

DETERMINAZIONE N° 2786 DEL 01/07/2025



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

SERVIZIO TERRITORIALE TECNICO DI ORISTANO
DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE DEL SERVIZIO

OGGETTO: LAVORI DI REALIZZAZIONE DI 22 PIU' 20 ALLOGGI DI E.R.P. NEL COMUNE DI ORISTANO IN VIA INDIPENDENZA – OPERE DI COMPLETAMENTO - CUP J19C06000020002–
PROCEDURA NEGOZIATA SENZA BANDO ART. 50, COMMA 1, LETT. C) DEL D.LGS 36/2023
DETERMINAZIONE A CONTRARRE E PRENOTAZIONE IMPEGNO DI SPESA

IL DIRETTORE DEL SERVIZIO

Su proposta del Responsabile Unico del Progetto, Ing. Mauro Atzei,

- VISTA la Legge Regionale 8 agosto 2006, n. 12 istitutiva di A.R.E.A.;
- VISTA la L.R. 23 settembre 2016 n. 22 recante “Norme generali in materia di edilizia sociale e riforma dell’Azienda Regionale per l’Edilizia Abitativa”;
- VISTO lo Statuto dell’Azienda, approvato con D.P.G.R. n° 30 del 05.03.2007 e modificato con D.P.G.R. n°88 del 04.08.2015 e con D.G.R. 11/12 del 28/02/2017
- VISTO il vigente Regolamento di Organizzazione dell’Azienda, approvato con delibera dell’Amministratore Unico del 8 giugno 2017 n. 51;
- VISTA la Determinazione del Direttore Generale n. 2638 del 20/06/2025 con la quale si attribuiscono alla Dott.ssa Caterina Capillupo, dirigente in comando presso l’Azienda, le funzioni ad interim di Direttrice del Servizio Tecnico Territoriale di Oristano;
- VISTA la Deliberazione della Giunta Regionale n. 1/3 del 09.01.2025, con la quale è stata resa esecutiva la delibera dell’Amministratore Unico n. 37 del 18.12.2024 relativa all’approvazione del bilancio di previsione 2025-2027;
- VISTA la Deliberazione dell’Amministratore Unico dell’AREA n.12 del 08/04/2025, con la quale è stato approvato il programma triennale dei lavori pubblici 2025-2027 e l’elenco annuale 2025;
- VISTO l’art. 17 della L.R. 23.09.2016 n. 22 secondo il quale, fino all’approvazione del nuovo statuto e dei nuovi regolamenti, continuano ad applicarsi lo statuto ed i regolamenti vigenti e le disposizioni relative al funzionamento e all’assetto organizzativo di AREA di cui legge regionale n. 12 del 2006;

DETERMINAZIONE N° 2786 DEL 01/07/2025

VISTO il Regolamento di Contabilità dell'Azienda, approvato con Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 23/4 del 4 luglio 2007 e modificato con Deliberazione del Commissario Straordinario n. 579/DCS del 28 aprile 2016;

VISTO il D.lgs. del 31 marzo 2023, n. 36 – Codice dei Contratti Pubblici;

VISTA la Legge Regionale 13 marzo 2018, n. 8 “Nuove norme in materia di contratti pubblici di lavori, servizi e forniture”;

VISTO il Piano di Prevenzione della Corruzione e Trasparenza (PTPCT) vigente;

RICHIAMATA la determinazione n. 3768/2023 con la quale:

- si stabiliva che occorre completare il fabbricato, per le parti pertinenziali, sito ad Oristano nella via Indipendenza n.14-16-18-20 di proprietà di A.R.E.A. e censito presso il catasto dei fabbricati Sezione A al foglio n. 22 particella n. 7052 del Comune di Oristano
- si nominava Responsabile Unico del Progetto ai sensi dell'art.15 del D.Lgs 36-2023 dell'intervento LAVORI DI REALIZZAZIONE DI 22 PIU' 20 ALLOGGI DI E.R.P. NEL COMUNE DI ORISTANO IN VIA INDIPENDENZA – OPERE DI COMPLETAMENTO - CUP J19C06000020002 l'Ing. Mauro Atzei funzionario del Servizio Territoriale Tecnico di Oristano;
- si approvava il Documento di Indirizzo per la Progettazione, redatto ai sensi dell'art. 3, allegato I.7 del D.Lgs 31 marzo 2023, n. 36;

VISTA che con determinazione n. 1773-2025 si approvava il progetto esecutivo riferito ai lavori in oggetto e il Quadro Tecnico Economico di progetto così articolato:

	IMPORTO COMPLESSIVO DEL PROGETTO		€ 362.000,00
a1	IMPORTO A BASE D'ASTA		€ 187.011,49
a2	COSTI DELLA MANODOPERA (art. 41, comma 14 del d.lgs. 36/2023)		€ 63.168,51
a3	IMPORTO DEI LAVORI (a1+a2)		€ 250.180,00
a4	COSTI DELLA SICUREZZA (D.Lgs. 81/08)		€ 22.000,00
A	COSTO DELL'OPERA (a3+a4)		€ 272.180,00
b1	Iva sui lavori (10 % su B)		€ 27.218,00
b2	Accantonamenti e imprevisti		€ 13.609,60
b3	SPESE TECNICHE E GENERALI (18%) det Ass LLPP RAS 4034-2023		€ 48.992,40
c1	Spese tecniche per progettazione di fattibilità tecnica ed economica, progettazione esecutiva, coord. Sicurezza in fase progettuale ed esecutiva, direzione operativa	€ 23.591,37	
c2	Cassa previdenziale_Inarcassa (4% di c.1)	€ 943,65	
c3	IVA sulle spese tecniche (22% su c1+c2)	€ 5.397,71	
c4	Incentivi mansioni Tecniche_art. 45 D.Lgs. 36/2023 (2% di A)	€ 5.443,60	
c5	Oneri ANAC	€ 250,00	

DETERMINAZIONE N° 2786 DEL 01/07/2025

c6	Oneri per collaudi, prove e certificazioni	€ 2.000,00	
c7	Oneri per occupazione suolo pubblico	€ 500,00	
c8	di cui altre spese generali	€ 10.866,07	
B	SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMM.NE (b1+b2+b3)		€ 89.820,00
	TOTALE (A+B)		€ 362.000,00

- VISTO l'art. 50 comma 1 lett c) del DLgs 36/2023 il quale stabilisce che le stazioni appaltanti procedono all'affidamento dei contratti di lavori mediante 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;
- VISTA la Legge regionale n. 3 del 5 marzo 2008 che, attraverso il comma 9 dell'art. 1, ha istituito un Centro di Acquisto Territoriale;
- VISTA la Deliberazione di Giunta regionale n. 38/12 del 30.09.2014, concernente l' "Istituzione del Mercato Elettronico della Regione Sardegna ai sensi dell'art. 328 del D.P.R. 5 ottobre 2010 n. 207. Direttiva generale di indirizzo, della disciplina di utilizzo del mercato elettronico e della disciplina del sistema di e-procurement";
- VISTO il parere n. 2508 del 18.07.2024 del Supporto Giuridico del Servizio Contratti Pubblici del MIT che chiarisce che "In mancanza di un Elenco della stazione appaltante, gli operatori economici possono essere selezionati da elenchi presenti nel mercato elettronico delle pubbliche amministrazioni o in altri strumenti simili gestiti dalle centrali di committenza di riferimento"
- EVIDENZIATO che la piattaforma Sardegna CAT del mercato elettronico della Regione Autonoma della Sardegna, istituito con Deliberazione della Giunta Regionale n. 38/12 del 30.09.2014, ha l'elenco degli operatori economici sempre aperto e li raccoglie e suddivide in specifiche categorie merceologiche e anche in altri specifici criteri di ricerca, parametri e classificazioni;
- RITENUTO che non esista un interesse transfrontaliero certo ai sensi dell'art.48 comma 2 del D. lgs. 36/2023 e che pertanto non sussista l'obbligo di seguire le procedure ordinarie di affidamento dei lavori contemplate nello stesso D.lgs. 36/2023;
- RITENUTO che per quanto sopra espresso sussistono i presupposti per procedere all'affidamento dei lavori in oggetto tramite procedura telematica ad invito, sulla piattaforma del sistema di e-procurement "SardegnaCAT" tramite Richiesta di Offerta (RdO) inviata a almeno 5 operatori economici
- RITENUTO opportuno procedere, per l'individuazione degli operatori economici da invitare alla procedura negoziata, ad effettuare una preliminare consultazione dell'elenco degli

DETERMINAZIONE N° 2786 DEL 01/07/2025

operatori economici della piattaforma Sardegna CAT del mercato elettronico della Regione Autonoma della Sardegna

DATO ATTO che tale preliminare consultazione avverrà con Richiesta di Informazioni (RdI) con acquisizione di preventivo estesa agli operatori economici iscritti alla piattaforma telematica di negoziazione "SardegnaCAT" con i seguenti requisiti che sono stati valutati pertinenti rispetto all'oggetto dell'appalto, rispettosi del principio di concorrenza, oggettivi e non discriminatori, proporzionati e trasparenti:

- categoria merceologica minimo AQ22AA24 Lavori di importo fino a 516.000,00 euro (Attestazione SOA Cat OG1 Seconda Classifica) con possibilità estesa anche alla categoria AQ22AA23. Lavori di importo fino a euro 258.000 (attestazione SOA Cat OG1 Prima Classifica) più la tolleranza del 20 % quindi fino a euro 309.000 in virtù di quanto disposto al comma 2 art. 2 dell'Allegato II.12
- operatività geografica (L.R. 2/2016) in provincia di Oristano, scelta e indicata dall'operatore economico con l'iscrizione all'elenco degli operatori economici della piattaforma Sardegna CAT del mercato elettronico della Regione Autonoma della Sardegna;

RITENUTO di invitare alla successiva procedura negoziata i 5 operatori che abbiano formulato in sede di RdI i migliori preventivi e gli operatori che abbiano formulato il medesimo preventivo del 5° classificato;

RITENUTO altresì, che gli operatori economici selezionati, possano in sede di RdO confermare l'offerta presentata in sede di RdI o presentare un'offerta migliorativa;

DATO ATTO che la Stazione appaltante si riserva di interrompere in qualsiasi momento, per ragioni di sua esclusiva competenza, il procedimento avviato o di non dar corso alla procedura, senza che i soggetti candidati possano vantare alcuna pretesa.

che fermo restando la predetta facoltà, si procederà con l'affidamento anche in presenza di una sola domanda ritenuta valida.

VISTA la documentazione per la RDI predisposta dal RUP, costituita da:

- Richiesta di informazioni RdI Sardegna CAT;
- Allegato A1 Dichiarazione manifestazione interesse RdI
- Codice di Comportamento della Regione autonoma della Sardegna
- Patto di integrità di A.R.E.A.
- Informativa sulla privacy

RITENUTO di dover approvare la modulistica di cui sopra relativa alla RdI, e di riservarsi di approvare la modulistica per la RdO con successivo atto;

RITENUTO che, in ossequio a quanto disposto dall'art. 35, comma 2, e dall'art. 90, comma 3, del D.lgs 36/2023, al fine di mantenere la segretezza sugli operatori invitati alla RdO e i relativi preventivi, le pubblicazioni relative agli esiti della RdI e dei relativi verbali, nonché il diritto di accesso ai documenti della RdI siano differiti sino al termine previsto per gli stessi adempimenti relativamente alla Successiva RdO;

DETERMINAZIONE N° 2786 DEL 01/07/2025

- STABILITO** che l'aggiudicazione dell'appalto avverrà con il criterio del minor prezzo, ai sensi dell'art. 50, comma 4 del D.Lgs 36/2023, determinato mediante massimo ribasso sull'importo dei lavori escluso sicurezza e mano d'opera;
- VISTO** l'art 54 del D.lgs 36-2023 "Esclusione automatica delle offerte anomale".e l'Allegato II.2 al D.Lgs 36/2023 "Metodi di calcolo della soglia di anomalia per l'esclusione automatica delle offerte";
- DATO ATTO** che, ai sensi dell'art. 54, comma 1, del Codice, in deroga a quanto previsto dall'articolo 110, è prevista l'esclusione automatica delle offerte che risultano anomale, qualora il numero delle offerte ammesse sia pari o superiore a cinque;
- RITENUTO** opportuno che le offerte anomale siano valutate tramite il METODO A di cui all'allegato II. 2 al D.Lgs 36/2023;
- VISTO** l' avviso di avvio di consultazione disposto in adempimento all'art.50 comma 2 bis del D.lgs 36-2023 che non costituisce invito a partecipare all'affidamento ed è da intendersi come mero procedimento propedeutico all'affidamento che non comporta né diritti di prelazione o preferenze, né impegno o vincoli di qualsiasi natura sia per gli operatori interessati che per l'amministrazione procedente.
- RITENUTO** di dover approvare il suddetto avviso di avvio di consultazione disposto in adempimento all'art.50 comma 2 bis del D.lgs 36-2023;
- DATO ATTO** che la Stazione appaltante si riserva di interrompere in qualsiasi momento, per ragioni di sua esclusiva competenza, il procedimento avviato o di non dar corso alla procedura, senza che i soggetti candidati possano vantare alcuna pretesa.
- che fermo restando la predetta facoltà, si procederà con l'affidamento anche in presenza di una sola domanda ritenuta valida.
- DATO ATTO** che, come già stabilito nella Determinazione 1773-2025 si farà fronte alle spese relative all'intervento mediante i fondi disponibili sullo stanziamento previsto al Capitolo 08022.02.2100380007 titolato "Interventi costruttivi G.S. dest.locaz.utilizz.rientri L.560" del bilancio;
- CONSIDERATO** che, ai sensi del D.Lgs. 118/2011, Allegato 4/2 - Principio contabile applicato concernente la contabilità finanziaria "Ogni procedimento amministrativo che comporta spesa deve trovare, fin dall'avvio, la relativa attestazione di copertura finanziaria ed essere prenotato nelle scritture contabili dell'esercizio individuato nel provvedimento che ha originato il procedimento di spesa";
- RITENUTO** opportuno procedere con la prenotazione dell'impegno contabile relativo alla contrattazione per l'affidamento dei lavori di cui alla presente determinazione a contrarre per una somma pari a euro 272.180,00 più IVA al 10% pari ad euro 27.218,00 per un totale di euro 299.398,00 sul Capitolo 08022.02.2100380007 titolato "Interventi costruttivi G.S. dest.locaz.utilizz.rientri L.560 del bilancio;
- 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 vigente e ai sensi

DETERMINAZIONE N° 2786 DEL 01/07/2025

degli Artt. 6, 7, 19 del Codice di comportamento approvato dalla RAS con la Deliberazione n. 43/7 del 29/10/2021;

DETERMINA

Per le motivazioni espresse in premessa e che qui si intendono ripetute e trascritte quali parti integranti e sostanziali del presente provvedimento:

1. di dare seguito alla procedura di appalto per l'affidamento dei lavori in argomento, mediante procedura negoziata, di cui all'art. 50, comma 1, lett. c) del D.Lgs. n.36/2023;
2. di procedere all'affidamento dei lavori in oggetto tramite procedura telematica ad invito, sulla piattaforma del sistema di e-procurement "SardegnaCAT" tramite Richiesta di Offerta (RdO) inviata a almeno 5 operatori economici;
3. di procedere, per l'individuazione degli operatori economici da invitare alla procedura negoziata, ad effettuare una preliminare consultazione tramite (Richiesta di Informazioni Rdl) dell'elenco degli operatori economici della piattaforma Sardegna CAT del mercato elettronico della Regione Autonoma della Sardegna con i seguenti requisiti che sono stati valutati pertinenti rispetto all'oggetto dell'appalto, rispettosi del principio di concorrenza, oggettivi e non discriminatori, proporzionati e trasparenti:
 - categoria merceologica minimo AQ22AA24 Lavori di importo fino a 516.000,00 euro (Attestazione SOA Cat OG1 Seconda Classifica) con possibilità estesa anche alla categoria AQ22AA23. Lavori di importo fino a euro 258.000 (attestazione SOA Cat OG1 Prima Classifica) più la tolleranza del 20 % quindi fino a euro 309.000 in virtù di quanto disposto al comma 2 art. 2 dell'Allegato II.12
 - operatività geografica (L.R. 2/2016) in provincia di Oristano, scelta e indicata dall'operatore economico con l'iscrizione all'elenco degli operatori economici della piattaforma Sardegna CAT del mercato elettronico della Regione Autonoma della Sardegna;
4. di stabilire che verranno invitati alla successiva procedura negoziata i 5 operatori che abbiano formulato in sede di Rdl i migliori preventivi e gli operatori che abbiano formulato il medesimo preventivo del 5° classificato;
5. di approvare la documentazione per la RDI predisposta dal RUP, costituita da:
 - Richiesta di informazioni Rdl Sardegna CAT;
 - Allegato A1 Dichiarazione manifestazione interesse Rdl
 - Codice di Comportamento della Regione autonoma della Sardegna
 - Patto di integrità di A.R.E.A.
 - Informativa sulla privacy
6. di riservarsi di approvare la modulistica per la RdO con successivo atto;
7. di stabilire che, in ossequio a quanto disposto dall'art. 35, comma 2, e dall'art. 90, comma 3, del D.lgs 36/2023, al fine di mantenere la segretezza sugli operatori invitati alla RdO e i

DETERMINAZIONE N° 2786 DEL 01/07/2025

relativi preventivi, le pubblicazioni relative agli esiti della Rdl e dei relativi verbali, nonché il diritto di accesso ai documenti della Rdl siano differiti sino al termine previsto per gli stessi adempimenti relativamente alla Successiva RdO;

8. di stabilire che l'aggiudicazione dell'appalto avverrà con il criterio del minor prezzo, ai sensi dell'art. 50, comma 4 del D.Lgs 36/2023, determinato mediante massimo ribasso sull'importo dei lavori escluso sicurezza e mano d'opera;
9. di dare atto che, ai sensi dell'art. 54, comma 1, del D.Lgs 36/2023, in deroga a quanto previsto dall'art. 110, è prevista l'esclusione automatica delle offerte che risultano anomale, qualora il numero delle offerte ammesse sia pari o superiore a cinque;
10. di stabilire che le offerte anomale siano valutate tramite il METODO A di cui all'allegato II. 2 al D.Lgs 36/2023;
11. di approvare l'avviso di avvio di consultazione disposto in adempimento all'art.50 comma 2 bis del D.lgs 36-2023.
12. Di dare atto

che la Stazione appaltante si riserva di interrompere in qualsiasi momento, per ragioni di sua esclusiva competenza, il procedimento avviato o di non dar corso alla procedura, senza che i soggetti candidati possano vantare alcuna pretesa.

che fermo restando la predetta facoltà, si procederà con l'affidamento anche in presenza di una sola domanda ritenuta valida.

- ~~13.~~ di disporre, per le ragioni in premessa, ai sensi del D.Lgs. 118/2011, allegato 4/2, la prenotazione dell'impegno contabile relativo alla contrattazione per l'affidamento dei lavori di cui alla presente determinazione a contrarre per una somma pari a euro 272.180,00 più IVA al 10% pari ad euro 27.218,00 per un totale di euro 299.398,00 sul Capitolo 08022.02.2100380007 titolato "Interventi costruttivi G.S. dest.locaz.utilizz.rientri L.560 del bilancio;
14. di dare atto che con provvedimenti successivi e in seguito alla stipula del contratto conseguente al presente atto e necessari all'esecuzione dei lavori in oggetto, si procederà con l'assunzione dell'impegno di spesa nell'ambito della prenotazione assunta con la presente determinazione e al contestuale accertamento delle risorse necessarie (L.560);
15. di disporre l'adempimento degli obblighi di pubblicità di cui agli articoli 23 e 37 del D.Lgs. n.33/2013, all'art.1 comma 32 della Legge n.190/2012 e agli artt. 27 e 28 del D.Lgs. n.36/2023 nonché l'invio delle comunicazioni previste dall'art.90 del D.Lgs. n.36/2023;
16. di inviare la presente determinazione al Servizio Contabilità, Bilancio e Risorse Umane per gli adempimenti di competenza;
17. di inviare la presente Determinazione, per conoscenza, al Direttore Generale.

DETERMINAZIONE N° 2786 DEL 01/07/2025

	Num.	Anno	Capitolo.Articolo	CIG	Beneficiario	Importo
U	2385	2025	08022.02.2100380 007			299.398,00

Il Responsabile del procedimento

Mauro Atzei

Lì, 01/07/2025

Il Direttore del Servizio

CATERINA CAPILLUPO / ArubaPEC S.p.A.