

DETERMINAZIONE N° 3585 DEL 05/09/2025



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

SERVIZIO TERRITORIALE TECNICO DI SASSARI DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE DEL SERVIZIO

OGGETTO: ACCORDO QUADRO CON UNICO OPERATORE ECONOMICO PER LAVORI DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA, PRONTO INTERVENTO, RIPARAZIONE GUASTI E GESTIONE DEGLI IMPIANTI PRESSO LA SEDE ISTITUZIONALE DI A.R.E.A. SITA IN VIA CERVI, 12, A SASSARI. ANNUALITA' 2025, 2026. AFFIDAMENTO DIRETTO AI SENSI DELL'ART. 50, COMMA 1, LETT. A) DEL D.LGS. 36/2023.

NOMINA RESPONSABILE UNICO DI PROGETTO E DIRETTORE LAVORI, PRESA D'ATTO ESITO RDO_rfq_469508_1, APPROVAZIONE VERBALE DI GARA E AGGIUDICAZIONE EFFICACE LAVORI (CIG: B80C5BB016)

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

DETERMINAZIONE N° 3585 DEL 05/09/2025

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;
- 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 occorre mantenere nella sua piena efficienza la sede istituzionale sita in Sassari, via Annunzio Cervi, 12;

RILEVATO che, per l’esecuzione dei lavori di manutenzione della sede occorre individuare un operatore economico, al quale affidarne l’esecuzione e che l’Accordo Quadro è uno strumento attraverso il quale poter procedere alla esecuzione degli interventi programmabili e non;

CONSIDERATO che ai sensi dell’art. 15, comma 1, del D.lgs. 36/2023 “Nel primo atto di avvio dell’intervento pubblico da realizzare mediante un contratto le Stazioni Appaltanti e gli Enti concedenti nominano nell’interesse proprio o di altre amministrazioni un responsabile unico del progetto (RUP) per le fasi di programmazione, progettazione, affidamento e per l’esecuzione di ciascuna procedura soggetta al Codice”.

RILEVATA, al fine dell’attuazione dell’intervento, la necessità di nominare il Responsabile Unico di Progetto

DETERMINAZIONE N° 3585 DEL 05/09/2025

e il Direttore dei Lavori interni alla Stazione Appaltante.

VALUTATO che:

- l'Arch. Giulia Mulas, Funzionario tecnico del Servizio Territoriale Tecnico di Sassari, possiede i requisiti di professionalità per assumere le funzioni del Responsabile Unico di Progetto per le fasi di programmazione, progettazione, affidamento e per l'esecuzione in quanto:
 - è dipendente dell'Azienda Committente;
 - possiede ed ha maturato esperienze professionali adeguate allo svolgimento del citato ruolo negli appalti pubblici, quali quelli oggetto dell'appalto;
 - non sussistono gli impedimenti di cui all'art. 35-bis del D.lgs. 165/2001 per i reati di cui al capo I del titolo II del libro secondo del codice penale;
- l'Ing. Fabio Marongiu, Istruttore tecnico del Servizio Territoriale Tecnico di Sassari, possiede i requisiti di professionalità per assumere le funzioni del Direttore dei Lavori in quanto:
 - è dipendente dell'Azienda Committente;
 - possiede ed ha maturato esperienze professionali adeguate allo svolgimento del citato ruolo negli appalti pubblici, quali quelli oggetto dell'appalto;
 - non sussistono gli impedimenti di cui all'art. 35-bis del D.lgs. 165/2001 per i reati di cui al capo I del titolo II del libro secondo del codice penale;
- l'Ing. Daniele Loddo, Istruttore tecnico del Servizio Territoriale Tecnico di Sassari, possiede i requisiti di professionalità per assumere le funzioni del Direttore Operativo in quanto:
 - è dipendente dell'Azienda Committente;
 - possiede ed ha maturato esperienze professionali adeguate allo svolgimento del citato ruolo negli appalti pubblici, quali quelli oggetto dell'appalto;
 - non sussistono gli impedimenti di cui all'art. 35-bis del D.lgs. 165/2001 per i reati di cui al capo I del titolo II del libro secondo del codice penale;

VISTE le dichiarazioni rese sulla insussistenza del conflitto di interessi da parte dell'Arch. Giulia Mulas, giusta nota prot. n. 35686 del 28/08/2025, dell'Ing. Fabio Marongiu, giusta nota prot. n. 35789 del 29/08/2025 e dell'Ing. Daniele Loddo, giusta nota prot. n. 35758 del 29/08/2025.

ATTESO che in data 01/08/2025 è stata attivata la procedura RDO rfq_469508_1 sul portale SardegnaCAT per l'affidamento diretto ai sensi dell'art. 50, c. 1 lett. a) dell'accordo quadro per lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, pronto intervento, riparazione guasti e gestione degli impianti presso la sede istituzionale di A.R.E.A. sita in via Cervi, 12 a Sassari per le annualità 2025 e 2026;

VISTO il Verbale del 27/08/2025 relativo agli esiti della RdO rfq_469508_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 dell'operatore economico invitato Termodil del geom. Francesco Pinna, con codice fiscale PNNFNC78P01I4520, P.IVA n. 00292580905 e sede legale in via Grazia Deledda, 173/B a Sassari;

PRESO ATTO che l'importo complessivo dell'appalto in oggetto ammonta a complessivi € 80.000,00, come risulta dal Quadro Tecnico Economico così articolato:

Lavori a misura	€ 58.579,54
-----------------	-------------

DETERMINAZIONE N° 3585 DEL 05/09/2025

Di cui manodopera	€ 17.573,86
Oneri per la Sicurezza non soggetti a ribasso	€ 2.000,00
Importo a base di gara	€ 60.579,54
Spese tecniche e generali comprensivo dell'importo relativo all'incentivo di cui all'art. 45 e all. I.10 del D.Lgs. 36/2023	€ 1.211,59
Progettazione, Direzione lavori e coordinatore della sicurezza in fase esecutiva incarico esterno (compreso cassa ed iva)	€ 1.817,39
Accantonamento per imprevisti (Art. 5 Allegato I.7 D.Lgs. 36/2023 e ss.mm.ii)	€ 3.028,98
Contributo ANAC	€ 35,00
IVA al 22%	€ 13.327,50
Somme a disposizione della Stazione Appaltante	€ 19.420,46
IMPORTO TOTALE DEL PROGETTO	€ 80.000,00

DATO ATTO che:

- l'importo posto a base d'asta soggetto a ribasso unico e incondizionato sull'elenco prezzi ammonta a complessivi € 58.579,54, al netto degli oneri della sicurezza non soggetti a ribasso e dell'IVA di legge;
- l'operatore economico ha presentato il ribasso unico e incondizionato sull'elenco prezzi delle lavorazioni pari allo 0,00 % (zero virgola zero per cento);

RICHIAMATO il codice CIG: B80C5BB016;

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;

DATO ATTO che tale offerta è pari a € 58.579,54 (cinquantottomilacinquecentosettantanove/54) al netto dei costi della sicurezza non assoggettabili a ribasso pari a € 2.000,00, per un totale di € 60.579,54 (sessantamilacinquecentosettantanove/54) al netto dell'IVA di legge;

RITENUTO, pertanto, di poter aggiudicare la procedura - ai sensi dell'art. 50, comma 1 lettera a), del D.lgs. n. 36/2023 e ss.mm.ii. - per l'intervento denominato "ACCORDO QUADRO CON UNICO OPERATORE ECONOMICO PER LAVORI DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA, PRONTO INTERVENTO, RIPARAZIONE GUASTI E GESTIONE DEGLI IMPIANTI PRESSO LA SEDE ISTITUZIONALE DI A.R.E.A. SITA IN VIA CERVI, 12, A SASSARI. ANNUALITA' 25-26", all'operatore economico "Termoedil del geom. Francesco Pinna", con codice fiscale PNNFNC78P01I452O, P.IVA n. 00292580905 e sede legale in via Grazia Deledda, 173/B a Sassari, il quale ha offerto un ribasso dello 0,00% sull'importo a base di gara pari a € 58.579,54 al netto dei costi della sicurezza pari a € 2.000,00 non soggetti a ribasso, e dell'I.V.A. di legge;

DATO ATTO che:

DETERMINAZIONE N° 3585 DEL 05/09/2025

- come previsto dall'art. 17 comma 5 del Codice, l'aggiudicazione acquisisce efficacia a seguito della verifica del possesso sui requisiti;
- si procede nelle more della verifica del possesso dei requisiti generali, speciali e di qualificazione, ai sensi della normativa vigente, che sarà espletata attraverso l'acquisizione del relativo Fascicolo dell'Operatore Economico (FVOE) disponibile presso l'ANAC, sulla base di quanto autorizzato dalla presente determina;
- si prevede la risoluzione automatica del contratto in caso di esito negativo delle verifiche ovvero di accertata mancanza, anche parziale, dei requisiti richiesti per la partecipazione e/o l'affidamento dell'appalto;

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 n. 08021.03.1050260001 titolato "MANUTENZIONE ORDINARIA/STRORDINARIA SEDE SASSARI" 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;

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 del Settore Ing. Andrea PINNA, previa istruttoria svolta dall'Arch. Giulia MULAS;

DETERMINA

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

DI NOMINARE per l'intervento in oggetto di competenza del Servizio Tecnico della Provincia di Sassari:

- l'Arch. Giulia Mulas, Funzionario tecnico del Servizio Territoriale Tecnico di Sassari, per assumere le funzioni del Responsabile Unico di Progetto per le fasi di programmazione, progettazione, affidamento e per l'esecuzione;
- l'Ing. Fabio Marongiu, Istruttore tecnico del Servizio Territoriale Tecnico di Sassari, per assumere le funzioni del Direttore dei Lavori;
- l'Ing. Daniele Loddo, Istruttore tecnico del Servizio Territoriale Tecnico di Sassari, per assumere le

DETERMINAZIONE N° 3585 DEL 05/09/2025

funzioni del Direttore Operativo del cantiere;

DI APPROVARE le risultanze della procedura di gara svolta sulla piattaforma telematica SardegnaCAT RDO_rfq_469508_1 e il relativo verbale Report del 27/08/2025, 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 a), del D.lgs. n. 36/2023 e ss.mm.ii. per l'esecuzione dell'appalto denominato "ACCORDO QUADRO CON UNICO OPERATORE ECONOMICO PER LAVORI DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA, PRONTO INTERVENTO, RIPARAZIONE GUASTI E GESTIONE DEGLI IMPIANTI PRESSO LA SEDE ISTITUZIONALE DI A.R.E.A. SITA IN VIA CERVI, 12, A SASSARI. ANNUALITA' 25-26", all'operatore economico "Termoedil del geom. Francesco Pinna", con codice fiscale PNNFNC78P01I452O, P.IVA n. 00292580905, sede legale in via Grazia Deledda n. 173/B a Sassari, e-mail pinna.franco@hotmail.it, PEC termoedil@ticertifica.it, telefono 3286857927, il quale ha offerto un ribasso dello 0,00 % sull'importo a base di gara pari a € 58.579,54 al netto dei costi della sicurezza pari a € 2.000,00 non soggetti a ribasso, e dell'I.V.A. di legge;

DI DARE ATTO che tale offerta è pari a € 58.579,54 (cinquantottomilacinquecentosettantanove/54) al netto dei costi della sicurezza non assoggettabili a ribasso pari a € 2.000,00, per un totale di € 60.579,54 (sessantamilacinquecentosettantanove/54)) 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 "Termoedil del geom. Francesco Pinna", 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 n. 08021.03.1050260001 titolato "MANUTENZIONE ORDINARIA/STRORDINARIA SEDE SASSARI" 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 di Settore

Andrea Pinna

Lì, 05/09/2025

DETERMINAZIONE N° 3585 DEL 05/09/2025

Il Direttore del Servizio

Roberto Ginesu / ArubaPEC S.p.A.