

DETERMINAZIONE N° 4036 DEL 07/10/2025



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–

Presa d'atto esito Rdl rfi_12800 e conversione in RdO rfi _12800-1 - Approvazione documentazione RdO

IL DIRETTORE DEL SERVIZIO

Su proposta del Responsabile del Procedimento, 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;
- VISTO il Decreto del Presidente della Regione, assunto al protocollo dell’Azienda con n°49936 del 02/12/2024, con il quale, su conforme deliberazione della Giunta regionale del 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;
- VISTO il Decreto della Presidente della Regione Autonoma della Sardegna n. 66 del 30/06/2025 con il quale, su conforme Deliberazione della Giunta Regionale n. n. 30/11 del 5 giugno 2025, è nominare, ai sensi dell'art. 33, comma 2, della legge regionale 13 novembre 1998, n. 31, il dott. Claudio Antonello Castagna, quale Direttore generale dell’Azienda Regionale per l’Edilizia Abitativa;
- VISTA la Determinazione del Direttore Generale f.f. n. 2638 del 20/06/2025 con la quale si attribuiscono alla Dott.ssa Caterina Capillupo, dirigente di ruolo dell’Azienda, le funzioni ad interim di Direttrice del Servizio Tecnico Territoriale di Oristano;
- VISTA la Deliberazione dell’Amministratore Unico n. 37 del 18/12/2024 avente ad oggetto “Approvazione bilancio di previsione 2025-2027”;

DETERMINAZIONE N° 4036 DEL 07/10/2025

- VISTA la Deliberazione della Giunta Regionale R.A.S. 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”;
- 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;
- 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 codice di comportamento dei dipendenti e dirigenti del comparto Regione approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 43/7 del 29/10/2021;
- VISTO il Piano Triennale di prevenzione della corruzione 2025-2027 approvato con Deliberazione dell’Amministratore Unico n. 2 del 31.01.2025;

PREMESSO CHE:

con determinazione n. 3768/2023:

- 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;

con determinazione n. 1773-2025 si approvava il progetto esecutivo riferito ai lavori in oggetto

- VISTA la determinazione del Direttore del Servizio Territoriale Tecnico di Oristano 2786-2025 con la quale si stabilisce, tra l’altro:

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;

DETERMINAZIONE N° 4036 DEL 07/10/2025

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;

VISTE le risultanze della procedura operata su SardegnaCAT rfi_12800;

DATO ATTO che entro il termine per la presentazione delle manifestazioni di interesse, fissato per il giorno 25/07/2025 alle ore 13:00, sono pervenute n. 68 manifestazioni di interesse;

RITENUTO di dover ammettere alla successiva RdO gli operatori economici che hanno formulato i migliori 5 preventivi, i cui nominativi sono omessi in quest'atto 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;

RITENUTO altresì, che gli operatori economici selezionati, possano in sede di RdO confermare la stessa offerta di ribasso presentata in sede di Rdl o presentare un'offerta migliorativa e non potranno presentare, pena l'esclusione dalla procedura, una offerta peggiorativa.

VISTA la documentazione predisposta per la Richiesta di Offerta allegata alla presente determinazione quale parte integrante e sostanziale, composta dai seguenti documenti:

- Lettera di Invito
- Disciplinare di gara
- Allegato 1 – Istanza

DETERMINAZIONE N° 4036 DEL 07/10/2025

- Allegato 2 – Dichiarazioni
- Allegato 3 – Consorzio
- Allegato 4 – Raggruppamenti temporanei
- Allegato 5 – Pantouflage
- Allegato 6 – Offerta economica
- Informativa Privacy
- Patto di integrità
- Codice di comportamento RAS

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

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;

DATO ATTO che con determinazione 2786-2025 è stata disposta la prenotazione dell'impegno contabile relativo alla contrattazione per l'affidamento dei lavori 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 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 narrativa che qui si intendono ripetute e trascritte, quali parti integranti e sostanziali del presente provvedimento;

1. Di approvare le risultanze dell'indagine di mercato RfqReport.rfi_12800 svolta sul CAT Sardegna, il cui verbale non viene allegato a quest'atto 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;
2. di convertire la Rdl rfi_12800 nella RdO rfi_12800_1 relativamente alla procedura negoziata per l'affidamento dei lavori in oggetto con invito agli operatori economici che hanno formulato i migliori 5 preventivi nella rdl rfi_12800, i cui nominativi sono omessi in quest'atto;
3. di stabilire che:

DETERMINAZIONE N° 4036 DEL 07/10/2025

- o 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;
- o ai sensi dell'art. 54, comma 1, del D.Lgs 36/2023, 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;
- o di stabilire che le offerte anomale siano valutate tramite il METODO A di cui all'allegato II. 2 al D.Lgs 36/2023;

di inviare la presente Determinazione, per conoscenza, al Direttore Generale.

Il Responsabile del procedimento

Mauro Atzei

Lì, 07/10/2025

Il Direttore del Servizio

CATERINA CAPILLUPO / ArubaPEC S.p.A.