

DETERMINAZIONE N° 539 DEL 13/02/2026



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.

Aggiudicazione efficace, impegno di spesa contributo ANAC, esecuzione anticipata.

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. 65 del 12.12.2025, avente ad oggetto "Approvazione Bilancio di previsione 2026-2028";
- 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".

DETERMINAZIONE N° 539 DEL 13/02/2026

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 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

DETERMINAZIONE N° 539 DEL 13/02/2026

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 in oggetto;
- la propria determinazione n. 5366 del 09.12.2025 con la quale sono state accertate in entrata, sul capitolo/articolo 40200.01.4140290003, denominato "PROGETTAZIONE DI INTERVENTI DI MANUT. STRAORD. PATRIMONIO ERP - LEGGE DI ASSESTAMENTO 2025 (L.R. 24/2025) - CAGLIARI", le quote di finanziamento per la progettazione - annualità 2025-2026-2027, del Bilancio di previsione 2025-2027;
- 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;

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, si è 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;

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

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 come sopradescritto;

RICHIAMATA la propria determinazione n. 5983 del 31.12.2025 con la quale:

- è stata approvata 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

DETERMINAZIONE N° 539 DEL 13/02/2026

Schema di calcolo del corrispettivo, necessari per l'espletamento della suddetta procedura sul mercato elettronico SardegnaCAT;

- sono state approvate 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;
- è stato approvato 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 "Ing. Fabrizio Napoleone (capogruppo mandatario, partita IVA 03759020922), Ing. Omar Lardieri, Ing. Tomaso Deiana, Geol. Simone Manconi, Arch. Marcello Vascellari" - 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.;
- si dà 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;

VISTA la documentazione agli atti relativamente alle verifiche d'ufficio dei requisiti di ordine generale e speciale in capo all'operatore economico affidatario RTP costituendo, composto dall'Ing. Fabrizio Napoleone (capogruppo mandatario, partita IVA 03759020922), dall'Ing. Omar Lardieri, dall'Ing. Tomaso Deiana, dal Geol. Simone Manconi e dall'Arch. Marcello Vascellari - che hanno dato esito positivo, come da verbale del RUP allegato;

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

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 08022.02.2100890004, denominato "PROGETTAZIONE PROGR. STRAORD. MANUTENZIONI DEL PATRIMONIO ERP - CAGLIARI" del Bilancio di previsione 2026-2028, che presenta la necessaria disponibilità;

DATO ATTO che, per l'avvio dell'esecuzione del contratto, anche in osservanza del principio di tempestività di cui all'art. 1 del D.lgs. n. 36/2023 e ss.mm.ii., e data l'urgenza nell'esecuzione del servizio da affidare, si procederà all'esecuzione anticipata, mediante la redazione di apposito verbale, come previsto dall'art. 50, comma 6, del D.lgs. n. 36/2023 e ss.mm.ii.;

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 2026-2028 e ai sensi degli Artt. 6, 7, 19 del Codice di comportamento del personale del Sistema Regione, degli Enti pubblici vigilati e delle Società partecipate dalla Regione Autonoma della Sardegna, allegato alla Delibera della Giunta Regionale n. 68/15 del 31.12.2025;

Su proposta del Responsabile Unico del Progetto;

DETERMINA

- **DI STABILIRE** che le premesse sono parte integrante del presente provvedimento;
- **DI PRENDERE ATTO** dell'esito positivo delle verifiche d'ufficio sul possesso dei requisiti di ordine generale e speciale del soggetto affidatario RTP costituendo "Ing. Fabrizio Napoleone (capogruppo mandatario, partita IVA 03759020922), Ing. Omar Lardieri, Ing. Tomaso Deiana, Geol. Simone Manconi, Arch. Marcello Vascellari", come da verbale del RUP allegato;

DETERMINAZIONE N° 539 DEL 13/02/2026

- **DI DICHIARARE**, pertanto, l'aggiudicazione efficace a favore dell'operatore economico RTP costituendo "Ing. Fabrizio Napoleone (capogruppo mandatario, partita IVA 03759020922), Ing. Omar Lardieri, Ing. Tomaso Deiana, Geol. Simone Manconi, Arch. Marcello Vascellari", per l'affidamento 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", per un importo di € 66.742,32 (euro sessantaseimilasettecentoquarantadue/32) al netto degli oneri previdenziali e dell'I.V.A.;
- **DI AUTORIZZARE** l'Ing. Alessio Sarigu, Responsabile Unico del Progetto e Direttore dell'esecuzione del contratto, ad avviare l'esecuzione anticipata del contratto, ai sensi dell'art. 50, comma 6, del D.lgs. n. 36/2023 e ss.mm.ii.;
- **DI PROCEDERE** con successivo atto, dopo l'avvenuta consegna anticipata del servizio professionale in oggetto, ad impegnare la somma complessiva di € 84.682,65 di cui € 66.742,32 per la prestazione professionale in oggetto, € 2.669,69 per gli oneri previdenziali di legge al 4%, € 15.270,64 per l'I.V.A. di legge al 22%, a favore dell'operatore economico RTP costituendo "Ing. Fabrizio Napoleone (capogruppo mandatario, partita IVA 03759020922), Ing. Omar Lardieri, Ing. Tomaso Deiana, Geol. Simone Manconi, Arch. Marcello Vascellari" sul capitolo/articolo 08022.02.2100890004, denominato "PROGETTAZIONE PROGR. STRAORD. MANUTENZIONI DEL PATRIMONIO ERP - CAGLIARI" del Bilancio di previsione 2026-2028;
- **DI IMPEGNARE** la somma di € 35,00 quale contribuzione a favore dell'ANAC (Autorità Nazionale Anticorruzione) a valere sul capitolo/articolo 08022.02.2100890004, denominato "PROGETTAZIONE PROGR. STRAORD. MANUTENZIONI DEL PATRIMONIO ERP - CAGLIARI" del Bilancio di previsione 2026-2028, che presenta la necessaria disponibilità;
- **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;
- **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.;
- **DI ATTESTARE** la regolarità e la correttezza del presente atto;
- **DI INVIARE** la presente Determinazione al Servizio Programmazione e Bilancio per gli adempimenti di competenza;
- **DI INVIARE** la presente Determinazione, per conoscenza, al Direttore Generale.

	Num.	Anno	Capitolo.Articolo	CIG	Beneficiario	Importo
U	221	2026	08022.02.2100890 004	B9C9A77462	AUTORITÀ NAZIONALE ANTICORRUZIONE - ANAC	35,00

Il Responsabile del procedimento

Alessio Sarigu

Lì, 13/02/2026

Il Direttore del Servizio

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