

DETERMINAZIONE N° 5667 DEL 16/12/2025



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

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

OGGETTO: AFFIDAMENTO MEDIANTE RDO SUL CAT SARDEGNA DI SERVIZI DI INGEGNERIA E ARCHITETTURA RELATIVI AL PROGRAMMA STRAORDINARIO SULLE MANUTENZIONI DEL PATRIMONIO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DELL'AZIENDA REGIONALE EDILIZIA ABITATIVA D.G.R. 14/87 DEL 22.05.2024_D.G.R. 04/169 DEL 15.02.2024 - CUP MASTER: J72D24000000007

INTERVENTO: CABRAS_MARRUBIU_SAN NICOLO' D'ARCIDANO_CUP: J12D24000130007

AFFIDAMENTO DIRETTO ART. 50, COMMA 1, LETT. B) DEL D.LGS. 36/2023, TRAMITE SARDEGNA CAT.

RdO rfq_477796 -Decisione a contrarre, affidamento, Approvazione verbale, aggiudicazione, impegno di spesa CIG: B914AA1C34;

IL DIRETTORE DEL SERVIZIO F.F.

VISTA 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)";

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 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;

VISTO 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;

VISTO 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;

VISTO 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;

DETERMINAZIONE N° 5667 DEL 16/12/2025

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. 30/11 del 5 giugno 2025, è stato nominato, 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 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;

VISTA la Delibera dell'Amministratore Unico n. 2 del 31/01/2025 di approvazione del Piano triennale per la prevenzione della corruzione e della trasparenza PTPCT 2025/2027;

VISTA la Delibera dell'Amministratore Unico n. 37 del 18.12.2024 avente ad oggetto "Approvazione bilancio di previsione 2025-2027";

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". Legge regionale n. 14/1995, articoli 3 e 4.;"

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

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

VISTA 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;

VISTE:

- la Deliberazione della Giunta Regionale n. 4/169 del 15/02/2024 con la quale la Giunta Regionale ha recepito la proposta formalizzata da AREA di realizzare il "Programma straordinario sulle manutenzioni del patrimonio ERP di AREA", del valore finanziario di euro 43.000.000, a valere sugli accantonamenti del proprio bilancio ai sensi dell'articolo 1, comma 1, lettera b), della legge regionale 5 luglio 2000, n. 7, suddiviso tra le Unità Territoriali;
- la Deliberazione della Giunta Regionale n. 14/87 del 22/05/2024 con la quale, è stato disposto di trasferire ad AREA l'importo di euro 27.000.000, a valere sui fondi di cui all'Accordo di Programma Regione-Ministro dei Lavori Pubblici del 19 aprile 2001, ad integrazione del "Programma straordinario sulle manutenzioni del patrimonio ERP di AREA";
- la Deliberazione dell'Amministratore Unico n. 18 del 25/07/2024 con la quale è stato avviato il "Programma straordinario sulle manutenzioni del patrimonio ERP di AREA" ed è stata stabilita la ripartizione delle risorse tra le Unità Territoriali, assegnando al Servizio Territoriale di Oristano complessivamente euro 7.364.000,00;
- lo strumento d'accordo quadro progettato dalla Centrale Regionale di Committenza della R.A.S. ed approvato con determinazione n. 835 del 05/12/2024 "Gara europea a procedura aperta

DETERMINAZIONE N° 5667 DEL 16/12/2025

per la conclusione di un accordo quadro, con diversi operatori economici, per l'affidamento di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria da eseguire su immobili in uso/di proprietà dell'Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa. Triennio 2025-2027 Applicazione clausole e criteri - art. 57 del D.lgs. 36/2023 – Procedura suddivisa in 9 lotti prestazionali – Importo complessivo € 120.000.000,00” nella quale si prevede in particolare di “Assegnare, a ciascun operatore qualificato un massimo di due contratti attuativi con le eccezioni previste nei documenti di gara nel caso di ulteriore fabbisogno della Stazione appaltante aderente” ed inoltre che all’“AMBITO TERRITORIALE C – Oristano”, che corrisponde all’ambito territoriale di competenza di questo Servizio, è destinato un plafond complessivo pari ad euro 12.630.000,00 secondo il “Lotto C1”, per l'esecuzione di lavori di importo superiore a € 1.033.001 fino ad un massimo di € 1.800.000 incluso, con 4 operatori aggiudicatari, per la categoria di lavori OG1, classifica III bis;

- la nota della D.G. prot. n.1056/2025 del 14/01/2025 che in coerenza della D.A.U n.37 del 18.12.2024 D.G.R. n1/3 del 9.01.2025 “Approvazione bilancio di previsione 2025/2027”, chiede ai Servizi tecnici, al fine di consentire il rispetto del cronoprogramma finanziario e procedurale per l'adesione all'accordo quadro predisposto dalla CRC e destinato alla realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria su alloggi ERP, di proprietà dell'Azienda, di voler procedere all'individuazione degli interventi, con relativo fabbisogno finanziario;

- la Determinazione del Direttore Generale f.f. n. 351 del 05/02/2025 con la quale si approva il programma finanziario nel quale è previsto l'intervento contraddistinto dal CUP: J12D24000130007 “PROGRAMMA STRAORDINARIO SULLE MANUTENZIONI DEL PATRIMONIO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DELL'AZIENDA REGIONALE EDILIZIA ABITATIVA D.G.R. 14/87 DEL 22.05.2024_D.G.R. 04/169 DEL 15.02.2024*

INTERVENTO: CABRAS_MARRUBIU_SAN NICOLO' D'ARCIDANO_ SANTULUSSURGIU - CUP: J12D24000130007 dell'importo complessivo di € 828.340,00.

DATO ATTO che, con stessa determinazione 351/2025, si attribuiva l'incarico di Responsabile Unico del Progetto per l'intervento di cui trattasi all'Arch. Paolo Piras, funzionario del Servizio Territoriale Tecnico di Oristano;

PRESO ATTO inoltre che con nota prot. n.5311 del 06/02/2025, la Direzione generale ha avviato una “Ricognizione di personale interno per l'affidamento dei servizi di ingegneria e architettura quali progettazione architettonica, strutturale e impiantistica, direzione dei lavori, direzione operativa e coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione ex d.lgs. 81/2008 per gli Interventi di manutenzione straordinaria da eseguire su immobili in uso/di proprietà dell'Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa, compresi nelle categorie OG1 (classifica III bis e IV) o OG2 (classifica III bis) di cui al programma straordinario sulle manutenzioni del patrimonio di edilizia residenziale pubblica dell'A.R.E.A. - D.G.R. 14/87 del 22.05.2024 e D.G.R. 04/169 del 15.02.2024”, con esito infruttuoso;

RICHIAMATE:

- la Determinazione del Direttore Generale f.f. n. 342 del 05/02/2025 con la quale si approvava l'avviso di INDAGINE DI MERCATO TRAMITE RDI - PIATTAFORMA CAT SARDEGNA – PER LA FORMAZIONE DI UN ELENCO DI OPERATORI ECONOMICI DA INVITARE A SUCCESSIVE RDO TRAMITE CAT SARDEGNA per l'affidamento di “SERVIZI DI INGEGNERIA E ARCHITETTURA quali progettazione architettonica, strutturale e impiantistica, direzione dei lavori, direzione operativa e coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione ex

DETERMINAZIONE N° 5667 DEL 16/12/2025

d.lgs. 81/2008 per gli Interventi di manutenzione straordinaria da eseguire su immobili in uso/di proprietà dell'Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa, compresi nelle categorie OG1 (classifica III bis e IV) o OG2 (classifica III bis)";

- la Determinazione del Direttore Generale f.f. n. 1163 del 21/03/2025 con la quale si dispone, nelle more di conclusione della fase istruttoria delle candidature pervenute, l'inserimento con riserva all'interno dell'elenco di cui alla determinazione 342/2025, di tutti gli operatori che avessero presentato istanza e conseguentemente si approvava l'ELENCO DI OPERATORI ECONOMICI DA INVITARE A SUCCESSIVE RDO TRAMITE CAT SARDEGNA per l'affidamento di "SERVIZI DI INGEGNERIA E ARCHITETTURA quali progettazione architettonica, strutturale e impiantistica, direzione dei lavori, direzione operativa e coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione ex d.lgs. 81/2008 per gli Interventi di manutenzione straordinaria da eseguire su immobili in uso/di proprietà dell'Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa, compresi nelle categorie OG1 (classifica III bis e IV) o OG2 (classifica III bis);

- la Determinazione del Direttore Generale f.f. n. 1682 del 17/04/2025 con la quale si approvava il Documento di Indirizzo per la Progettazione, redatto dall'Arch. Paolo Piras ai sensi dell'art. 3, allegato I.7 del D.Lgs 31 marzo 2023, n. 36, relativo ai lavori di cui trattasi;

VISTA la procedura avviata, per l'affidamento dei servizi in argomento, mediante affidamento diretto, secondo quanto stabilito dall'art. 50, comma 1, lettera b), del D. Lgs. 36/2023, da espletarsi tramite richiesta di offerta (RdO) indirizzata a un unico operatore in possesso di pregressa capacità tecnico professionale in servizi di natura analoga a quella dei servizi oggetto di affidamento, già inserito nell'elenco di operatori economici da invitare a successive rdo tramite cat sardegna per l'affidamento di "SERVIZI DI INGEGNERIA E ARCHITETTURA come da Determinazione del Direttore Generale f.f. n. 1163 del 21/03/2025;

DATO ATTO che l'operatore economico cui è stata indirizzata richiesta di formulazione preventivo era:

- Società di Ingegneria Studioventuno S.R.L. con sede legale in Oristano (OR) Via Alfieri n° 21, Partita IVA: 01254280959 Codice Fiscale: 01254280959, N-rea: 352744, Indirizzo PEC: studioventunosrl@pecimprese.it

VISTO il verbale conclusivo della procedura di gara in busta chiusa (RDO) rfq_477796 dal quale si evince che entro il termine di scadenza delle offerte, fissato nelle ore 13:00 del giorno 12/11/2025 è giunta l'offerta dell'operatore economico invitato;

DATO ATTO che l'offerta presentata dalla Società di Ingegneria Studioventuno S.R.L., presenta un ribasso del 5,00% sull'importo di parcella;

VALUTATA la congruità dell'offerta nel rispetto di quanto previsto dall'art. 110 e dall'art. 41 comma 15 quater del D.lgs 36/2023 (così come modificato dall'art. 14, Dlgs 209/2024) constatato che per i contratti dei servizi di ingegneria e di architettura di importo inferiore a 140.000 euro, oggetto di affidamento diretto, il comma 15-ter aggiunto all'art. 41 dal correttivo stabilisce che i corrispettivi, determinati secondo le modalità previste nel relativo allegato I.13 del Codice, possono essere ridotti in percentuale non superiore al 20 per cento, e che il range fissato dal RUP, entro il quale il professionista doveva presentare la propria offerta veniva fissato tra il 5% ed il 20%_

DETERMINAZIONE N° 5667 DEL 16/12/2025

RILEVATO che le prestazioni contrattuali del presente affidamento non rivestono un interesse transfrontaliero certo, secondo quanto previsto dall'articolo 48, comma 2, del d.lgs. 36/2023, in particolare per il modesto valore economico, assai distante dalla soglia comunitaria;

VERIFICATO il rispetto di quanto imposto dal principio di rotazione negli appalti pubblici italiani, disciplinato dall'articolo 49 del D. Lgs. 36/2023 (Nuovo Codice degli Appalti), che prescrive alle Pubbliche Amministrazioni di alternare gli operatori economici invitati a procedure di affidamento, specialmente sotto soglia, per garantire la libera concorrenza, evitare favoritismi e dare opportunità a più imprese, impedendo al "contraente uscente" di essere sistematicamente riconfermato, pur con flessibilità e deroghe specifiche per piccoli importi (sotto i 5.000€) o in assenza di concorrenza.

PRESO ATTO della dichiarazione del RUP sull'esito positivo della verifica del possesso dei requisiti posseduti dall'operatore economico, allegata alla presente;

RITENUTO di non richiedere la garanzia definitiva, data la modesta rilevanza economica dell'affidamento;

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

RITENUTO pertanto di poter aggiudicare il servizio in oggetto all'operatore economico Società di Ingegneria Studioventuno S.R.L. con sede legale in Oristano (OR) Via Alfieri n° 21, Partita IVA:01254280959 Codice Fiscale: 01254280959, N-rea:352744, Indirizzo PEC:studioventunosrl@pecimprese.it il quale ha offerto un ribasso del 5,00% sull'importo di parcella di €.65.523,65 per l'importo netto di €.62.247,47 per onorari e rimborso spese oltre a €.2.489,90 per contributo Inarcassa ed €.14.242,22 per IVA 22%;

DATO ATTO che, conformemente a quanto stabilito nella nota del direttore SCBRU prot. 24535 del 03/06/2025 si farà fronte alle spese derivanti dalla fornitura mediante le somme stanziare all'art. 08022.02.2100880001 "PROGR. STRAORD. MANUTENZIONI DEL PATRIMONIO ERP - QUOTA RAS - DGR 14/87 DEL 22.05.2024 - ORISTANO" del bilancio 2025-2027;

RITENUTO di dover procedere all'assunzione di relativo impegno di spesa;

ACQUISITA mediante scambio di lettera commerciale la convenzione di incarico professionale sottoscritta digitalmente in data 15/12/2025 prot.0053421/2025;

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;

Su proposta del RUP

DETERMINA

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

DETERMINAZIONE N° 5667 DEL 16/12/2025

1. di approvare le risultanze della procedura di gara svolta sulla piattaforma telematica SardegnaCAT RdO rfq_477796 ed il relativo verbale;
2. di approvare l'aggiudicazione avvenuta su portale SardegnaCAT e, conseguentemente, di affidare, ai sensi dell'art. 17, comma 5, del D.Lgs. 36/2023, i servizi di ingegneria e architettura relativi a progettazione esecutiva, direzione lavori, misura e contabilità, coordinamento per la sicurezza in fase di progettazione e in fase di esecuzione, verifica di regolare esecuzione e attività accessorie, propedeutici alla realizzazione dei lavori di manutenzione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica dell'Azienda Regionale Edilizia Abitativa D.G.R. 14/87 del 22.05.2024 e D.G.R. 04/169 del 15.02.2024

INTERVENTO: CABRAS_MARRUBIU_SAN NICOLO' D'ARCIDANO_

CUP: J12D24000130007. – CIG: B914AA1C34 all'operatore economico Società di Ingegneria Studioventuno S.R.L. con sede legale in Oristano (OR) Via Alfieri n° 21, Partita IVA:01254280959 Codice Fiscale: 01254280959, N-rea:352744, Indirizzo PEC:studioventunosrl@pecimprese.it il quale ha offerto un ribasso del 5,00% sull'importo di parcella di €.65.523,65;

3. di concludere il contratto, ai sensi del combinato disposto degli artt. 18, comma 1, e 55 del d.lgs. 36/2023 con l'operatore economico Società di Ingegneria Studioventuno S.R.L. con sede legale in Oristano (OR) Via Alfieri n° 21, Partita IVA:01254280959 Codice Fiscale: 01254280959;
4. di impegnare la somma complessiva di €.78.979,59 (così suddivise: €.62.247,47 per onorari e rimborso spese oltre a €.2.489,90 per contributo Inarcassa ed €.14.242,22 per IVA 22%) in favore dell'operatore economico incaricato dando atto che le somme necessarie all'esecuzione del servizio, troveranno la necessaria copertura finanziaria nelle somme stanziante

- PER €.25.232,54 all'art. 08022.02.2100880001 "PROGR. STRAORD. MANUTENZIONI DEL PATRIMONIO ERP - QUOTA RAS - DGR 14/87 DEL 22.05.2024 - ORISTANO" del bilancio 2025-2027;

- PER €.53.747,05 all'art. 08022.02.2100880002 - PROGR. STRAORD. MANUTENZIONI DEL PATRIMONIO ERP - QUOTA AREA - DGR 14/87 DEL 22.05.2024 - ORISTANO" del bilancio 2025-2027;
5. di disporre l'adempimento degli obblighi di pubblicità di cui all'art. 90 del D.Lgs. n. 36/2023;
6. di dare atto che il contratto sottoscritto in data 15/12/2025 prot.0053421/2025 che consegue al presente provvedimento ai sensi dell'articolo 55 del D.Lgs 36/2023, non è soggetto al termine dilatorio di 32 giorni previsto dall'articolo 18, commi 3 e 4, del D.lgs 36/2023;
7. di inviare la presente determinazione, per conoscenza, al Direttore Generale.

	Num.	Anno	Capitolo.Articolo	CIG	Beneficiario	Importo
U	3631	2025	08022.02.2100880 001	B914AA1C34	STUDIOVENTUNO SRL	25.232,54
U	3632	2025	08022.02.2100880 002	B914AA1C34	STUDIOVENTUNO SRL	53.747,05

DETERMINAZIONE N° 5667 DEL 16/12/2025

Il Responsabile del procedimento

Paolo Piras

Oristano, 16/12/2025

Il Direttore del servizio f.f.

Romina Marvaldi / ArubaPEC S.p.A.