

DETERMINAZIONE N° 5934 DEL 29/12/2025



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 DI AREA, FONDO DI ROTAZIONE DI CUI ALLA L. 183/87 (ACCORDO PER LO SVILUPPO E LA COESIONE - REGIONE SARDEGNA - FSC 2021-2027_CUP MASTER J72D24000030006.

INTERVENTO: LOTTO 2 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA GENERALE ALLOGGI IN CONCESSIONE NEL COMUNE DI ABBASANTA_VIA SEGNI N° 40 E 44_CUP J42D25000110001

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

APPROVAZIONE ATTI REG. SIST. N. PI033601-25 - DECISIONE A CONTRARRE E DI AFFIDAMENTO LOTTO CIG: B9AD34E835;

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;

DETERMINAZIONE N° 5934 DEL 29/12/2025

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;

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;

RICHIAMATI i seguenti atti di programmazione:

- 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

DETERMINAZIONE N° 5934 DEL 29/12/2025

ripartizione delle risorse tra le Unità Territoriali, assegnando al Servizio Territoriale di Oristano complessivamente euro 7.364.000,00;

- l' Accordo per lo Sviluppo e la Coesione tra la Presidenza del Consiglio dei Ministri e la Regione Autonoma della Sardegna, allegato alla D.G.R. n° 45/37 del 27 novembre 2024, sottoscritto dalle parti in data 28 novembre 2024 con il quale sono stati assegnati all'AREA ulteriori € 230.000.000 a valere sul Fondo di rotazione di cui alla L. 183/87 - FSC 2021-2027;
- la deliberazione della GR n. 35/75 del 04.07.2025, con la quale si è proceduto alla definizione degli indirizzi generali e di quelli strategici per la gestione dell'Azienda, tra i quali l'attuazione del programma di recupero straordinario degli alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà dell'Azienda attraverso le seguenti risorse:
- € 70.000.000 di cui alle DGR 4/169 del 15/02/2024 e 14/87 del 22/05/2025
CUP_MASTER: J72D24000000007;
- € 230.000.000 Fondo di rotazione di cui alla L. 183/87 (Accordo per lo sviluppo e la coesione - Regione Sardegna - FSC 2021-2027 - CUP MASTER: J72D24000030006;
- 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);
- 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 € 650.000,00 al Servizio Territoriale Tecnico di Oristano per la progettazione degli interventi di manutenzione straordinaria del patrimonio ERP resi disponibili con L.R. 24/2025, tra i quali quello in oggetto;

RILEVATO che l'obiettivo n.1 del piano degli indicatori di AREA 2025-2027, allegato alla succitata DGR n. 35/75, prevede come target 2025 l'affidamento del 100% della progettazione degli interventi di manutenzione per un valore complessivo pari ad € 120.000.000, comprensivi di ulteriori € 50.000.000 a valere sulle risorse del Fondo di rotazione di cui alla L.183/87, oltre ai 70 milioni già oggetto di ripartizione tra i servizi aziendali;

RICHIAMATA la Determinazione del Direttore Generale f.f. n. 3618 del 08/09/2025 con la quale veniva approvata la ripartizione delle ulteriori risorse disponibili per la realizzazione degli interventi di manutenzione sugli immobili ERP di proprietà dell'Azienda secondo il criterio oggettivo del numero degli alloggi gestiti dai servizi territoriali;

PRESO ATTO che con determinazione del Direttore del Servizio Tecnico Territoriale di Oristano n. 4046 del 07/10/2025 è stato stabilito di:

- approvare il programma finanziario predisposto per la realizzazione degli interventi di competenza del Servizio Territoriale di Oristano relativi alla prima tranche delle ulteriori risorse di cui al Fondo di rotazione L. 183/87 - FSC 2021-2027 - CUP MASTER: J72D24000030006,

DETERMINAZIONE N° 5934 DEL 29/12/2025

RICHIAMATA la determinazione del Direttore del Servizio Tecnico Territoriale di Oristano n. 5844 del 22/12/2025 nella quale si è stabilito di modificare il programma finanziario:

DATO ATTO che, con la citata determinazione 4046/2025, 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 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 Servizio Tecnico Territoriale di Oristano f.f. n. 5511 del 12/12/2025 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

DETERMINAZIONE N° 5934 DEL 29/12/2025

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:

- ING. GIACOMO OBINU, con sede in VIA GRAMSCI - 09088 Simaxis (Oristano), C.F. BNOGCM70C09I743W P.IVA IT01046240956;

VISTI gli esiti della procedura di richiesta d'offerta inserita sul Portale gare della R.A.S. contraddistinta da:

- Registro di sistema: PI034103-25;
- Id Appalto ANAC: 17df2b43-f745-4bd9-80de-9db1d4fc0b85;
- Fascicolo di sistema: FE007993;

verbale da cui risulta:

- che entro il termine di presentazione delle offerte, è pervenuta l'offerta di preventivo dell'operatore economico invitato, ING. GIACOMO OBINU, con sede in VIA GRAMSCI - 09088 Simaxis (Oristano), C.F. BNOGCM70C09I743W P.IVA IT01046240956;
- che l'operatore economico è stato ammesso nella piattaforma Sardegna Cat alla fase di valutazione dell'offerta economica;
- che lo stesso operatore economico, ha presentato un ribasso percentuale pari al 5,00% sull'importo del servizio soggetto a ribasso;

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%_

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;

DETERMINAZIONE N° 5934 DEL 29/12/2025

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;

DATO ATTO che:

- nella documentazione di gara è stata inserita l'opzione ai sensi dell'art. 120, comma 1, lett. a) del D.Lgs 36/2023, per l'eventuale affidamento della direzione lavori e per il coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione, regolare esecuzione e attività accessorie, come previsti nella lettera di richiesta preventivo,
- la progettazione può essere oggetto di contratto separato rispetto a quello relativo ai servizi ulteriori e che quest'ultimi contratti potranno essere stipulati in tempi successivi a quello relativo al presente affidamento della sola progettazione e CSP;

RITENUTO pertanto:

- di poter aggiudicare il servizio in oggetto all'operatore economico ING. GIACOMO OBINU, con sede in VIA GRAMSCI - 09088 Simaxis (Oristano), C.F. BNOGCM70C09I743W P.IVA IT01046240956, il quale ha offerto un ribasso del 5,01% sull'importo di parcella di €.12.324,90 per l'importo netto di €.11.707,42 per onorari e rimborso spese oltre a contributo Inarcassa 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;
- che i contratti saranno stipulati mediante corrispondenza secondo l'uso del commercio consistente in un apposito scambio di lettere, tramite posta elettronica certificata, in base a quanto disposto dall'articolo 18, comma 1, del D.lgs. n. 36/2023 e ss.mm. ii. e secondo le caratteristiche tecniche della piattaforma di approvvigionamento digitale in uso (PAD), soggetto a registrazione solo in caso d'uso;
- che 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;
- che le somme occorrenti per eventuali rinnovi ed opzioni del suddetto servizio trovano copertura sui capitoli di bilancio richiamati nelle premesse;

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

DETERMINAZIONE N° 5934 DEL 29/12/2025

DETERMINA

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

1. di approvare gli esiti della procedura di richiesta d'offerta inserita sul Portale gare della R.A.S. contraddistinta da:

- Registro di sistema: PI034103-25;
- Id Appalto ANAC: 17df2b43-f745-4bd9-80de-9db1d4fc0b85;
- Fascicolo di sistema: FE007993;
- LOTTO CIG: B9AD34E835

verbale da cui risulta:

- che entro il termine di presentazione delle offerte, è pervenuta l'offerta dell'operatore economico invitato, ING. GIACOMO OBINU, con sede in VIA GRAMSCI - 09088 Simaxis (Oristano), C.F. BNOGCM70C09I743W P.IVA IT01046240956;

- che lo stesso operatore economico, il quale ha offerto un ribasso del 5,01% sull'importo di parcella di €.12.324,90 per l'importo netto di €.11.707,42 per onorari e rimborso spese oltre a contributo Inarcassa IVA 22%;

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 MANUTENZIONI DEL PATRIMONIO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DELL'AZIENDA REGIONALE EDILIZIA ABITATIVA DI AREA, FONDO DI ROTAZIONE DI CUI ALLA L. 183/87 (ACCORDO PER LO SVILUPPO E LA COESIONE - REGIONE SARDEGNA - FSC 2021-2027_ CUP MASTER J72D24000030006_ INTERVENTO: LOTTO 2 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA GENERALE ALLOGGI IN CONCESSIONE NEL COMUNE DI ABBASANTA_ VIA SEGNI N° 40 E 44_ CUP J42D25000110001 CIG: B9AD34E835 in favore dell'operatore economico ING. GIACOMO OBINU, con sede in VIA GRAMSCI - 09088 Simaxis (Oristano), C.F. BNOGCM70C09I743W P.IVA IT01046240956;

3. di disporre l'adempimento degli obblighi di pubblicità di cui all'art. 90 del D.Lgs. n. 36/2023;

4. che il contratto che consegue al presente provvedimento verrà sottoscritto successivamente 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;

5. che le somme occorrenti per il suddetto servizio trovano copertura sui capitoli di bilancio richiamati nelle premesse stanziati 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;

6. di inviare la presente determinazione, per conoscenza, al Direttore Generale.

DETERMINAZIONE N° 5934 DEL 29/12/2025

Il Responsabile del procedimento

Paolo Piras

Oristano, 29/12/2025

Il Direttore del servizio f.f.

Romina Marvaldi / ArubaPEC S.p.A.