

DETERMINAZIONE N° 5763 DEL 18/12/2025



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

SERVIZIO TERRITORIALE TECNICO DI SASSARI DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE DEL SERVIZIO

OGGETTO: CUP: J22D22000170002 LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA DEGLI IMMOBILI DI GESTIONE AREA SITI NEL COMUNE DI PORTO TORRES, VIA CALABRIA N. 7 E 9;

PRESA D'ATTO ESITO RDO_RFI_12926_1, APPROVAZIONE VERBALE DI GARA E AGGIUDICAZIONE EFFICACE LAVORI (CIG: B94687822C)

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° 5763 DEL 18/12/2025

- 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”;
- 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 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;

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:
 - l'ing. Andrea PINNA, funzionario tecnico del Servizio Territoriale Tecnico di Sassari, per

DETERMINAZIONE N° 5763 DEL 18/12/2025

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:

- Con determinazione del Direttore del Servizio n. 3481 del 27/08/2025 si è proceduto all'approvazione della progettazione esecutiva redatta dall'Arch. Luca SPANO a seguito di validazione svolta dal RUP e dal Responsabile per la fase di progettazione;
- Con determinazione del Direttore del Servizio n. 4924 del 20/10/2025 si è proceduto alla determina a contrarre ed all'avvio di una 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;
- Con determinazione del Direttore del Servizio n. 5177 del 02-12-2025 si è proceduto all'approvazione degli esiti della Richiesta di Informazioni e all'invito dei 5 operatori economici selezionati per la Richiesta di Offerta:
 - Impresa di costruzioni Sanna Michele - impresa individuale – partita IVA n. 01401530918
 - DEB S.r.l.- partita IVA n. 01401530918
 - KFT Costruzioni S.r.l. - partita IVA n. 01512620913
 - Edil Proget S.r.l. - partita IVA n. 01335480917;
 - Costruzioni Edili Appalti Pubblici e Privati S.r.l. – p. IVA n. 07137051004;

VISTO il Verbale del 17/12/2025 relativo agli esiti della RDO_rfi_12926_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:

- Costruzioni Edili Appalti Pubblici e Privati S.r.l. – p. IVA n. 07137051004;
- DEB S.r.l.- partita IVA n. 01401530918
- Impresa di costruzioni Sanna Michele - impresa individuale – partita IVA n. 01401530918

DATO ATTO che l'importo complessivo dell'appalto inerente ai lavori in oggetto ammonta a complessivi € 440.000,00, come risulta dal Quadro Tecnico Economico così articolato:

Lavori	€ 228.832,49
(di cui manodopera)	€ 95.539,16
Oneri per la Sicurezza non soggetti a ribasso	€ 96.167,51
Importo complessivo appalto	€ 325.000,00
Spese tecniche generali comprensivo dell'importo relativo all'incentivo di cui all'art. 45 del D.Lgs. 36/2023	€ 21.853,45
Progettazione, Direzione lavori e coordinatore della sicurezza in fase esecutiva incarico esterno (compreso cassa ed iva)	€ 39.856,67

DETERMINAZIONE N° 5763 DEL 18/12/2025

Contributo ANAC	€ 250,00
IVA lavori al 10%	€ 32.500,00
Accantonamento per imprevisti (Art. 5 Allegato I.7 D.Lgs. 36/2023 e ss.mm.ii	€ 20.539,88
IMPORTO TOTALE DEL PROGETTO	€ 440.000,00

DATO ATTO che l'importo posto a base d'asta soggetto a ribasso unico e incondizionato sull'elenco prezzi ammonta a complessivi € 228.832,49, al netto degli oneri della sicurezza non soggetti a ribasso e dell'IVA di legge;

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

- Costruzioni Edili Appalti Pubblici e Privati S.r.l. – ribasso del 22,416%
- DEB S.r.l.- ribasso del 21,21%
- Impresa di costruzioni Sanna Michele - impresa individuale – ribasso del 10,113%

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;

RICHIAMATO il CUP: J22D22000170002;

RICHIAMATO il CIG: B94687822C;

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:

- Costruzioni Edili Appalti Pubblici e Privati S.r.l. - Partita IVA e C.F. n. 07137051004, con sede legale in Marino (RM), via Via Marcantonio Colonna nr. 9, CAP 00047;

DATO ATTO che tale offerta è pari a € 177.537,40 (centosettantasettemilacinquecentotrentasette/40) al netto dei costi della sicurezza non assoggettabili a ribasso, pari a € 96.167,51, per un totale di € 273.704,91 (duecentosettantatre milasettecentoquattro/91) al netto dell'IVA di legge;

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, nelle more della ricezione e valutazione della documentazione ad oggi non ancora pervenuta;

DATO ATTO 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.

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

DETERMINAZIONE N° 5763 DEL 18/12/2025

DEGLI IMMOBILI DI GESTIONE AREA SITI NEL COMUNE DI PORTO TORRES, VIA CALABRIA N. 7 E 9_CUP: J22D22000170002", all'operatore economico "Costruzioni Edili Appalti Pubblici e Privati S.r.l." - Partita IVA e C.F. n. 07137051004, con sede legale in Marino (RM), via Via Marcantonio Colonna nr. 9, CAP 00047, il quale ha offerto un ribasso del 22,416% sull'importo a base di gara pari a € 228.832,49 al netto dei costi della sicurezza pari a € 96.167,51 non soggetti a ribasso, e dell'I.V.A.;

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. n. 08022.02.2100460031-

RISTRUTT.RIQUAL. 11 ALLOGGI VIA CALABRIA PORTO TORRES - L.560/93 2^Progr. DGR 12/59_2022, 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 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 SardegnaCAT RDO_rfi_12926_1 e il relativo verbale RDO_rfi_12926_1 del 17/12/2025, 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 DEGLI IMMOBILI DI GESTIONE AREA SITI NEL COMUNE DI PORTO TORRES, VIA CALABRIA N. 7 E 9_CUP: J22D22000170002", all'operatore economico "Costruzioni Edili Appalti Pubblici e Privati S.r.l.", Partita IVA e C.F. n. 07137051004, con sede legale in Marino (RM), via

DETERMINAZIONE N° 5763 DEL 18/12/2025

Via Marcantonio Colonna nr. 9, CAP 00047, il quale ha offerto un ribasso del 22,416% sull'importo a base di gara pari a € 228.832,49 al netto dei costi della sicurezza pari a € 96.167,51 non soggetti a ribasso, e dell'I.V.A.;

DI AGGIUDICARE l'esecuzione dei lavori denominati "LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA DEGLI IMMOBILI DI GESTIONE AREA SITI NEL COMUNE DI PORTO TORRES, VIA CALABRIA N. 7 E 9_CUP: J22D22000170002", a seguito del ribasso del 22,416% sull'importo posto a base di gara, all'operatore economico "Costruzioni Edili Appalti Pubblici e Privati S.r.l.", Partita IVA e C.F. n. 07137051004, con sede legale in Marino (RM), via Via Marcantonio Colonna nr. 9, CAP 00047, per un importo pari a € 177.537,40 (centosettantasettemilacinquecentotrentasette/40) al netto dei costi della sicurezza non assoggettabili a ribasso, pari a € 96.167,51, per un totale di € 273.704,91 (duecentosettantatremilasettecentoquattro/91) al netto dell'IVA di legge;

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 "Costruzioni Edili Appalti Pubblici e Privati S.r.l.", ai sensi di quanto disposto all'art. 55 del D.lgs. 36/2023 e ss.mm.ii.;

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

Il Responsabile del procedimento

Andrea Pinna

Lì, 18/12/2025

Il Direttore del Servizio

Roberto Ginesu / ArubaPEC S.p.A.