

DETERMINAZIONE N° 5338 DEL 09/12/2025



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 RECUPERO DI N. 2 FABBRICATI PER COMPLESSIVI N. 14 ALLOGGI SITI NEL COMUNE DI OLBIA IN VIA MODENA N. 55 E IN VIA PARMA N. 3. LR N. 560/1993, ART. 1, COMMA 14 – SECONDO PROGRAMMA AZIENDALE DI UTILIZZO DEI PROVENTI DELLE VENDITE RELATIVO AGLI ANNI 2011-2014. AFFIDAMENTO DIRETTO SERVIZI DI INGEGNERIA E ARCHITETTURA AI SENSI DELL'ART. 50, COMMA 1, LETT. B) DEL D. LGS. N. 36/2023. CUP J92H15000010002. CIG B94146F913

PRESA D'ATTO ESITO RDO_ rfq_478610, APPROVAZIONE VERBALE, AFFIDAMENTO DL E CONTESTUALE NOMINA SUPPORTO AL RUP

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 approvato con Decreto del Presidente della Regione n. 46 del 14.4.2017, modificato ai sensi della L.R. 23 settembre 2016, n. 22 articolo 7, comma 2;
- il Regolamento di Organizzazione di A.R.E.A. approvato con Delibera del Consiglio di Amministrazione n. 132/4 del 19.04.2007, modificato con Delibera dell'Amministratore Unico n. 51 del 08.06.2017;
- il Regolamento di Contabilità di A.R.E.A., 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 DM 49/2018

DETERMINAZIONE N° 5338 DEL 09/12/2025

- la Legge Regionale del 13 marzo 2018, n.8 e ss.mm.ii., che disciplina le “Nuove norme in materia di contratti pubblici di lavori, servizi e forniture”;
- Il Decreto Legislativo 31 Marzo 2023 n. 36, “*Codice dei contratti pubblici in attuazione dell’articolo 1 della legge 21 giugno 2022, n. 78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici*”, ed in particolare l’art. 226, comma 2, primo periodo, in base al quale a decorrere dalla data in cui il nuovo codice acquista efficacia ai sensi dell’articolo 229, comma 2, le disposizioni di cui al decreto legislativo n. 50 del 2016 continuano ad applicarsi esclusivamente ai procedimenti in corso.

VISTI:

- 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)), il Dott. Matteo Sestu, è stato nominato Amministratore unico dell'Azienda regionale per l'edilizia abitativa “[...] per la durata di tre anni;
- 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;
- il provvedimento di nomina la con il quale viene conferite all’Ing. Roberto GINESU le funzioni di Direttore del Servizio Territoriale Tecnico di Sassari con Determinazione del Direttore Generale n. 1062 del 17/03/2025;

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);

VISTA la Deliberazione del Commissario per la gestione provvisoria n° 421 del 16/12/2014, avente ad oggetto l’approvazione del secondo programma procedurale e finanziario relativo all'utilizzo dei proventi derivanti dalla vendita di immobili, sulla base della legge 24 dicembre 1993, n.560 per gli anni 2011/2014;

VISTA la Deliberazione della Giunta Regionale, n.5/9 del 06/02/2015, avente ad oggetto l’approvazione della Deliberazione del Commissario n° 421 del 16/12/2014;

DATO ATTO che nel menzionato programma rientra il recupero nel Comune di Olbia di cui

DETERMINAZIONE N° 5338 DEL 09/12/2025

all'oggetto, finanziato con € 644.000,00;

RICHIAMATA i seguenti atti:

- la determinazione dirigenziale n. 3601 del 24/11/2022 con la quale si dà avvio al procedimento ed in particolare si procede alla Costituzione del Gruppo di Progetto, alla approvazione del Documento di Indirizzo alla Progettazione redatto dal RUP, Ing. Andrea PINNA, e al Quadro Economico, alla approvazione documenti alla base dell'affidamento dei servizi tecnici e approvazione schema ripartizione incentivi;
- la determinazione n. 1586 del 25/05/2022 del Direttore del Servizio Territoriale Tecnico di Sassari venivano approvati il quadro tecnico economico dei lavori, il progetto esecutivo e la delega alla Centrale Regionale di Committenza per l'espletazione della procedura di gara e inoltre veniva nominata la struttura tecnico organizzativa interna all'ente e il Geom. Adolfo Tocco veniva nominato Direttore dei Lavori;
- la determinazione n. 2079 del 04/07/2022 del Direttore del Servizio Territoriale Tecnico di Sassari veniva validato e approvato il progetto esecutivo-definitivo;
- la nota del 04/10/2022, acquisita al protocollo AREA al n.0034817 del 04/10/2022, la Centrale Regionale di Committenza comunicava l'intervenuta efficacia della determinazione del Direttore del Servizio Lavori n. 441 del 02/09/2022 con la quale veniva disposta l'aggiudicazione definitiva in favore dell'impresa ICORT Srl;
- la Determinazione n.2168 del 21/05/2025 con la quale veniva approvata la perizia di variante n. 1;

PRESO ATTO:

- dell'avvio del programma manutentivo straordinario di spendita dei fondi dell'avanzo di bilancio 2023, determinazione 4378 del 18/11/2024 e determinazione n.3524 del 25/09/2024, in cui il geom. Adolfo Tocco ha assunto il ruolo di RUP in due procedimenti manutentivi delle zone 6 e 8 di importo lavori pari a 150.000,00 euro;
- dell'avvio del programma manutentivo straordinario denominato RinnovAREA, determinazione 2533 del 17/06/2025, in cui il geom. Adolfo Tocco ha assunto il ruolo di RUP in un procedimento di importo lavori pari a 1.100.000,00 euro;
- della funzione assunta dal geom. Adolfo tocco di Responsabile della Manutenzioni delle zone 6 e 8 del Territorio di competenza del Servizio Territoriale Tecnico di Sassari, che corrisponde a tutta l'estensione del nord-est dell'ex provincia di Sassari ora provincia della Gallura Nord-Est Sardegna;
- della attuale carente dotazione organica della sede staccata di Olbia del SST-SS nella quale il geom. Tocco è l'unico dipendente presente a fronteggiare le necessità del servizio;

DETERMINAZIONE N° 5338 DEL 09/12/2025

- della richiesta avanzata dal Direttore dei Lavori in oggetto con prot. n. 51201 del 01.12.2025, che ha formalizzato quanto già sollecitato per le vie brevi da tempo, chiedendo l'esonero dall'incarico di Direttore dei lavori in oggetto per il notevole carico di lavoro nella gestione delle manutenzioni dell'intera zona della Gallura e chiedendo contestualmente l'eventuale nomina di supporto al RUP;

CONSIDERATO CHE

- per le motivazioni sopra richiamate la richiesta del geom. Tocco è da ritenersi fondata e legittima;
- il proseguo dei diversi programmi manutentivi previsti per il triennio avvenire determineranno un ulteriore carico interno di lavoro nel ruolo di RUP dei dipendenti del Servizio Territoriale Tecnico di Sassari;
- come rilevato dal RUP, è necessario, imprimere una decisa accelerazione ai lavori in argomento al fine di salvaguardare l'efficienza del bene e la salute degli utenti;
- conseguentemente è stata avviata con prot. n. 49103 del 18.11.2025 veniva precedentemente indetta una procedura ricognitiva di acquisizione delle manifestazioni di interesse per l'individuazione di personale appartenente al Sistema Regione ai fini di un incarico di Direttore dei Lavori e a tale procedura non ha aderito nessuno;
- che l'importo da porre alla base di affidamento per l'esecuzione del servizio in oggetto è pari ad € **26.679,00** al netto degli oneri previdenziali e dell'IVA;
- quindi è stata avviata, ai sensi dell'art.50, comma 1 lett) b del D.Lgs. n. 36/2023, una procedura di affidamento diretto tramite RdO sulla Piattaforma di Sardegna CAT anche senza preventiva consultazione di due o più operatori fermo restando il rispetto dei principi di cui al libro I, parti I e II del D.Lgs. 36/2023 ed assicurando che siano scelti soggetti in possesso di documentate esperienze pregresse idonee all'esecuzione delle prestazioni contrattuali, comunque nel rispetto del principio di rotazione degli affidamenti;
- è stato scelto come criterio di aggiudicazione quello del minor prezzo mediante ribasso sulla base della parcella a base dell'affidamento ai sensi dell'art. 50 comma 4 del codice dei contratti pubblici;

DATO ATTO che l'oggetto del contratto ai sensi dell'art.17 comma 2 del d.Lgs. 36/2023 è il Servizio, direzione dell'intervento denominato:" LAVORI DI RECUPERO DI N. 2 FABBRICATI PER COMPLESSIVI N. 14 ALLOGGI SITI NEL COMUNE DI OLBIA IN VIA MODENA N. 55 E IN VIA PARMA N. 3. LR N. 560/1993, ART. 1, COMMA 14 – SECONDO PROGRAMMA AZIENDALE DI UTILIZZO DEI PROVENTI DELLE VENDITE RELATIVO AGLI ANNI 2011-2014, CUP J92H15000010002. CIG B94146F913;

VISTI gli esiti della RdO rfq_478610 allegati alla presente per farne parte integrante e sostanziale, da cui risulta:

DETERMINAZIONE N° 5338 DEL 09/12/2025

- che entro il termine stabilito è pervenuta l'offerta dell'operatore economico Società di Ingegneria **Siproj. S.r.l.** I.V.A. 02130210905, via G. Romita snc Sassari nella persona del legale rappresentante Arch. Marcello Demartis nato ad Alghero il 08/09/1971 iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Sassari al numero 325;
- che l'operatore economico risultava ammesso alla valutazione dell'offerta economica;
- che lo stesso operatore economico, presentava l'offerta di preventivo con un ribasso percentuale del 1,00 % (uno per cento) sulla parcella posta a base di gara;

ATTESO che:

- a seguito di istruttoria del RUP l'offerta presentata dalla Società di Ingegneria **Siproj. S.r.l.**, risulta congrua, conveniente, valida ed affidabile;
- che l'operatore economico ha dichiarato di essere soggetto ad IVA all'interno dei documenti di gara;
- come previsto dall'art. 17 comma 5 del Codice, l'affidamento acquisisce efficacia a seguito della verifica del possesso dei requisiti in capo all'offerente;
- trattandosi, nel caso specifico, di un affidamento anche se di importo inferiore ai 40.000 euro la Stazione Appaltante ha eseguito ugualmente l'accesso al fascicolo virtuale dell'operatore economico, al fine di ottenere le certificazioni comprovanti il possesso dei requisiti di carattere generale, tecnico organizzativo ed economico finanziario per l'affidamento del contratto pubblico messi a disposizione da diversi Enti certificati come disciplinato dalla Delibera ANAC 262/2023;
- la verifica della documentazione pervenuta ha dato esito positivo per la certificazione di regolarità contributiva ricevuta con prot. n. 49384 del 20/11/2025;
- l'emissione di ulteriore documentazione richiesta tramite FVOE è ancora in corso e che, nel caso in cui, successivamente all'affidamento, non sia confermato il possesso dei requisiti generali o speciali dichiarati, la stazione appaltante procederà alla risoluzione del contratto, così come previsto dall'art.52 comma 2 del d.Lgs. 36/2023;
- alla spesa, pari a € 33.511,81 (comprensivo di oneri previdenziali al 4%, ed IVA inclusa) troverà copertura sui Capitolo 08022.02.2100460019 "Olbia recupero DGR 38/17 2013" e DGR 5/9 del 2015 bilancio 2025-2027";
- La durata dell'appalto specifico si intende fino al completamento dei lavori e al conseguente rilascio del certificato di regolare esecuzione;
- il CIG (B94146F913) è stato acquisito direttamente su Sardegna CAT, identificata quale piattaforma di approvvigionamento digitale certificata che gestisce il ciclo di vita del contratto, mediante lo scambio di dati e di informazioni con la BDNCP;

DETERMINAZIONE N° 5338 DEL 09/12/2025

- il contratto sarà stipulato mediante corrispondenza secondo l'uso commerciale, consistente in un apposito scambio di lettere, secondo quanto previsto dall'art.18 comma 1 del D. Lgs. 36/2023;

RITENUTO pertanto di dover procedere all'approvazione dell'esito della procedura menzionata e affidare il servizio in oggetto al tecnico summenzionato, per un importo di € 26.412,21 oltre a oneri previdenziali (4%), IVA, al netto del ribasso offerto del 1,00 % (due per cento) sull'importo posto a base di gara pari ad € 26.679,00;

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;

SU PROPOSTA del Responsabile Unico del progetto Ing. Andrea PINNA;

D E T E R M I N A

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

DI REVOCARE la nomina di Direttore dei lavori del Geom. Adolfo Tocco avvenuta con determinazione n. 1586 del 25/05/2022, come da sua richiesta prot. n. 51201 del 01.12.2025 e per le motivazioni riportate in premessa;

DI APPROVARE le risultanze della procedura di gara svolta sulla piattaforma telematica SardegnaCAT RdO rfq_478610 CIG: B94146F913 ed il relativo verbale conclusivo del 26/11/2025, il quale viene allegato alla presente per farne parte integrante e sostanziale;

DI AFFIDARE, nelle more della conclusione delle verifiche dei requisiti, l'appalto specifico INCARICO DI DIREZIONE LAVORI nei "Lavori di recupero di n. 2 fabbricati per complessivi n. 14 alloggi siti nel comune di Olbia in via Modena n. 55 e in via Parma n. 3. LR n. 560/1993," all'Operatore economico Società di Ingegneria Siproj. S.r.l. I.V.A. 02130210905, via G. Romita snc Sassari nella persona del legale rappresentante Arch. Marcello Demartis nato ad Alghero il 08/09/1971 iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Sassari al numero 325, per un importo di € 26.412,21 oltre a oneri previdenziali (4%) e IVA esclusa, al netto del ribasso offerto del 1,00 % (uno per cento) sull'importo posto a base di gara pari ad € 26.679,00;

DI DARE ATTO CHE:

- il contratto sarà stipulato mediante corrispondenza secondo l'uso commerciale, consistente in un apposito scambio di lettere, secondo quanto previsto dall'art.18 comma 1 del D. Lgs. 36/2023;

- alla spesa si farà fronte con fondi disponibili sui capitoli di spesa n. 08022.02.2100460019 "Olbia recupero DGR 38/17 2013" e DGR 5/9 del 2015 bilancio 2025-2027";

DETERMINAZIONE N° 5338 DEL 09/12/2025

- con provvedimenti successivi in seguito alla stipula del contratto conseguente al presente atto e necessari all'esecuzione dei lavori in oggetto, dunque in concomitanza con il perfezionamento delle obbligazioni giuridicamente vincolanti, si procederà con l'assunzione dei necessari impegni di spesa;

DI NOMINARE Il Geom. Adolfo Tocco che assume il ruolo di Supporto al RUP relativamente all'appalto in oggetto;

DI AUTORIZZARE il RUP all'inizio dell'esecuzione del contratto anche prima della stipula del contratto stesso con il professionista incaricato secondo quanto disposto dall'art. 17 comma 8 del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i.;

DI DARE attuazione agli obblighi di cui agli articoli 23 e 37 del D. Lgs. 33/2013, dall'art.1 comma 32 della Legge 190/2012 e dell'art.20 del D. Lgs. 36/2023;

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

Il Responsabile del procedimento

Andrea Pinna

Lì, 09/12/2025

Il Direttore del Servizio

Roberto Ginesu / ArubaPEC S.p.A.