

DETERMINAZIONE N° 5979 DEL 31/12/2025



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

SERVIZIO TERRITORIALE TECNICO DI CAGLIARI DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE DEL SERVIZIO

OGGETTO: ACCORDO QUADRO PER LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RIPARAZIONE SU ALLOGGI, STABILI ISTITUZIONALI DIVERSI NON RESIDENZIALI, ALLOGGI DA RIASSEGNARE IN GESTIONE ALL'A.R.E.A. - SERVIZIO TERRITORIALE TECNICO DI CAGLIARI - ANNI 2026-2027 - ZONA 6: MARMILLA TREXENTA. CIG: B9CCE4220F.

Decisione a contrarre, presa d'atto esito Richiesta di Offerta su nuova piattaforma SardegnaCAT (Registro di Sistema Bando PI039772-25, Fascicolo di Sistema FE009574), approvazione verbale, affidamento, prenotazione impegno di spesa, impegno di spesa contributo ANAC.

IL DIRETTORE DEL SERVIZIO

VISTE le seguenti disposizioni normative e regolamentari:

- 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)", parte vigente;
- la Legge Regionale 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, adeguato alla L.R. n. 22/2016 con Deliberazione dell'Amministratore Unico n. 7 del 18.01.2017, ed approvato definitivamente con Deliberazione della Giunta Regionale n.18/5 del 11.04.2017 e 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 dell'Azienda, approvato con Delibera 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;
- la Legge 7 agosto 1990, n. 241 e ss.mm.ii. "Nuove norme sul procedimento amministrativo";

VISTI:

- il Decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36 "Codice dei contratti pubblici in attuazione dell'articolo 1 della legge 21 giugno 2022, n. 78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici";
- la Legge regionale 13 marzo 2018, n. 8 e ss.mm.ii., recante "Nuove norme in materia di contratti pubblici di lavori, servizi e forniture";
- il Decreto del Ministro della Transizione Ecologica del 23 giugno 2022 avente ad oggetto "Criteri ambientali minimi per l'affidamento del servizio di progettazione di interventi edilizi, per l'affidamento

DETERMINAZIONE N° 5979 DEL 31/12/2025

dei lavori per interventi edilizi e per l'affidamento congiunto di progettazione e lavori per interventi edilizi”;

- Il Decreto Legislativo n. 81 del 9 aprile 2008 e ss.mm.ii., recante “Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro”;

PRESO ATTO dei seguenti atti amministrativi:

- la Delibera dell'Amministratore Unico n. 37 del 18/11/2024 avente ad oggetto “Approvazione bilancio di previsione 2025-2027”;
- la Deliberazione della Giunta Regionale n. 1/3 del 9 gennaio 2025, 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 Determinazione del Direttore Generale n. 766 del 29/02/2024 con la quale vengono conferite all'Ing. Stefania Maria Franca Pusceddu le funzioni di Direttore del Servizio Territoriale Tecnico di Cagliari, a far data dal 01.03.2024;

VISTO il Decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36 “Codice dei contratti pubblici in attuazione dell'articolo 1 della legge 21 giugno 2022, n. 78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici”, e in particolare:

- il Titolo I – I principi generali;
- l'articolo 14 sulle soglie di rilevanza europea e metodi di calcolo dell'importo stimato degli appalti;
- l'articolo 15 sul Responsabile Unico di progetto (RUP);
- l'articolo 17 sulle fasi delle procedure di affidamento;
- l'articolo 24 sul Fascicolo virtuale dell'operatore economico;
- l'articolo 50 sulle procedure per l'affidamento;
- l'articolo 52 sul controllo sul possesso dei requisiti
- l'articolo 63 sulla qualificazione delle stazioni appaltanti e delle centrali di committenza;
- l'articolo 94 e l'articolo 95 sui motivi di esclusione;
- l'articolo 100 sui requisiti di ordine speciale;

PREMESSO che:

- nell'ambito delle attività istituzionali in capo al Servizio Territoriale Tecnico di Cagliari sono comprese le manutenzioni del patrimonio aziendale in competenza al Servizio;
- le manutenzioni vengono svolte, oltre che attraverso interventi programmati, anche con interventi caratterizzati da urgenze e imprevedibilità, necessari al mantenimento delle condizioni di utilizzo degli alloggi da parte degli assegnatari;
- questi interventi per loro tipologia sono caratterizzati da ripetitività e tempestività di esecuzione;
- per tali ragioni il contratto più adatto a poter affidare l'esecuzione di questi interventi è l'Accordo Quadro disciplinato all'art. 59 del D.lgs. n. 36/2023 e ss.mm.ii.;

CONSIDERATO che, ai fini di una migliore efficienza di intervento, si ritiene opportuno suddividere l'ambito territoriale di Cagliari in più zone di intervento con l'individuazione di un Accordo Quadro con un operatore economico per ogni zona di intervento;

RICHIAMATE:

- la propria determinazione n. 4602 del 05.11.2025 con la quale l'Ing. Alessio Sarigu, funzionario del Servizio Territoriale Tecnico di Cagliari, è stato nominato Responsabile Unico del Progetto dell'intervento in oggetto;
- la propria determinazione n. 4743 del 11.11.2025 con la quale l'Ing. Giovanni Congiu, funzionario del Servizio Territoriale Tecnico di Cagliari, è stato nominato progettista dell'intervento in oggetto;

DETERMINAZIONE N° 5979 DEL 31/12/2025

- la propria determinazione n. 5138 del 28.11.2025 con la quale è stato approvato il progetto esecutivo e il relativo Quadro tecnico economico e, inoltre, è stato nominato il Direttore dei lavori nella persona dell'Ing. Massimo Placitu, funzionario del Servizio Territoriale Tecnico di Cagliari;

CONSIDERATO che l'importo a base dell'affidamento ammonta a complessivi € 149.100,00 (centoquarantanovemilacento/00), di cui € 85.200,00 (ottantacinquemiladuecento/00) per lavori al netto del costo della manodopera, € 56.800,00 (cinquantaseimilaottocento/00) per costo della manodopera, ed € 7.100,00 (settemilacento/00) per costi della sicurezza non soggetti a ribasso, come da Quadro economico di progetto;

DATO ATTO che:

- trattandosi di appalto d'importo inferiore ad € 150.000,00 e, fermi restando gli obblighi di utilizzo di strumenti di acquisto e di negoziazione previsti dalle vigenti disposizioni in materia di contenimento della spesa, questa Amministrazione può, ai sensi dell'art. 62, comma 1, del D.Lgs n. 36/2023, procedere direttamente e autonomamente all'affidamento dei lavori in oggetto;
- l'art. 50, comma 1, lett. a), del D.lgs. n. 36/2023 stabilisce che per gli affidamenti di contratti di lavori di importo inferiore a € 150.000,00, si debba procedere ad affidamento diretto, anche senza consultazione di più operatori economici assicurando che siano scelti soggetti in possesso di documentate esperienze pregresse idonee all'esecuzione delle prestazioni contrattuali;
- l'art. 17, comma 2, del D. Lgs n. 36/2023 prevede che in caso di affidamento diretto, la decisione a contrarre 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;
- ai sensi dell'art. 58 del D.lgs. n. 36/2023 e ss.mm.ii., l'appalto, peraltro già accessibile, dato l'importo non rilevante, per le microimprese, piccole e medie imprese, non è suddivisibile in lotti aggiudicabili separatamente in quanto non individuabili autonomamente per la natura dei lavori;

RITENUTO che non esista un interesse transfrontaliero certo ai sensi dell'art. 48, comma 2, del D.lgs. n. 36/2023 e ss.mm.ii. e che pertanto non sussista l'obbligo di seguire le procedure ordinarie di cui alla Parte IV, libro II del D.lgs. n. 36/2023 e ss.mm.ii.;

STABILITO di procedere mediante affidamento diretto ai sensi dell'art. 50, comma 1, lettera a), del D.lgs. n. 36/2023 e ss.mm.ii., tramite Richiesta di Offerta sulla nuova piattaforma SardegnaCAT, nel rispetto dei principi di cui al Libro I, Parti I e II e del principio di rotazione di cui all'art. 49 del suddetto decreto;

VISTA la seguente documentazione, predisposta per l'espletamento della procedura di affidamento sulla nuova piattaforma telematica SardegnaCAT, allegata alla presente per formarne parte integrante e sostanziale:

- Richiesta di Offerta (RdO);
- Disciplinare della procedura di affidamento;
- Istanza (Allegato 1);
- Offerta economica (Allegato 2);
- Documento di gara unico europeo a sistema;

CONSIDERATO che è stato individuato l'operatore economico "SARDA APPALTI LAVORI PUBBLICI S.R.L.", in denominazione abbreviata "S.A.L.P. S.R.L.", con sede legale in Cagliari, vico III Balilla, n. 9, P.IVA n. 01740530926 - in possesso di pregresse esperienze idonee all'esecuzione delle prestazioni contrattuali, maturate in passato presso il Servizio Territoriale tecnico di Cagliari;

DATO ATTO che, con riferimento all'affidamento in oggetto, si è proceduto alla creazione, sulla nuova piattaforma telematica SardegnaCAT, della Richiesta di Offerta - identificata con Registro di Sistema Bando PI039772-25 e Fascicolo di Sistema FE009574 - avente scadenza il 22.12.2025 alle ore 12:00, alla quale è

DETERMINAZIONE N° 5979 DEL 31/12/2025

stato invitato l'operatore economico "SARDA APPALTI LAVORI PUBBLICI S.R.L.", in denominazione abbreviata "S.A.L.P. S.R.L.", con sede legale in Cagliari, vico III Balilla, n. 9, P.IVA n. 01740530926, individuato come sopra descritto;

VISTI:

- l'esito della RdO, di cui al verbale allegato, ritenuto adeguato e sufficiente in relazione al principio del risultato di cui all'art. 1 del D.lgs. n. 36/2023, che ha consentito di individuare quale soggetto affidatario l'operatore economico "SARDA APPALTI LAVORI PUBBLICI S.R.L.", in denominazione abbreviata "S.A.L.P. S.R.L.", con sede legale in Cagliari, vico III Balilla, n. 9, P.IVA n. 01740530926 - che si è dichiarato disponibile a eseguire i lavori alle condizioni di cui al progetto come sopra predisposto, proponendo un'offerta, nei tempi e modi stabiliti nella RdO, che si ritiene congrua e conveniente per l'amministrazione in relazione ad affidamenti simili e al ribasso offerto sull'Elenco prezzi redatto;
- la documentazione agli atti relativamente alle verifiche d'ufficio dei requisiti di ordine generale e speciale in capo all'operatore economico aggiudicatario "SARDA APPALTI LAVORI PUBBLICI S.R.L.", in denominazione abbreviata "S.A.L.P. S.R.L.", con sede legale e domicilio fiscale in Cagliari, vico III Balilla, n. 9, P.IVA n. 01740530926 - che hanno dato esito positivo, come da verbale del RUP allegato;

DATO ATTO:

- che è stato acquisito il CIG B9CCE4220F tramite la nuova piattaforma telematica SardegnaCAT, ai fini della tracciabilità di cui alla Legge n. 136/2010 e ss.mm.ii. che ai fini del monitoraggio dei contratti pubblici;
- ai sensi dell'art. 53 del D.lgs. n. 36/2023 e ss.mm.ii. non sussistono particolari esigenze per richiedere la garanzia provvisoria di cui all'art. 106 del suddetto decreto;
- la stipula del contratto avverrà mediante scrittura privata, in modalità elettronica mediante apposizione di firma digitale, in esenzione del termine dilatorio; soggetta ai sensi dell'articolo 5, comma 2, del D.P.R. n. 131/1986 e ss.mm.ii. a registrazione solo in caso d'uso con spese a carico della parte richiedente la registrazione, e soggetta, ai sensi dell'articolo 2 della Tariffa, Allegato A, Parte I del D.P.R. 26 aprile 1972, n. 642, a imposta di bollo fin dall'origine;

RITENUTO NECESSARIO impegnare l'importo di € 35,00 quale contributo gara a favore dell'ANAC, come da Delibera ANAC n. 598 del 30.12.2024 in attuazione dell'art. 1, commi 65 e 67, della legge 23 dicembre 2005, n. 266;

DATO ATTO che alla preventivata spesa si farà fronte con fondi disponibili sul capitolo/articolo 08022.02.2100490192 denominato "MANUTENZIONE RECUP. STRAORDINARI CAGLIARI" del Bilancio di previsione 2025-2027, che presenta la necessaria disponibilità;

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 della Legge n. 241/1990 e dell'analoga misura di prevenzione contenuta nel "PTPCT 2025-2027" approvato con delibera dell'Amministratore Unico n. 2/2025, e ai sensi degli articoli 6, 7, 19 del "Codice di comportamento del personale del Sistema Regione e delle Società partecipate della Regione Autonoma della Sardegna", approvato e adottato con Deliberazione della Giunta Regionale del 29 ottobre 2021, n. 43/7;

Su proposta del Responsabile Unico del Progetto, Ing. Alessio Sarigu

DETERMINA

per quanto in narrativa che qui si intende integralmente richiamato, esaminata l'offerta e ritenuta legittima e conforme all'interesse pubblico, dopo aver verificato il possesso dei requisiti in capo all'offerente:

1. DI APPROVARE:

DETERMINAZIONE N° 5979 DEL 31/12/2025

- la spesa complessiva € 143.846,00 di cui € 136.746,00 per lavori e € 7.100,00 per costi della sicurezza non soggetti a ribasso, oltre € 14.384,60 di IVA al 10% per l'Accordo Quadro;
 - le risultanze della procedura di gara svolta sulla nuova piattaforma telematica SardegnaCAT con Richiesta di Offerta identificata con Registro di Sistema Bando PI039772-25, Fascicolo di Sistema FE009574), e il relativo verbale del 24.12.2025, il quale viene allegato alla presente per farne parte integrante e sostanziale;
2. **DI APPROVARE** la Richiesta di Offerta (RdO), il disciplinare e la modulistica della procedura di affidamento, elencati in premessa, necessari per l'espletamento della suddetta procedura sul mercato elettronico SardegnaCAT, per formarne parte integrante e sostanziale;
3. **DI PROCEDERE** all'affidamento diretto - ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. a), del D.lgs. n. 36/2023 e ss.mm.ii. - dell'"**ACCORDO QUADRO PER LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RIPARAZIONE SU ALLOGGI, STABILI ISTITUZIONALI DIVERSI NON RESIDENZIALI, ALLOGGI DA RIASSEGNARE IN GESTIONE ALL'A.R.E.A. - SERVIZIO TERRITORIALE TECNICO DI CAGLIARI - ANNI 2026-2027 - ZONA 6: MARMILLA TREXENTA. CIG: B9CCE4220F**" all'operatore economico "**SARDA APPALTI LAVORI PUBBLICI S.R.L.**", in denominazione abbreviata "**S.A.L.P. S.R.L.**", con sede legale in Cagliari, vico III Balilla, n. 9, P.IVA n. 01740530926, per l'importo di € 143.846,00 di cui € 136.746,00 per lavori e € 7.100,00 per costi della sicurezza non soggetti a ribasso, oltre € 14.384,60 di IVA al 10%, alle condizioni descritte nella documentazione progettuale posta a base dell'affidamento;
- **DI DICHIARARE**, ai sensi dell'art. 17, comma 5, del D.lgs. n. 36/2023 e ss.mm.ii., efficace l'aggiudicazione visto l'esito positivo delle verifiche d'ufficio sul possesso dei requisiti di ordine generale e speciale del soggetto affidatario;
 - **DI DARE ATTO**, ai sensi dell'art. 17, comma 2, del D.lgs. n. 36/2023 e ss.mm.ii., che:
 - o l'oggetto dell'affidamento è l'"**ACCORDO QUADRO PER LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RIPARAZIONE SU ALLOGGI, STABILI ISTITUZIONALI DIVERSI NON RESIDENZIALI, ALLOGGI DA RIASSEGNARE IN GESTIONE ALL'A.R.E.A. - SERVIZIO TERRITORIALE TECNICO DI CAGLIARI - ANNI 2026-2027 - ZONA 6: MARMILLA TREXENTA. CIG: B9CCE4220F**";
 - o la procedura di affidamento è la Richiesta di Offerta (RdO) sulla nuova piattaforma SardegnaCAT, ai sensi dell'art. 62, comma 1, del D.lgs. n. 36/2023 e ss.mm.ii., mediante la consultazione diretta di un unico operatore economico;
 - o l'importo dell'affidamento è pari a € 143.846,00 (centoquarantatremilaottocentoquarantasei/00) di cui € 136.746,00 per lavori e € 7.100,00 per costi della sicurezza non soggetti a ribasso, al netto dell'IVA di legge (10%) pari a € 14.384,60;
 - o l'operatore economico aggiudicatario è "**SARDA APPALTI LAVORI PUBBLICI S.R.L.**", in denominazione abbreviata "**S.A.L.P. S.R.L.**", con sede legale in Cagliari, vico III Balilla, n. 9, P.IVA n. 01740530926;
 - o le ragioni dell'affidamento e della scelta dell'operatore economico sono espresse in narrativa;
 - o la stipula del contratto avverrà mediante scrittura privata, in modalità elettronica mediante apposizione di firma digitale, in esenzione del termine dilatorio; soggetta ai sensi dell'articolo 5, comma 2, del D.P.R. n. 131/1986 e ss.mm.ii. a registrazione solo in caso d'uso con spese a carico della parte richiedente la registrazione, e soggetta, ai sensi dell'articolo 2 della Tariffa, Allegato A, Parte I del D.P.R. 26 aprile 1972, n. 642, a imposta di bollo fin dall'origine;
 - o il contratto che conseguirà al presente provvedimento - ai sensi dell'articolo 55, comma 2, del D.lgs. n. 36/2023 e ss.mm.ii. - non è soggetto ai termini dilatori previsti dall'articolo 18, commi 3 e 4, del suddetto decreto;

DETERMINAZIONE N° 5979 DEL 31/12/2025

4. **DI DEMANDARE** al RUP tutti gli adempimenti derivanti dalla presente determinazione ed in particolar modo:
 - gli adempimenti in materia di comunicazioni e trasparenza di cui agli artt. 20 e 23 del D.lgs. n. 36/2023 e ss.mm.ii.;
 - l'accertamento delle condizioni di legge in capo all'affidatario e l'acquisizione della documentazione necessaria ai fini della stipula del relativo contratto;
5. **DI DARE ATTO**, altresì, che saranno inviate le comunicazioni previste dall'art. 90, comma 1, del D.lgs. n. 36/2023 e ss.mm.ii.;
6. **DI DARE ATTO** che l'importo contrattuale, trattandosi di un Accordo quadro con un solo operatore economico per il quale gli Ordini di Lavorazione costituiscono allegati al contratto di Accordo quadro che, pertanto, costituisce obbligazione giuridica sin dall'inizio, risulta essere pari a € 143.846,00 (centoquarantatremilaottocentoquarantasei/00) di cui € 136.746,00 per lavori e € 7.100,00 per costi della sicurezza non soggetti a ribasso, oltre € 14.384,60 di IVA al 10%;
7. **DI PRENOTARE** la somma complessiva di € 158.230,60 di cui € 14.384,60 per IVA al 10% per l'anno 2026 a favore dell'operatore economico "SARDA APPALTI LAVORI PUBBLICI S.R.L.", in denominazione abbreviata "S.A.L.P. S.R.L.", con sede legale in Cagliari, vico III Balilla, n. 9, P.IVA n. 01740530926 - a valere sul capitolo/articolo 08022.02.2100490192 denominato "MANUTEZIONE RECUP. STRAORDINARI CAGLIARI" del Bilancio di previsione 2025-2027, che presenta la necessaria disponibilità;
8. **DI IMPEGNARE** la somma di € 35,00 quale contribuzione a favore dell'ANAC (Autorità Nazionale Anticorruzione) a valere sul capitolo/articolo 08022.02.2100490192 denominato "MANUTEZIONE RECUP. STRAORDINARI CAGLIARI" del Bilancio di previsione 2025-2027, che presenta la necessaria disponibilità;
9. **DI DARE ATTO** altresì che il Codice Identificativo Gara (CIG), attribuito al presente affidamento, è B9CCE4220F;
10. **DI DARE ATTO** che l'affidatario è soggetto all'obbligo di tracciabilità dei flussi finanziari, ai sensi e per gli effetti della Legge n. 136/2010 e ss.mm.ii. ed è pertanto tenuto a fornire a questo Ente tutti gli elementi identificativi richiesti dalla legge, con la specificazione che il mancato adempimento degli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla citata legge è causa di risoluzione immediata del contratto;
11. **DI PROCEDERE** alla stipula del contratto, ai sensi di quanto disposto all'art. 55 del D.lgs. n. 36/2023 e ss.mm.ii., mediante scrittura privata, in modalità elettronica mediante apposizione di firma digitale, in esenzione del termine dilatorio; soggetta ai sensi dell'articolo 5, comma 2, del D.P.R. n. 131/1986 e ss.mm.ii. a registrazione solo in caso d'uso con spese a carico della parte richiedente la registrazione, e soggetta, ai sensi dell'articolo 2 della Tariffa, Allegato A, Parte I del D.P.R. 26 aprile 1972, n. 642, a imposta di bollo fin dall'origine;
12. **DI ATTESTARE** la regolarità e la correttezza del presente atto;
13. **DI INVIARE** la presente Determinazione al Servizio Programmazione e Bilancio per gli adempimenti di competenza;
14. **DI INVIARE** la presente Determinazione, per conoscenza, al Direttore Generale.

DETERMINAZIONE N° 5979 DEL 31/12/2025

	Num.	Anno	Capitolo.Articolo	CIG	Beneficiario	Importo
U	3923	2025	08022.02.2100490 192	B9CCE4220F	AUTORITÀ NAZIONALE ANTICORRUZIONE - ANAC	35,00
U	3924	2026	08022.02.2100490 192	B9CCE4220F	SARDA APPALTI LAVORI PUBBLICI S.R.L	158.230,60

Il Responsabile del procedimento

Alessio Sarigu

Lì, 31/12/2025

Il Direttore del Servizio

STEFANIA MARIA FRANCA PUSCEDDU / ArubaPEC S.p.A.