

DETERMINAZIONE N° 4294 DEL 20/10/2025



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 DEGLI IMMOBILI DI GESTIONE AREA SITI NEL COMUNE DI PORTO TORRES, VIA CALABRIA N. 7 E 9_CUP: J22D22000170002;

DETERMINA A CONTRARRE E APPROVAZIONE DOCUMENTAZIONE RDI

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 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”;

DETERMINAZIONE N° 4294 DEL 20/10/2025

- 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 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 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;

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);

PREMESSO che:

- attraverso i seguenti atti:
 - Deliberazione n. 12/59 del 07.04.2022, avente ad oggetto “Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa (AREA). Secondo programma aziendale per l'utilizzo dei proventi derivante dal piano delle vendite relative agli anni 2015-2018. Legge n. 560/1993, art. 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 440.000,00;

- con Determinazione del Direttore del Servizio Territoriale Tecnico di Sassari n. 2269 del 17/06/2024 sono stati nominati:

DETERMINAZIONE N° 4294 DEL 20/10/2025

- l'ing. Andrea PINNA, funzionario tecnico del Servizio Territoriale Tecnico di Sassari, per assumere le funzioni del Responsabile Unico del Progetto (RUP);
- L'ing. Fabio ATZEI, funzionario tecnico del Servizio Territoriale Tecnico di Sassari, per assumere le funzioni del Responsabile della fase di progettazione;
- L'Arch. Gabriele MARRAS, funzionario tecnico del Servizio Territoriale Tecnico di Sassari, per assumere le funzioni del Responsabile della fase di esecuzione;

DATO ATTO CHE:

- A seguito delle procedure svolte ai sensi del D.Lgs. 36/2023, con determinazione del Direttore del Servizio n. 3161 del 30/08/2024 si è proceduto all'affidamento degli incarichi progettazione, direzione lavori, coordinamento per la sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione all'Arch. Luca SPANO C.F. SPNLCU86P05I452V, Partita IVA n. 02595130903, nato a Sassari il 05/09/1986, in qualità di libero professionista, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Sassari al n. 971;
- Con determinazione del Direttore del Servizio n. 3481 del 27/08/2025 si è proceduto all'approvazione della progettazione esecutiva dell'intervento a seguito di validazione svolta dal RUP e dal Responsabile per la fase di progettazione;
- la realizzazione dell'appalto trova copertura finanziaria nello stanziamento complessivo di € 440'000,00 (Deliberazione n. 12/59 del 07.04.2022, avente ad oggetto "Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa (AREA). Secondo programma aziendale per l'utilizzo dei proventi derivante dal piano delle vendite relative agli anni 2015-2018. Legge n. 560/1993, art. 1, comma 14");

RILEVATA l'esigenza di procedere all'affidamento delle prestazioni di cui all'oggetto;

DATO ATTO che l'art. 17, comma 1, del d.lgs. 36/2023 prevede che prima dell'avvio delle procedure di affidamento dei contratti pubblici le stazioni appaltanti e gli enti concedenti, con apposito atto, adottano la decisione di contrarre individuando gli elementi essenziali del contratto e i criteri di selezione degli operatori economici e delle offerte;

DATO ATTO che il contratto avrà come fine l'esecuzione dei lavori inerenti la "MANUTENZIONE STRAORDINARIA DEGLI IMMOBILI DI GESTIONE AREA SITI NEL COMUNE DI PORTO TORRES, VIA CALABRIA N. 7 E 9_CUP: J22D22000170002";

DATO ATTO che:

- il quadro economico di progetto prevede un importo complessivo di € 440.000,00 così distinto:
- € 228.832,49 per lavori di cui € 95.539,16 di costi della manodopera;
- € 96.167,51 di costi della sicurezza;
- € 115.000,00 di somme a disposizione;

DETERMINAZIONE N° 4294 DEL 20/10/2025

- pertanto, che, ai sensi dell'art. 14 del Codice l'importo stimato dell'appalto per i lavori in oggetto è pari a € 325'000,00;

RAVVISATO che le prestazioni di cui all'oggetto non possano rivestire un interesse transfrontaliero certo, secondo quanto previsto dall'articolo 48, comma 2, del Decreto Legislativo 36/2023;

DATO ATTO che l'art. 50 del d.lgs. 36/2023, con riferimento all'affidamento delle prestazioni di importo inferiore alle soglie di cui all'art. 14 dello stesso decreto, dispone che le stazioni appaltanti procedono, tra le altre, 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;

DATO ATTO che trattandosi di affidamento ai sensi dell'art. 50 del D.Lgs. 36/2023, il contratto sarà stipulato, ai sensi dell'art. 18, comma 1 del D. lgs. n. 36/2023, mediante corrispondenza secondo l'uso commerciale, consistente in un apposito scambio di lettere, anche tramite posta elettronica certificata o sistemi elettronici di recapito certificato qualificato ai sensi del regolamento UE n. 910/2014 del Parlamento europeo e del Consiglio del 23 luglio 2014;

RITENUTO opportuno, in ragione di quanto sopra esposto, svolgere 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

DATO ATTO di applicare il criterio del minor prezzo per la futura aggiudicazione dei lavori ai sensi dell'art. 50 comma 4 del D.Lgs. 36/2023, non ricadendo nelle ipotesi di cui all'art. 108, comma 2 del D.Lgs 36/2023;

VISTI i seguenti elaborati allegati alla presente determinazione per farne parte integrante e sostanziale, contenenti i criteri di selezione relativamente all'individuazione dei soggetti da invitare alla successiva procedura negoziata summenzionata:

- Avviso di indagine di mercato Lavori AREA Via Calabria;
- Istanza di partecipazione Lavori AREA Via Calabria;

STABILITO di demandare a successivo provvedimento l'avvio della procedura negoziata, nonché l'approvazione della documentazione tecnica e amministrativa per l'espletamento della stessa;

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:

DETERMINAZIONE N° 4294 DEL 20/10/2025

- 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: J22D22000170002;

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 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 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 € 325.000,00;

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

DETERMINAZIONE N° 4294 DEL 20/10/2025

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

Andrea Pinna

Lì, 20/10/2025

Il Direttore del Servizio

Roberto Ginesu / ArubaPEC S.p.A.