

DETERMINAZIONE N° 5170 DEL 02/12/2025



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

SERVIZIO TERRITORIALE TECNICO DI SASSARI DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE DEL SERVIZIO

OGGETTO: "PROGRAMMA STRAORDINARIO SULLE MANUTENZIONI DEL PATRIMONIO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DELL'AZIENDA REGIONALE EDILIZIA ABITATIVA. FONDO DI ROTAZIONE DI CUI ALLA L. 183/87 (ACCORDO PER LO SVILUPPO E LA COESIONE - REGIONE SARDEGNA - FSC 2021-2027 CUP MASTER J72D24000030006) - RA-SS16_Manutenzione straordinaria ambito territoriale Sassari".

PROGETTAZIONE CON OPZIONE DI DIREZIONE LAVORI (ART. 120 comma 1 lett. a) del D.Lgs. 36/2023)

AFFIDAMENTO DIRETTO SERVIZI DI INGEGNERIA E ARCHITETTURA AI SENSI DELL'ART. 50, COMMA 1, LETT. B) DEL D. LGS. N. 36/2023. CUP: J42D24000170001 - CIG B944757B6B

PRESA D'ATTO ESITO RDO_rfq_478308, APPROVAZIONE VERBALE, AFFIDAMENTO

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, modificato ai sensi della L.R. 23 settembre 2016, n. 22, articolo 7, comma 2 ed approvato 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 e ss.mm.ii., recante "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" ed in particolare gli articoli 5 e 6;
- il Decreto Legislativo n. 36/2023 "Codice dei contratti pubblici";
- il Piano Triennale di prevenzione della corruzione 2025-2027 approvato con Deliberazione dell'Amministratore Unico n. 2 del 31.01.2025;

DETERMINAZIONE N° 5170 DEL 02/12/2025

PRESO ATTO dei seguenti atti amministrativi:

- la Delibera dell'Amministratore Unico n. 37 del 18/11/2024 avente ad oggetto "Approvazione bilancio di previsione 2025-2027";
- 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;
- la Deliberazione della Giunta Regionale del 9 gennaio 2025 n. 1/3, avente ad oggetto "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";
- 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;
- 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;

VISTI i seguenti atti di programmazione:

- DGR n. 4/169 del 15 febbraio 2024, con la quale è stato preso atto della proposta, formalizzata con la DAU di AREA n. 4 del 13 febbraio 2024, relativa al "*Programma straordinario sulle manutenzioni del patrimonio ERP di AREA*", per un valore di euro 43.000.000;
- la DGR n. 14/87 del 22/05/2024 con la quale sono stati trasferiti ad AREA euro 27.000.000 per l'attuazione del "*Programma straordinario sulle manutenzioni del patrimonio ERP di AREA*" a valere sui fondi di cui all'Accordo di programma Regione-Ministero dei Lavori Pubblici del 19/04/2001;
- L'Accordo Stato-Regione del 28 novembre 2024, che prevede l'utilizzo delle risorse del Fondo di rotazione di cui alla legge n. 183/1987, pari a euro 230.000.000, destinate alla Riqualficazione urbana ed edilizia pubblica;
- la DGR n. 35/75 del 04/07/2025 – Definizione degli obiettivi generali ed indirizzi strategici per la gestione dell'Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa (AREA). Piano indicatori 2025 - 2027. Funzioni di indirizzo e controllo ai sensi della L.R. 15 maggio 1995, n. 14;
- la Determina del Direttore Generale n.3618 del 08/09/2025 con la quale si è proceduto alla ripartizione delle ulteriori risorse disponibili per la realizzazione degli interventi di manutenzione sugli immobili ERP di proprietà dell'Azienda, assegnando al Servizio Territoriale di Sassari una somma di € 13.700.000,00;
- la legge regionale 11 settembre 2025, n. 24 "Assestamento di bilancio 2025-2027 e variazioni di bilancio in base alle disposizioni di cui agli articoli 50 e 51 del decreto legislativo 23 giugno 2011, n. 118, e successive modifiche ed integrazioni, riconoscimento di debiti fuori bilancio e disposizioni varie" con la quale è stata autorizzata, per l'anno 2025, la spesa complessiva di euro 4.000.000,00 a favore dell'Azienda regionale per l'edilizia abitativa (AREA), da destinare alla progettazione di interventi di manutenzione straordinaria del patrimonio di edilizia pubblica residenziale (ERP);

DETERMINAZIONE N° 5170 DEL 02/12/2025

- la delibera dell'Amministratore Unico n. 50 del 08/10/2025 con la quale è stata adottata la variazione di bilancio n. 64/2025 a valere sul bilancio 2025-2027 che mette a disposizione la somma di € 1.500.000 al Servizio Territoriale Tecnico di Sassari per la **progettazione degli interventi** di manutenzione straordinaria del patrimonio ERP resi disponibili con L.R. 24/2025;

CONSIDERATO che:

- nell' attuazione del **"PROGRAMMA STRAORDINARIO SULLE MANUTENZIONI DEL PATRIMONIO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DELL'AZIENDA REGIONALE EDILIZIA ABITATIVA FONDO DI ROTAZIONE DI CUI ALLA L. 183/87 (ACCORDO PER LO SVILUPPO E LA COESIONE - REGIONE SARDEGNA - FSC 2021-2027 CUP MASTER J72D24000030006)"** è inserito l'intervento dal titolo **"RA-SS16 Manutenzione straordinaria ambito territoriale Sassari"**, per un importo di finanziamento pari a euro 2.700.000,00;
- Per l'avvio dell'intervento in oggetto si rende necessario il conferimento di due distinti incarichi relativi ai servizi di architettura e ingegneria, ai sensi dell'art. 66, comma 1, del Codice dei contratti pubblici (D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36):
 - **affidamento del servizio di progettazione**, con diritto di opzione ai sensi dell'art. 120, comma 1, lett. a) del D.Lgs 36/2023 , per l'affidamento della direzione lavori;
 - **affidamento del servizio di coordinamento della sicurezza in fase di progettazione**, con diritto di opzione ai sensi dell'art. 120, comma 1, lett. a) del D.Lgs 36/2023, per il coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione;

DATO ATTO che il Servizio Territoriale Tecnico di Sassari con prot. 0042758/2025 del 13/10/2025 ha provveduto alla procedura ricognitiva per l'acquisizione delle manifestazioni di interesse per l'individuazione di dipendenti in ruolo dell'amministrazione regionale, degli enti, delle agenzie regionali, in possesso dei titoli e dei requisiti previsti dalle normative vigenti in materia disponibili per l'affidamento del servizio in oggetto e che tale procedura ha dato esito negativo;

DATO ATTO che l'Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa ha indetto un'indagine di mercato tramite RDI sulla piattaforma CAT Sardegna al fine di formare un elenco di operatori economici da invitare alle successive RDO per l'affidamento di servizi di ingegneria e architettura, stilando un elenco di operatori economici approvato con Determinazione del Direttore Generale nr. 1163 DEL 21/03/2025;

STABILITO che l'oggetto del contratto ai sensi dell'art.17 comma 2 del d.Lgs. 36/2023 è il Servizio di progettazione con diritto di opzione ai sensi dell'art. 120, comma 1, lett. a) del D.Lgs 36/2023 per la direzione lavori, per l'intervento denominato **"PROGRAMMA STRAORDINARIO SULLE MANUTENZIONI DEL PATRIMONIO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DELL'AZIENDA REGIONALE EDILIZIA ABITATIVA. FONDO DI ROTAZIONE DI CUI ALLA L. 183/87 (ACCORDO PER LO SVILUPPO E LA COESIONE - REGIONE SARDEGNA - FSC 2021-2027 CUP MASTER J72D24000030006) - RA-SS16 Manutenzione straordinaria ambito territoriale Sassari"** CUP J42D24000170001 CIG B944757B6B";

ATTESO che l'importo complessivo dell'appalto per l'esecuzione dei servizi in oggetto è pari ad € **96.695,80** formato da € **39.436,48** (trentanovemilaquattrocentotrentasei/48) per i servizi di progettazione, e pari a € **57.259,32** (cinquantasettemiladuecentocinquantanove/32) per i servizi di Direzione Lavori e attività connesse, opzionali ai sensi dell'art. 120 comma 1 lettera a)., al netto degli oneri previdenziali e dell'IVA;

DETERMINAZIONE N° 5170 DEL 02/12/2025

DATO ATTO che ai sensi dell'art.50, comma 1 lett) b del D.Lgs.n.36/2023 in considerazione dell'importo inferiore a 140.000 euro è possibile procedere ad 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;

DATO ATTO che 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;

RICHIAMATA la determinazione dirigenziale n. 4168 del 13/10/2025 di nomina ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs. 36/2023 del Responsabile Unico del Progetto, Ing. Antonello FARRE;

RICHIAMATA la determinazione dirigenziale n. 4524 del 30/10/2025 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. Antonello FARRE, e al Quadro Economico, alla approvazione documenti alla base dell'affidamento dei servizi tecnici e approvazione schema ripartizione incentivi;

ACQUISITO il CIG della procedura B944757B6B 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;

VISTI gli esiti della RdO rfq_478308 allegati alla presente per farne parte integrante e sostanziale, da cui

risulta:

- che entro il termine stabilito è pervenuta l'offerta dell'operatore economico invitato Ing Riccardo FAIS, nato a Sassari il 22/08/1970, C.F. FSARCR70M22I452K, p. IVA n. 01988030902, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Sassari al numero 906;
- 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 0,50 % (zero/50 per cento) sulla parcella posta a base di gara;

ATTESO che il professionista Ing Riccardo FAIS risulta iscritto all'elenco di operatori economici approvato con Determinazione del Direttore Generale nr. 1163 del 21/03/2025;

ATTESO che a seguito di istruttoria del RUP e del supporto al RUP l'offerta presentata dall' Ing Riccardo FAIS risulta congrua, conveniente, valida ed affidabile;

RITENUTO di dover procedere all'approvazione dell'esito della procedura menzionata e affidare il servizio di progettazione in oggetto al tecnico summenzionato, per un importo di **€ 39.239,47** oltre a oneri previdenziali (4%), non soggetto a IVA, al netto del ribasso offerto del 0,50% (zero/50 per cento) sull'importo posto a base di gara pari ad € 39.436,48;

CONSIDERATO che:

- 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;

DETERMINAZIONE N° 5170 DEL 02/12/2025

- trattandosi, nel caso specifico, di un valore complessivo stimato dell'appalto superiore ai 40.000 euro la Stazione Appaltante ha eseguito 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 alla data odierna attraverso il FVOE ha dato esito positivo, come si evince dalle stampe allegate alla presente;
- 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;

DATO 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;
- la spesa copertura sul capitolo n. 40200.01.4140260003 denominato "PROGETTAZIONE DI INTERVENTI DI MANUT. STRAORD. PATRIMONIO ERP - LEGGE DI ASSESTAMENTO 2025 (L.R.24/2025) - SASSARI";
- La durata dell'appalto specifico si intende fino alla validazione della progettazione esecutiva da parte della stazione appaltante;
- In caso di attivazione della clausola di opzione ai sensi dell'art. 120 comma 1 lett. a), la durata contrattuale sarà estesa fino al completamento dei lavori ed emissione del certificato di regolare esecuzione;

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. Antonello FARRE;

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_ rfq_478308 ed il relativo verbale conclusivo Report_rfq_478308 del 27/11/2025, 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 per i servizi di progettazione degli interventi inerenti il "**PROGRAMMA STRAORDINARIO SULLE MANUTENZIONI DEL PATRIMONIO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DELL'AZIENDA REGIONALE EDILIZIA ABITATIVA. FONDO DI ROTAZIONE DI CUI ALLA L. 183/87 (ACCORDO PER LO SVILUPPO E LA COESIONE - REGIONE SARDEGNA - FSC 2021-2027 CUP MASTER J72D24000030006) - Manutenzione straordinaria ambito territoriale Sassari**" all'Operatore economico Ing Riccardo FAIS, nato a Sassari il 22/08/1970, C.F. FSARCR70M22I452K, p. IVA n. 01988030902, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di

DETERMINAZIONE N° 5170 DEL 02/12/2025

Sassari al numero 906, per un importo di **€ 39239,47** oltre a oneri previdenziali (4%) e non soggetto a IVA, al netto del ribasso offerto del 0,50% (zero/50 per cento) sull'importo posto a base di gara pari ad € 39.436,48;

DI DARE ATTO CHE:

- l'operatore economico risulta iscritto all'elenco di operatori economici approvato con Determinazione del Direttore Generale nr. 1163 del 21/03/2025;
- 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;
- alla spesa si farà fronte con fondi disponibili sul capitolo di spesa n. 40200.01.4140260003 denominato "PROGETTAZIONE DI INTERVENTI DI MANUT. STRAORD. PATRIMONIO ERP - LEGGE DI ASSESTAMENTO 2025 (L.R.24/2025) - SASSARI";
- 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;
- in caso di necessità dell'attivazione della clausola di opzione, il contratto sarà modificato in corso di esecuzione per includere i servizi relativi alla Direzione Lavori, alle medesime condizioni contrattuali, ai sensi dell'art. 120 comma 1 lett. a) del D.lgs. 36/2023;

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

Antonello Farre

Lì, 02/12/2025

Il Direttore del Servizio

Roberto Ginesu / ArubaPEC S.p.A.