoriale Tecnico di Sassari, per assumere le funzioni del Responsabile della fase di esecuzione;

VISTA la determinazione del Direttore del Servizio nr. 1683 del 17/04/2025, con la quale si è autorizzato lo svolgimento di un'indagine di mercato mediante Rdl (Richiesta di Informazioni), sulla piattaforma mercato elettronico SardegnaCAT della R.A.S., finalizzata all'individuazione dei cinque operatori economici da invitare alla procedura negoziata di cui all'art. 50 comma 1 lettera c) del D.Lgs. 36/2023 per l'affidamento dei LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA NEGLI IMMOBILI DI PROPRIETÀ AREA SITUATI A THIESI VIA DON MINZONI E PATTADA VIA LEOPARDI_CUP: J52D15000100002;

DETERMINAZIONE N° 3006 DEL 15/07/2025

VISTA la determinazione del Direttore del Servizio nr del 30/05/2025 con la quale si è approvato l'esito dell'indagine di mercato RFI_RFI_2491 e selezionati i nr. 5 operatori economici da invitare alla procedura negoziata ai sensi dell'art. 50 comma 1, lett. C) del D.Lgs. 36/2023 da selezionare col il criterio del prezzo più basso:

- EDIL SYSTEM S.R.L. - Partita IVA n. 03764020925;
- AAC COOPERATIVA SOCIALE - Partita IVA n.02750820900;
- BUCCELLATO S.R.L. - partita IVA n. 00287250922;
- SARDAEDILE S.R.L. - partita IVA n. 02900580909;
- PETRARCA S.R.L. - partita IVA n. 05531190873;

VISTO il Verbale del 01/07/2025 relativo agli esiti della RdO_rfi_12491_1 allegato alla presente per farne parte integrante e sostanziale, da cui risulta che entro il termine prescritto per la suddetta RdO risultava pervenuta l'offerta degli operatori economici invitati:

- AAC COOPERATIVA SOCIALE - Partita IVA n.02750820900;
- EDIL SYSTEM S.R.L. - Partita IVA n. 03764020925;

DATO ATTO che l'importo complessivo dell'appalto inerente ai lavori in oggetto ammonta a complessivi € 357.500,00, come risulta dal Quadro Tecnico Economico così articolato:

Lavori	€ 271.213,00
Di cui manodopera	€ 115.066,20
Oneri per la Sicurezza non soggetti a ribasso	€ 86.287,00
Importo a base di gara	€ 357.500,00
Spese tecniche generali comprensivo dell'importo relativo all'incentivo di cui all'art. 45 del D.Lgs. 36/2023	€ 29.615,23
Progettazione, Direzione lavori e coordinatore della sicurezza in fase esecutiva incarico esterno (compreso cassa ed iva)	€ 38.309,77
Contributo ANAC	€ 250,00
IVA al 10%	€ 35.750,00
Accantonamento per imprevisti (Art. 5 Allegato I.7 D.Lgs. 36/2023 e ss.mm.ii)	€ 18.575,00
IMPORTO TOTALE DEL PROGETTO	€ 480.000,00

DATO ATTO che l'importo posto a base d'asta soggetto a ribasso unico e incondizionato sull'elenco prezzi ammonta a complessivi € 271.213,00, al netto degli oneri della sicurezza non soggetti a ribasso e dell'IVA di legge;

DETERMINAZIONE N° 3006 DEL 15/07/2025

DATO ATTO che i due operatori economici hanno presentato i seguenti ribassi unici e incondizionati sull'elenco prezzi delle lavorazioni:

- AAC COOPERATIVA SOCIALE – Ribasso del 22,1364 %;
- EDIL SYSTEM S.R.L. – Ribasso del 5,125 %;

DATO ATTO che il criterio di aggiudicazione dell'affidamento è quello del prezzo più basso, ai sensi dell'art. 50, comma 4 del D.lgs. 36/2023;

DATO ATTO che, essendo pervenute nr. 2 offerte, non si riscontra l'obbligo di esclusione automatica delle offerte anomale ai sensi dell'art. 54, comma 1 del D.Lgs. 36/2023;

RICHIAMATO il codice CUP: J52D15000100002;

RICHIAMATO il codice CIG: B711629F2F;

VALUTATA la congruità dell'offerta nel rispetto di quanto previsto dall'art. 110 del D.lgs. n. 36/2023 e ss.mm.ii., presentata dall'operatore economico che ha presentato il prezzo più basso "AAC Cooperativa Sociale" - Partita IVA e C.F. n. 02750820900, con sede legale in Porto Torres (SS), via Emilio Lussu 28/E, CAP 07046;

DATO ATTO che tale offerta è pari a € 211.176,20 (duecentoundicimilacentosettantasei/20) al netto dei costi della sicurezza non assoggettabili a ribasso, pari a € 86.287,00, per un totale di € 297.463,20 (duecentonovantasettemilaquattrocentosessantatre/20) al netto dell'IVA di legge;

RITENUTO, pertanto, di poter aggiudicare la procedura - ai sensi dell'art. 50, comma 1 lettera c), del D.lgs. n. 36/2023 e ss.mm.ii. - per l'intervento denominato "LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA NEGLI IMMOBILI DI PROPRIETÀ AREA SITUATI A THIESI VIA DON MINZONI E PATTADA VIA LEOPARDI_CUP: J52D15000100002", all'operatore economico "AAC Cooperativa Sociale" - Partita IVA e C.F. n. 02750820900, con sede legale in Porto Torres (SS), via Emilio Lussu 28/E, CAP 07046, il quale ha offerto un ribasso del 22,1364% sull'importo a base di gara pari a € 271.213,00 al netto dei costi della sicurezza pari a € 86.287,00 non soggetti a ribasso, e dell'I.V.A.;

DATO ATTO CHE come previsto dall'art. 17 comma 5 del Codice, l'aggiudicazione acquisisce efficacia a seguito della verifica del possesso sui requisiti;

VISTO l'esito positivo delle verifiche sui requisiti come da verbale redatto dal RUP ed allegato alla presente determinazione quale parte integrante e sostanziale;

DATO ATTO che si farà fronte alle spese derivanti dall'esecuzione dei lavori in oggetto mediante le somme da impegnare con successivi provvedimenti sul capitolo di spesa nr. 08022.02.2100860113 - RECUPERO THIESI via Don Minzoni /PATTADA via Leopardi, del Bilancio pluriennale 2025 -2027;

ATTESO che l'affidamento dei lavori in oggetto resta definito nei limiti delle risorse disponibili e nei limiti di spesa di cui all'art.18 del D.Lgs.36/2023;

VERIFICATO che, ai sensi di quanto disposto all'art. 55 del D.lgs. n. 36/2023 e ss.mm.ii., 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;

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;

DETERMINAZIONE N° 3006 DEL 15/07/2025

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 APPROVARE le risultanze della procedura di gara svolta sulla piattaforma telematica SardegnCAT RDO_rfi_12491_1 e il relativo verbale Report_rfi_12491_1 del 01/07/2025, il quale viene allegato alla presente per farne parte integrante e sostanziale;

DI APPROVARE l'aggiudicazione avvenuta su portale SardegnaCAT e, conseguentemente, di aggiudicare, ai sensi dell'art. 17, comma 5, del D.lgs. n. 36/2023 e ss.mm.ii., la procedura svolta ai sensi dell'art. 50, comma 1, lettera c), del D.lgs. n. 36/2023 e ss.mm.ii. - per l'esecuzione dei lavori denominati "LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA NEGLI IMMOBILI DI PROPRIETÀ AREA SITUATI A THIESI VIA DON MINZONI E PATTADA VIA LEOPARDI_CUP: J52D15000100002", all'operatore economico "AAC Cooperativa Sociale" - Partita IVA e C.F. n. 02750820900, con sede legale in Porto Torres (SS), via Emilio Lussu 28/E, CAP 07046, il quale ha offerto un ribasso del 22,1364% sull'importo a base di gara pari a € 271.213,00 al netto dei costi della sicurezza pari a € 86.287,00 non soggetti a ribasso, e dell'I.V.A.;

DI DARE ATTO che tale offerta è pari a € 211.176,20 (duecentoundicimilacentosettantasei/20) al netto dei costi della sicurezza non assoggettabili a ribasso, pari a € 86.287,00, per un totale di € 297.463,20 (duecentonovantasettemilaquattrocentosessantatre/20) al netto dell'IVA di legge;

DI DARE ATTO che, come previsto dall'art. 17, comma 5, del D.lgs. n. 36/2023 e ss.mm.ii., l'aggiudicazione è immediatamente efficace;

DI DISPORRE l'adempimento degli obblighi di pubblicità di cui agli articoli 23 e 37 del D.lgs. n. 33/2013 e all'art. 27 del D.lgs. n. 36/2023 nonché l'invio delle comunicazioni previste dall'art. 90 del D.lgs. n. 36/2023;

DI PROCEDERE alla stipula del contratto mediante corrispondenza secondo l'uso commerciale ai sensi dell'art. 18 Comma 1 del D.Lgs. 36/2023, con l'Operatore Economico "AAC Cooperativa Sociale", ai sensi di quanto disposto all'art. 55 del D.lgs. 36/2023 e ss.mm.ii.;

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 capitolo di spesa nr. 08022.02.2100860113 - RECUPERO THIESI via Don Minzoni /PATTADA via Leopardi, del Bilancio pluriennale 2025 -2027;

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 del procedimento

DETERMINAZIONE N° 3006 DEL 15/07/2025

Andrea Pinna

Lì, 15/07/2025

Il Direttore del Servizio

Roberto Ginesu / ArubaPEC S.p.A.