

DETERMINAZIONE N° 5983 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: Servizi di progettazione di fattibilità tecnico-economica ed esecutiva dell'intervento denominato "PROGRAMMA DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA ALLOGGI ERP, FONDO DI ROTAZIONE DI CUI ALL L. 183/87 (ACCORDO PER LO SVILUPPO E LA COESIONE - REGIONE SARDEGNA - FSC 2021-2027) - SINNAI, VIA DELLE GINESTRE - CUP MASTER J72D24000030006, CUP COLLEGATO J69B25000370001. CIG B9C9A77462.

Decisione a contrarre, presa d'atto esito Richiesta di Offerta su nuova piattaforma SardegnaCAT (Registro di Sistema Bando PI039792-25, Fascicolo di Sistema FE009579), approvazione verbale.

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 "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" ed in particolare gli articoli 5 e 6;
- 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 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";

PRESO ATTO dei seguenti atti amministrativi:

- la Delibera dell'Amministratore Unico n. 37 del 18/11/2024 avente ad oggetto "Approvazione bilancio

DETERMINAZIONE N° 5983 DEL 31/12/2025

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 Pusceddu le funzioni di Direttrice del Servizio Tecnico territoriale di Cagliari;

VISTO il Decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36 e ss.mm.ii. “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 66 sugli operatori economici per l’affidamento dei servizi di architettura e di ingegneria;
- l’articolo 94 e l’articolo 95 sui motivi di esclusione;
- l’articolo 100 sui requisiti di ordine speciale;

VISTI:

- 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 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”;
- il combinato disposto dell’art. 41, comma 15, del D.lgs. n. 36/2023 e ss.mm.ii. e dall’Allegato I.13 del suddetto decreto legislativo e del Decreto del Ministero della Giustizia del 17 giugno 2016, avente ad oggetto “Approvazione delle tabelle dei corrispettivi commisurati al livello qualitativo delle prestazioni di progettazione adottato ai sensi dell’articolo 24, comma 8, del decreto legislativo n. 50 del 2016”;

VISTI i seguenti atti di programmazione:

- Delibera dell’Amministratore Unico di AREA n. 4 del 13/02/2024, avente ad oggetto “Programmazione delle risorse necessarie al Programma di interventi per la manutenzione straordinaria del patrimonio di ERP in gestione ad AREA”;
- Delib. G.R. n. 4/169 del 15.02.2024 avente ad oggetto “Azienda Regionale per l’Edilizia Abitativa (AREA). Programmazione delle risorse necessarie al “Programma straordinario sulle manutenzioni del patrimonio ERP di AREA”. Risorse di AREA rinvenienti dagli accantonamenti previsti dalla L.R. n. 7/2000, articolo 1, comma 1, lettera b)”;;
- Delib. G.R. n. 14/87 del 22.05.2024 avente ad oggetto “Programmazione di fondi rinvenienti da risorse finanziarie di cui all’Accordo di Programma del 19 aprile 2001 tra la Regione Sardegna ed il Ministero dei Lavori Pubblici, per la realizzazione di un “Programma straordinario sulle manutenzioni del patrimonio ERP di AREA”;
- la Convenzione di finanziamento stipulata tra l’Assessorato dei LL.PP. e AREA in data 22.11.2024, rep n. 604-51278, avente ad oggetto “Programma straordinario sulle manutenzioni del patrimonio

DETERMINAZIONE N° 5983 DEL 31/12/2025

ERP di AREA – per un importo complessivo di euro 70.000.000, da attuarsi attraverso Accordi Quadro di cui all'art. 59 del Codice D.LGS. 36/2023 e ss.mm.ii.;

CONSIDERATO che nell'ambito dell'attuazione del programma per l'ambito territoriale di Cagliari sono destinate le risorse complessivi euro 20.503.000,00;

RICHIAMATA la determinazione del Direttore Generale n. 3618 del 08.09.2025 con la quale vengono ripartite ulteriori risorse disponibili per la realizzazione degli interventi di manutenzione sugli immobili ERP di proprietà dell'Azienda, nella somma di euro 14.645.000,00 per l'unità territoriale di Cagliari, a valere sul Fondo di rotazione di cui alla L. 183/87 (Accordo per lo sviluppo e la coesione - Regione Sardegna - FSC 2021-2027);

RILEVATO che nell'attuazione del programma per le ulteriori somme stanziare, in relazione alle esigenze manutentive del patrimonio in gestione all'unità territoriale di Cagliari, sono individuati interventi di messa in sicurezza e manutenzione straordinaria nel comune di Sinnai negli edifici di via delle Ginestre per un importo complessivo di euro 1.500.000,00;

RICHIAMATE:

- la propria determinazione n. 4519 del 29.10.2025, con la quale l'Ing. Alessio Sarigu è stato nominato, sensi dell'art. 15 del D.lgs. n. 36/2023, Responsabile Unico di Progetto per le fasi di progettazione, affidamento ed esecuzione dell'intervento avente ad oggetto "CUP MASTER J72D24000030006 - CUP COLLEGATO J69B25000370001 - PROGRAMMA STRAORDINARIO SULLE MANUTENZIONI DEL PATRIMONIO ERP DI AREA - COMUNE DI SINNAI, VIA DELLE GINESTRE";
- la propria determinazione n. 5690 del 17.12.2025, con la quale è stato approvato il Documento di Indirizzo alla Progettazione, redatto dal RUP, relativo all'intervento avente ad oggetto "PROGRAMMA DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA ALLOGGI ERP, FONDO DI ROTAZIONE DI CUI ALL L. 183/87 (ACCORDO PER LO SVILUPPO E LA COESIONE - REGIONE SARDEGNA - FSC 2021-2027) - SINNAI, VIA DELLE GINESTRE - CUP MASTER J72D24000030006, CUP COLLEGATO J69B25000370001";

CONSIDERATO che, ai fini dell'attuazione degli interventi in oggetto, occorre affidare con la massima sollecitudine i servizi di progettazione di fattibilità tecnico-economica ed esecutiva;

RILEVATO che la summenzionata figura, per l'attuale carico di lavoro, non può essere al momento individuata tra il personale assegnato a questo Servizio;

VISTE le note prot. n. 35842/2025 e prot. n. 48258/2025, con cui il Servizio Territoriale Tecnico di Cagliari ha proceduto alla ricognizione del personale tecnico, dipendente dell'Amministrazione Regionale, delle Agenzie ed Enti del Sistema Regione, idoneo ed in possesso dei titoli e dei requisiti previsti dalle normative vigenti in materia, disponibile per l'affidamento degli incarichi di Progettista, Direttore dei lavori, Coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione e Coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione ex D.lgs. n. 81/2008 e ss.mm.ii.;

DATO ATTO che, non essendo pervenuto alcun riscontro positivo in merito entro il termine previsto, pertanto ricorrono le condizioni per affidare l'incarico in oggetto all'esterno della struttura aziendale;

DATO ATTO che:

- trattandosi di affidamento d'importo inferiore ad € 140.000,00 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 e ss.mm.ii. - procedere direttamente e autonomamente all'affidamento del servizio in oggetto;
- l'art. 50, comma 1, lettera b), del D.lgs. n. 36/2023 e ss.mm.ii. stabilisce che per l'affidamento dei servizi e forniture, ivi compresi i servizi di ingegneria e architettura e l'attività di progettazione, di importo inferiore a 140.000 euro, si debba procedere ad affidamento diretto, anche senza

DETERMINAZIONE N° 5983 DEL 31/12/2025

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;

- ai sensi dell'art. 58 del D.lgs. n. 36/2023 e ss.mm.ii., di non suddividere l'affidamento in oggetto in lotti funzionali e/o prestazionali, in quanto, per le caratteristiche del servizio da affidare, l'importo dell'affidamento e le relative prestazioni consentono la partecipazione delle microimprese e delle piccole e medie imprese ai sensi dell'articolo 10 del D.lgs. n. 36/2023 e ss.mm.ii.;

RITENUTO che, ai sensi dell'art. 48, comma 2, del D.lgs. n. 36/2023 e ss.mm.ii., il servizio in oggetto non presenta un interesse transfrontaliero certo, considerati l'importo limitato dell'affidamento e le caratteristiche tecniche delle prestazioni da eseguire.

STABILITO di procedere mediante affidamento diretto del servizio in oggetto ai sensi dell'art. 50, comma 1, lettera b), 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;

ATTESO che l'importo a base dell'affidamento per l'esecuzione del servizio in oggetto è pari a € 71.002,47 al netto degli oneri previdenziali e dell'I.V.A., determinato applicando le tariffe derivanti dal Decreto del Ministero della Giustizia 17 giugno 2016 "Approvazione delle tabelle dei corrispettivi commisurati al livello qualitativo delle prestazioni di progettazione adottato ai sensi dell'articolo 24, comma 8, del decreto legislativo n. 50 del 2016", secondo quanto previsto dall'art. 41, comma 15, del D.lgs. n. 36/2023 e ss.mm.ii. e dall'Allegato I.13 del suddetto decreto legislativo;

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;
- Modulistica relativa alla procedura di affidamento (Istanza, Offerta economica, D.G.U.E. a sistema);
- Capitolato tecnico prestazionale;
- Schema di contratto;
- Schema di calcolo del corrispettivo;
- "Codice di comportamento del personale della Regione Autonoma della Sardegna, degli Enti, delle Agenzie e delle Società partecipate", approvato con Delib.G.R. n. 43/7 del 29.10.2021;
- "Patto d'integrità", di cui all'articolo 1, comma 17, della Legge n. 190/2012 e ss.mm.ii., quale strumento di prevenzione della corruzione, approvato e allegato alla Delib.G.R. n. 2/16 del 15.01.2025;
- Informativa per il trattamento dei dati personali, ai sensi del Regolamento UE 2016/679.

CONSIDERATO che è stato individuato quale operatore economico, il costituendo Raggruppamento Temporaneo di Professionisti, di seguito "RTP" composto dall'Ing. Fabrizio Napoleone, dall'Ing. Omar Lardieri, dall'Ing. Tomaso Deiana, dal Geol. Simone Manconi e dall'Arch. Marcello Vascellari, quest'ultimo giovane professionista, avente come capogruppo mandatario l'Ing. Fabrizio Napoleone, Partita IVA 03759020922 - con sede legale in Cagliari Via Lubich n. 32 - in possesso di pregresse esperienze idonee all'esecuzione delle prestazioni contrattuali;

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 PI039792-25 e Fascicolo di Sistema FE009579 - avente scadenza in data 22.12.2025 alle ore 12:00, alla quale è stato invitato l'operatore economico RTP costituendo, composto dall'Ing. Fabrizio Napoleone, dall'Ing. Omar Lardieri, dall'Ing. Tomaso Deiana, dal Geol. Simone Manconi e dall'Arch. Marcello Vascellari, avente come capogruppo mandatario l'Ing. Fabrizio Napoleone, Partita IVA 03759020922 - con sede legale in Cagliari Via Lubich n. 32;

VISTO 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 e ss.mm.ii., che ha consentito di individuare quale soggetto

DETERMINAZIONE N° 5983 DEL 31/12/2025

affidatario l'operatore economico RTP costituendo, composto dall'Ing. Fabrizio Napoleone, dall'Ing. Omar Lardieri, dall'Ing. Tomaso Deiana, dal Geol. Simone Manconi e dall'Arch. Marcello Vascellari, avente come capogruppo mandatario l'Ing. Fabrizio Napoleone, Partita IVA 03759020922 - con sede legale in Cagliari Via Lubich n. 32 - che si è dichiarato disponibile a eseguire il servizio in oggetto alle condizioni di cui al Capitolato Tecnico Prestazionale, proponendo un'offerta, nei tempi e modi stabiliti nella RdO, con un ribasso percentuale del 6,00% sull'importo a base dell'affidamento di € 71.002,47 al netto degli oneri previdenziali e dell'I.V.A., che si ritiene congrua e conveniente per la Stazione Appaltante in relazione ad affidamenti similari;

DATO ATTO che:

- è rispettato il principio di rotazione di cui all'art. 49 del D.lgs. n. 36/2023 e ss.mm.ii. in quanto l'operatore economico individuato non è contraente uscente di servizi analoghi;
- è stato acquisito il CIG B9C9A77462 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, firmata digitalmente, 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 per tutto quanto sopra esposto, di approvare il verbale della Richiesta di Offerta - identificata con Registro di Sistema Bando PI039792-25 e Fascicolo di Sistema FE009579 - con la quale si è proceduto con l'aggiudicazione a sistema dei servizi di progettazione di fattibilità tecnico-economica ed esecutiva dell'intervento denominato "PROGRAMMA DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA ALLOGGI ERP, FONDO DI ROTAZIONE DI CUI ALL L. 183/87 (ACCORDO PER LO SVILUPPO E LA COESIONE - REGIONE SARDEGNA - FSC 2021-2027) - SINNAI, VIA DELLE GINESTRE - CUP MASTER J72D24000030006, CUP COLLEGATO J69B25000370001" a favore dell'operatore economico RTP costituendo, composto dall'Ing. Fabrizio Napoleone, dall'Ing. Omar Lardieri, dall'Ing. Tomaso Deiana, dal Geol. Simone Manconi e dall'Arch. Marcello Vascellari, avente come capogruppo mandatario l'Ing. Fabrizio Napoleone, Partita IVA 03759020922 - con sede legale in Cagliari Via Lubich n. 32 - il quale ha offerto un ribasso percentuale del 6,00% sull'importo a base dell'affidamento di € 71.002,47 al netto degli oneri previdenziali e dell'I.V.A.;

RICHIAMATO il Codice Identificativo di Gara dell'affidamento, acquisito tramite la nuova piattaforma telematica SardegnaCAT: B9C9A77462;

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

- **DI STABILIRE** che le premesse sono parte integrante del presente provvedimento;
- **DI APPROVARE:**
 - la Richiesta di Offerta (RdO), il Disciplinare e la modulistica della procedura di affidamento, elencati in premessa, il Capitolato tecnico prestazionale, lo Schema di contratto e lo Schema di calcolo del corrispettivo, necessari per l'espletamento della suddetta procedura sul mercato

DETERMINAZIONE N° 5983 DEL 31/12/2025

elettronico SardegnaCAT, per formarne parte integrante e sostanziale;

- le risultanze della procedura di affidamento svolta sulla nuova piattaforma telematica SardegnaCAT tramite Richiesta di Offerta - identificata con Registro di Sistema Bando PI039792-25 e Fascicolo di Sistema FE009579 - e il relativo verbale, il quale viene allegato alla presente per farne parte integrante e sostanziale;
- **DI APPROVARE** il verbale della Richiesta di Offerta - identificata con Registro di Sistema Bando PI039792-25 e Fascicolo di Sistema FE009579 - con la quale si è proceduto con l'aggiudicazione a sistema dei servizi di progettazione di fattibilità tecnico-economica ed esecutiva dell'intervento denominato "PROGRAMMA DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA ALLOGGI ERP, FONDO DI ROTAZIONE DI CUI ALL L. 183/87 (ACCORDO PER LO SVILUPPO E LA COESIONE - REGIONE SARDEGNA - FSC 2021-2027) - SINNAI, VIA DELLE GINESTRE - CUP MASTER J72D24000030006, CUP COLLEGATO J69B25000370001" a favore dell'operatore economico RTP costituendo, composto dall'Ing. Fabrizio Napoleone, dall'Ing. Omar Lardieri, dall'Ing. Tomaso Deiana, dal Geol. Simone Manconi e dall'Arch. Marcello Vascellari, avente come capogruppo mandatario l'Ing. Fabrizio Napoleone, Partita IVA 03759020922 - con sede legale in Cagliari Via Lubich n. 32 - il quale ha offerto un ribasso percentuale del 6,00% sull'importo a base dell'affidamento di € 71.002,47 al netto degli oneri previdenziali e dell'I.V.A.;
- **DI DARE ATTO** che l'aggiudicazione efficace verrà disposta con successivo provvedimento conseguente all'esito positivo delle verifiche d'ufficio sul possesso dei requisiti di ordine generale e speciale del soggetto affidatario.
- **DI DARE ATTO**, altresì, che il Codice Identificativo Gara (CIG), attribuito al presente affidamento, è B9C9A77462;
- **DI ATTESTARE** la regolarità e la correttezza del presente atto;
- **DI INVIARE** la presente Determinazione, per conoscenza, al Direttore Generale.

Il Responsabile del procedimento

Alessio Sarigu

Lì, 31/12/2025

Il Direttore del Servizio

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