

DETERMINAZIONE N° 2817 DEL 06/07/2026



SERVIZIO TERRITORIALE TECNICO DI ORISTANO DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE DEL SERVIZIO F.F.

OGGETTO: ACCORDO QUADRO PER AFFIDAMENTO DEL “SERVIZIO DI SFALCIO, PULIZIA E MANUTENZIONE ORDINARIA DELLE AREE DI PROPRIETA’ DELL’ AZIENDA REGIONALE PER L’EDILIZIA ABITATIVA DI COMPETENZA DELL’ UNITA’ TERRITORIALE DI ORISTANO. 36 MESI.”. CIG. BC4C211340. Decisione a contrarre e affidamento servizio.

IL DIRETTORE DEL SERVIZIO F.F.

VISTI:

- 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)*”;
- 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*”;
- 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 agosto 2015, e successivamente con D.G.R. 11/12 del 28 febbraio 2017 ed approvato definitivamente 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 approvato con deliberazione 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;
- il Decreto del Presidente della Regione n. 145/2024 del 29/11/2024, con il quale, su conforme deliberazione della Giunta regionale n. 44/38 del 20/11/2024 e ai sensi dell’art. 9 della L.R. n. 22 del 23 settembre 2016, il Dott. Matteo Sestu è stato nominato Amministratore unico dell’Azienda regionale per l’edilizia abitativa;
- 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. 30/11 del 5 giugno 2025, è stato nominato, ai sensi dell’art. 33, comma 2, della legge regionale 13 novembre 1998,

DETERMINAZIONE N° 2817 DEL 06/07/2026

n. 31, il dott. Claudio Antonello Castagna, quale Direttore generale dell'Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa;

- la Determinazione del Direttore Generale n. 4422 del 27/10/2025 con la quale si attribuiscono in via temporanea, le funzioni dirigenziali per il Servizio Tecnico Territoriale di Oristano all'ing. Romina Marvaldi, funzionaria di ruolo dell'amministrazione regionale in assegnazione temporanea presso Area a far data dal 03/11/2025, ai sensi dell'art. 28, commi 4 bis-4 sexsies della L.R.31/98 e ss.mm.ii;
- la Delibera dell'Amministratore Unico n. 3 del 03/02/2026 di approvazione del Piano triennale per la prevenzione della corruzione e della trasparenza PTPCT 2026/2028;
- la Delibera dell'Amministratore Unico n. 65 del 12.12.2025 avente ad oggetto "Approvazione bilancio di previsione 2026-2028", divenuta esecutiva ai sensi dell'art. 4 della L.R. n.14 del 1995;
- la Deliberazione della Giunta Regionale n. 68/30 del 31.12.2025 avente ad oggetto "Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa (AREA). Nulla osta all'immediata esecutività della deliberazione dell'Amministratore unico n. 65 del 12.12.2025, "Approvazione Bilancio di previsione 2026-2028". Legge regionale n. 14/1995, articoli 3 e 4;
- la Legge Regionale 13 marzo 2018, n. 8 "Nuove norme in materia di contratti pubblici di lavori, servizi e forniture";
- il D.lgs. del 31 marzo 2023, n. 36 – Codice dei Contratti Pubblici;
- 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;

RICHIAMATE:

- la determinazione del Direttore del Servizio Tecnico Territoriale di Oristano n. 2516 del 17/06/2026 con la quale, ai sensi dell'art. 15 del D.lgs. 36/2023 ss.mm.ii., l'ing. Giovanni Antonio Coccone, funzionario tecnico del Servizio Territoriale Tecnico di Oristano, è stato nominato Progettista e Responsabile Unico del Progetto (RUP) per il servizio di "Sfalcio, pulizia e manutenzione ordinaria delle aree di proprietà dell'azienda regionale per l'edilizia abitativa di competenza dell'unità territoriale di Oristano";
- la determinazione del Direttore del Servizio Tecnico Territoriale di Oristano n. 2731 del 30/06/2026 con la quale, è stato approvato il progetto relativo all'accordo quadro per l'affidamento del servizio di "Sfalcio, pulizia e manutenzione ordinaria delle aree di proprietà dell'azienda regionale per l'edilizia abitativa di competenza dell'unità territoriale di Oristano. 36 mesi" per un importo complessivo triennale di € 30.318,97, secondo il seguente quadro economico;

QUADRO ECONOMICO ACCORDO QUADRO	
SFALCIO, PULIZIA E MANUTENZIONE ORDINARIA DELLE AREE DI PROPRIETA' DELL' AZIENDA REGIONALE PER L'EDILIZIA ABITATIVA DI COMPETENZA DELL' UNITA' TERRITORIALE DI ORISTANO – 36 MESI	
A.1) IMPORTO MASSIMO SERVIZIO TRIENNALE MANUTENZIONE ACCORDO QUADRO inclusi oneri per la sicurezza	€ 24.450,78

DETERMINAZIONE N° 2817 DEL 06/07/2026

DI CUI COSTO MANODOPERA (36,192)%	€ 8.849,22
TOTALE MASSIMO SERVIZIO ACCORDO QUADRO	€ 24.450,78
SPESE GENERALI	
B.1) Incentivo (Art.45 D.Lgs 36/2023 ALL.I.10) (max 2% DI A)	€ 0,00
B.2) Accantonamenti per modifiche art. 60 e art. 120 del DLGS 36/2023 (2%)	€ 489,02
B.3) Contributo ANAC	€ 0,00
B) TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE (B1.1+B2+B3)	€ 489,02
TOTALE (A+B)	€ 24.939,80
IVA SUI LAVORI	
C) IVA (22% DI A.1)	€ 5.379,17
TOTALE (A+B+C)	€ 30.318,97

DATO ATTO che con la stessa determinazione n. 2731 del 30/06/2026 è stato dato l'avvio del procedimento per l'affidamento del Servizio;

CONSIDERATO che al fine di perseguire la realizzazione dell'intervento, come previsto e per le motivazioni evidenziate nel suddetto progetto e nella determinazione di approvazione dello stesso, occorre procedere all'affidamento del servizio di cui all'oggetto;

DATO ATTO che si rende necessario assicurare il rispetto dei principi previsti dall'art. 1 all'art 11 D.Lgs n. 36/2023;

VISTI:

- il comma 1 dell'art. 17 del D.Lgs 31.03.2023, n. 36, che stabilisce che prima dell'avvio delle procedure di affidamento dei contratti pubblici le stazioni appaltanti e gli enti concedenti, con apposito atto, adottano la decisione di contrarre individuando gli elementi essenziali del contratto e i criteri di selezione degli operatori economici e delle offerte;
- il comma 2 dell'art. 17 del D.Lgs 31.03.2023, n. 36, che stabilisce che in caso di affidamento diretto, l'atto di cui al comma 1 individua l'oggetto, l'importo e il contraente, unitamente alle ragioni della sua scelta, ai requisiti di carattere generale e, se necessari, a quelli inerenti alla capacità economico-finanziaria e tecnico professionale;

DATO ATTO che:

- l'importo a base dell'affidamento per l'esecuzione del servizio in oggetto è pari a € 24.450,78 al netto dell'I.V.A. di legge;

DETERMINAZIONE N° 2817 DEL 06/07/2026

- che il RUP ha preventivamente proceduto, giusto comma 2 dell'articolo 48 del codice dei contratti, alla verifica dell'insussistenza dell'interesse transfrontaliero legittimando, pertanto, l'utilizzo delle procedure semplificate di cui all'articolo 50 del codice;
- ai sensi dell'art. 58 del D. Lgs n. 36/2023, l'affidamento non è suddivisibile in lotti aggiudicabili separatamente per le motivazioni già esposte nel progetto approvato;

VISTO l'art. 50, comma 1, lett. b), del D.Lgs n. 36 del 31.03.2023 che prevede l'affidamento diretto dei servizi e forniture, ivi compresi i servizi di ingegneria e architettura e l'attività di progettazione, di importo inferiore a 140.000 euro, anche senza consultazione di più operatori economici, assicurando che siano scelti soggetti in possesso di documentate esperienze pregresse idonee all'esecuzione delle prestazioni contrattuali, anche individuati tra gli iscritti in elenchi o albi istituiti dalla stazione appaltante;

RITENUTO in relazione al disposto di cui al comma 1 dell'articolo 17 del D.Lgs 31.03.2023, n. 36, di individuare gli elementi essenziali del contratto e i criteri di selezione degli operatori economici e delle offerte di cui al seguente prospetto ai fini dell'affidamento del contratto:

Fine da perseguire	Pulizia e manutenzione delle aree libere e quelle di pertinenza di alloggi sfitti di proprietà dell'azienda regionale per l'edilizia abitativa di competenza dell'unità territoriale di Oristano, al fine di prevenire il rischio incendi, garantire adeguate condizioni di igiene e salute pubblica, tutelare la pubblica incolumità e assicurare il mantenimento del decoro urbano e della piena fruibilità delle stesse.
Forma del contratto	Scrittura privata, ai sensi dell'art. 18, comma 1, del D. Lgs. 31.03.2023, n. 36, mediante scambio di corrispondenza con posta elettronica certificata.
Clausole essenziali	Svolgimento del servizio secondo i termini e le modalità indicate nel progetto del servizio, nella richiesta di preventivo e nei relativi allegati.
Criterio di selezione degli operatori economici	Affidamento diretto ai sensi dell'articolo 50, comma 1 lettera b), del D.Lgs 31.03.2023, n. 36, sulla Piattaforma telematica della Centrale Regionale di Committenza "Sardegna CAT", previa valutazione di preventivo da richiedere a un unico operatore economico, in possesso di documentate esperienze pregresse idonee all'esecuzione delle prestazioni contrattuali.
Criterio di selezione delle offerte	Il preventivo è determinato mediante ribasso sull'importo a base di affidamento ai sensi dell'articolo 108 del D. Lgs. n. 36/2023.

DATO ATTO che l'Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa è iscritta all'Anagrafe Unica delle Stazioni Appaltanti di cui all'articolo 33 ter del Decreto Legge 18 ottobre 2012, n. 179, convertito, con modificazioni, dalla Legge 17 dicembre 2012, n. 221;

VISTO l'articolo 25 del D.Lgs n. 36/2023 che testualmente recita:

<< 1. Le piattaforme di approvvigionamento digitale sono costituite dall'insieme dei servizi e dei sistemi informatici, interconnessi e interoperanti, utilizzati dalle stazioni appaltanti e dagli enti concedenti per svolgere una o più attività di cui all'articolo 21, comma 1, e per assicurare la piena digitalizzazione dell'intero ciclo di vita dei contratti pubblici. A tal fine, le piattaforme di

DETERMINAZIONE N° 2817 DEL 06/07/2026

approvvigionamento digitale interagiscono con i servizi della Banca dati nazionale dei contratti pubblici di cui all'articolo 23 nonché con i servizi della piattaforma digitale nazionale dati di cui all'articolo 50-ter del codice dell'amministrazione digitale, di cui al decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82.

2. Le stazioni appaltanti e gli enti concedenti utilizzano le piattaforme di approvvigionamento digitale per svolgere le procedure di affidamento e di esecuzione dei contratti pubblici, secondo le regole tecniche di cui all'articolo 26. Le piattaforme di approvvigionamento digitale non possono alterare la parità di accesso degli operatori, né impedire o limitare la partecipazione alla procedura di gara degli stessi ovvero distorcere la concorrenza, né modificare l'oggetto dell'appalto, come definito dai documenti di gara. Le stazioni appaltanti e gli enti concedenti assicurano la partecipazione alla gara anche in caso di comprovato malfunzionamento, pur se temporaneo, delle piattaforme, anche eventualmente disponendo la sospensione del termine per la ricezione delle offerte per il periodo di tempo necessario a ripristinare il normale funzionamento e la proroga dello stesso per una durata proporzionale alla gravità del malfunzionamento.

3. Le stazioni appaltanti e gli enti concedenti non dotati di una propria piattaforma di approvvigionamento digitale si avvalgono delle piattaforme messe a disposizione da altre stazioni appaltanti o enti concedenti, da centrali di committenza o da soggetti aggregatori, da regioni o province autonome, che a loro volta possono ricorrere a un gestore del sistema che garantisce il funzionamento e la sicurezza della piattaforma.

4. È fatto divieto di porre a carico dei concorrenti o dell'aggiudicatario eventuali costi connessi alla gestione delle piattaforme. >>;

RIBADITO che l'ammontare del servizio è inferiore ad € 140.000,00 e che, pertanto, è possibile procedere all'affidamento, ai sensi dell'art. 50, comma 1 lett. b del D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36, mediante affidamento diretto senza procedimento di gara, nel rispetto dei principi previsti dallo stesso codice;

RITENUTO opportuno, in relazione alla tipologia, complessità ed importo delle prestazioni, di affidare il servizio ad un soggetto in possesso di documentate esperienze pregresse idonee all'esecuzione delle prestazioni contrattuali;

CONSIDERATO che l'Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa non è dotata di una autonoma piattaforma telematica che consenta il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 25 del D.Lgs n. 36/2023, in particolare quelle necessarie a garantire la segretezza e riservatezza telematica delle offerte;

PRESO ATTO di dovere dare corso all'affidamento del servizio in oggetto, mediante la funzionalità "affidamento diretto >= 5.000 euro" nella piattaforma telematica del Centro Regionale di Committenza "Sardegna CAT";

RITENUTO opportuno, di acquisire il preventivo tramite PEC a un unico operatore economico, in possesso dei requisiti di ordine generale e di quelli tecnico professionali per l'espletamento del servizio di cui all'oggetto, individuato tra quelli iscritti sulla piattaforma telematica del Centro Regionale di Committenza "Sardegna CAT".

DATO ATTO che:

- l'operatore economico da consultare è stato individuato, previa verifica delle esperienze pregresse idonee all'esecuzione delle prestazioni contrattuali;

DETERMINAZIONE N° 2817 DEL 06/07/2026

- è stato garantito il rispetto del principio di rotazione di cui all'art. 49 del codice, in quanto lo stesso operatore economico non ha precedentemente ricevuto affidamenti da parte del Servizio Tecnico di Oristano per l'espletamento di servizi della stessa categoria di quello di cui trattasi, in vigore del D.Lgs 36/2023;
- che l'operatore economico selezionato è l'impresa "Progetto natura di Sanna Andrea", con sede legale a Seneghe (OR) località Mauru Fais snc (cap 09070), codice fiscale SNNNDR79M07G113B, P.IVA 01133760957;

RICHIAMATA la richiesta di preventivo prot. n. 30982 del 01/07/2026 ed i relativi allegati, con la quale è stata avviata la procedura per l'affidamento del servizio in argomento, indirizzata via PEC all' operatore economico selezionato;

VISTO il preventivo, ed i relativi allegati, trasmesso dall'impresa in data 03/07/2026 e registrato al prot. n. 31648 del 06/07/2026, che prevede un ribasso del 3% sull'elenco prezzi a base dell'affidamento e ritenuto lo stesso congruo nel rispetto di quanto previsto dall'art. 110 del D.Lgs 36/2023;

RICHIAMATO l'art. 52 commi 1 e 2 del codice che testualmente recita:

“ 1. Nelle procedure di affidamento di cui all'articolo 50, comma 1, lettere a) e b), di importo inferiore a 40.000 euro, gli operatori economici attestano con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà il possesso dei requisiti di partecipazione e di qualificazione richiesti. La stazione appaltante verifica le dichiarazioni, anche previo sorteggio di un campione individuato con modalità predeterminate ogni anno.

2. Quando in conseguenza della verifica non sia confermato il possesso dei requisiti generali o speciali dichiarati, la stazione appaltante procede alla risoluzione del contratto, all'escussione della eventuale garanzia definitiva, alla comunicazione all'ANAC e alla sospensione dell'operatore economico dalla partecipazione alle procedure di affidamento indette dalla medesima stazione appaltante per un periodo da uno a dodici mesi decorrenti dall'adozione del provvedimento.”;

PRESO ATTO delle dichiarazioni allegate alla procedura con le quali l'operatore economico ha attestato il possesso dei requisiti ordine generale (Art. 94 e 95 del D.Lgs 36/2023) e speciale previsti (Art. 100 del D.Lgs 36/2023) dichiarati dall'operatore economico;

DATO ATTO che l'azienda non è ancora dotata di un regolamento che consenta di procedere al sorteggio del campione da sottoporre a verifica;

DATO ATTO che, a causa delle tempistiche ristrette, non è stato possibile acquisire tutta la documentazione a comprova delle dichiarazioni presentate dall'operatore;

RITENUTO pertanto di procedere alla acquisizione della suddetta documentazione successivamente all'affidamento del servizio riservandosi, qualora le dichiarazioni non siano confermate, di disporre l'applicazione ai sensi del comma 2 dell'art. 52 del codice;

ACQUISITO il Patto di integrità di AREA firmato digitalmente dall'Operatore economico;

RITENUTO pertanto di poter affidare il servizio in oggetto all'operatore economico "Progetto natura di Sanna Andrea", con sede legale a Seneghe (OR) località Mauru Fais snc (cap 09070), codice fiscale SNNNDR79M07G113B, P.IVA 01133760957, il quale ha offerto un ribasso del 3,00% sull'elenco prezzi a base dell'affidamento procedura, per un importo massimo di € 23.717,26 oltre IVA al 22%, per un importo massimo complessivo di € 28.935,06;

DATO ATTO che:

DETERMINAZIONE N° 2817 DEL 06/07/2026

- si farà fronte alle spese derivanti dal presente affidamento mediante le somme stanziare cap./art. 08021.03.1050280002 "APPALTI PER MANUT.NE STABILI ORISTANO" del Bilancio 2026/2028;
- ai sensi dell'art. 55, comma 2, del D.lgs. n. 36/2023, non si applicano i termini dilatori previsti dall'art. 18 commi 3 e 4 dello stesso D.lgs. n. 36/2023;
- si procederà, in osservanza del principio di tempestività di cui all'art. 1 del D. Lgs. n.36/2023 e data l'urgenza nell'esecuzione del servizio, subordinato al rispetto delle prescrizioni regionali antincendio, alla esecuzione anticipata del servizio prima della stipula del contratto;

EVIDENZIATO che si procederà, con successivi atti, ad assumere degli impegni definitivi di spesa all'atto della emissione degli ordini di servizio esecutivi e comunque previa sottoscrizione dell'obbligazione giuridicamente vincolante avente la forma di scrittura privata ai sensi dell'art. 18, comma 1, del D. Lgs 31.03.2023, n. 36;

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, Legge n. 241/90 e dell'analoga misura di prevenzione contenuta nel "PTPCT 2026-2028" approvato con Deliberazione del Amministratore Unico di AREA n. 3 del 03/02/52026 e ai sensi dell'Artt. 6,7,19 del Codice di comportamento approvato dalla RAS con Deliberazione della Giunta Regionale n. 68/15 del 31/12/2025;

Su proposta del RUP

DETERMINA

Per le motivazioni espresse in premessa, parti integranti e sostanziali del presente provvedimento:

1. di approvare le risultanze del procedimento di affidamento in oggetto perfezionato sulla piattaforma telematica SardegnaCAT dai seguenti dati identificativi:
 - Registro di sistema: PI230089-26;
 - Id Appalto ANAC: bd41672e-23ba-4512-b494-fe905c5f16a1;
 - Fascicolo di sistema: FE053003;
 - CIG. BC4C211340.
2. di approvare il quadro tecnico economico di aggiudicazione riportato nella premessa per l'affidamento n oggetto, pari a € 23.717,26, oltre IVA al 22% per € 5.217,80, per un importo massimo complessivo di € 28.935,06;
3. di affidare, ai sensi dell'art.17, comma 5, del D.Lgs. n.36/2023, l'accordo quadro relativo al servizio di "Sfalcio, pulizia e manutenzione ordinaria delle aree di proprietà dell'azienda regionale per l'edilizia abitativa di competenza dell'unità territoriale di Oristano. 36 mesi", all'operatore economico "Progetto natura di Sanna Andrea", con sede legale a Seneghe (OR) località Mauru Fais snc (cap 09070), codice fiscale SNNNDR79M07G113B, P.IVA 01133760957, per un importo di € 23.717,26, oltre IVA al 22% per € 5.217,80, per un importo massimo complessivo di € 28.935,06, al netto del ribasso preventivato sulle voci di elenco prezzi, da applicare nei singoli ordini di servizio;
4. di stabilire che qualora in conseguenza della verifica non sia confermato il possesso dei requisiti generali o speciali dichiarati, si procederà all'annullamento dell'affidamento o alla risoluzione del contratto, all'escussione della garanzia definitiva, alla comunicazione

DETERMINAZIONE N° 2817 DEL 06/07/2026

all'ANAC e alla sospensione dell'operatore economico dalla partecipazione alle procedure di affidamento indette dalla medesima stazione appaltante per un periodo da uno a dodici mesi decorrenti dall'adozione del provvedimento;

5. che si procederà, con successivi atti, ad assumere degli impegni definitivi di spesa all'atto della emissione degli ordini di servizio esecutivi e comunque previa sottoscrizione dell'obbligazione giuridicamente vincolante di cui al punto precedente;
6. di disporre data l'urgenza nell'esecuzione del servizio, subordinato al rispetto delle prescrizioni regionali antincendio, l'esecuzione anticipata del servizio prima della stipula del contratto;
7. 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;
8. di inviare la presente determinazione, per gli adempimenti di competenza ai dipendenti interessati e, per conoscenza, al Direttore Generale.

Il Responsabile del procedimento

Antonio Coccone

Oristano, 06/07/2026

Il Direttore del servizio f.f.

Romina Marvaldi / ArubaPEC S.p.A.