

## **DETERMINAZIONE N° 4158 DEL 23/12/2022**



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

### **SERVIZIO TERRITORIALE TECNICO DI ORISTANO DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE DEL SERVIZIO**

OGGETTO: Programma di edilizia per la locazione a canone sociale - delibera g.r. n. 71/32 del 16.12.2008 - delibera g.r. n. 55/7 del 16.12.2009. LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI UN COMPLESSO DI N° 10 ALLOGGI\_PRIMO STRALCIO FUNZIONALE\_

CUP: J32D22000080005;\_CIG: 95592438DE;

APPROVAZIONE PROGETTO, NOMINA DIRETTORE DEI LAVORI

DETERMINAZIONE A CONTRARRE AVVIO PROCEDURA DI AFFIDAMENTO DIRETTO EX ART. 36, COMMA 2, LETT. A) DEL D.LGS 50/2016

IL DIRETTORE DEL SERVIZIO

VISTA la Legge Regionale 8 agosto 2006, n. 12 istitutiva di A.R.E.A.;

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 04.08.2015 e con D.G.R. 11/12 del 28/02/2017 VISTO il vigente Regolamento di Organizzazione dell'Azienda, approvato con delibera dell'Amministratore Unico del 8 giugno 2017 n. 51;

VISTA la Determinazione del Direttore Generale n. 122 del 22/01/2021 con la quale si attribuiscono alla Dott.ssa Flavia Adelia Murru, dirigente di ruolo dell'Azienda, le funzioni ad interim di Direttrice del Servizio Tecnico Territoriale di Oristano;

VISTA la Deliberazione del Commissario Straordinario n. 5 del 18/03/2022 "Approvazione Bilancio di previsione 2022 - 2024";

VISTA la Deliberazione della Giunta regionale n. 13/45 del 15/04/2022, con la quale è stato concesso il nulla osta all'immediata esecutività della Deliberazione del Commissario Straordinario n. 5 del 18/03/2022 avente ad oggetto "Approvazione Bilancio di previsione 2022 - 2024";

VISTO l'art. 17 della L.R. 23.09.2016 n. 22 secondo il quale, fino all'approvazione del nuovo statuto e dei nuovi regolamenti, continuano ad applicarsi lo statuto ed i regolamenti vigenti e le disposizioni relative al funzionamento e all'assetto organizzativo di AREA di cui legge regionale n.

## DETERMINAZIONE N° 4158 DEL 23/12/2022

12 del 2006;

VISTO il Regolamento di Contabilità dell'Azienda, approvato con Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 23/4 del 4 luglio 2007 e modificato con Deliberazione del Commissario Straordinario n. 579/DCS del 28 aprile 2016;

VISTO il D.lgs. del 18 aprile 2016 n. 50 e ss.mm.ii – Codice dei Contratti Pubblici;

VISTO il DM 49/2018, regolamento recante “ Approvazione delle linee guida sulle modalità di svolgimento delle funzioni del direttore dei lavori e del direttore dell'esecuzione”;

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

### PREMESSO CHE

- la G.R. con Delibera n. 71/32 del 16/12/2008 e n. 55/7 del 16/12/2009 ha approvato il programma straordinario di edilizia per la locazione a canone sociale con finanziamento a favore del Comune di Ales di €. 2.071.579,91;
- con la Deliberazione della Giunta Regionale n. 71/32 del 16.12.2008 è stata approvata la graduatoria con i relativi punteggi, delle proposte degli interventi di recupero di patrimonio edilizio presentate dai Comuni e contestualmente l'assegnazione del finanziamento a n. 59 Comuni;
- con Deliberazione della Giunta Regionale n. 73/20 del 20.12.2008 è stata approvata in via definitiva la graduatoria e la localizzazione delle proposte;
- l'articolo 5, punto e) dell'Invito, dispone che con apposito Accordo di Programma il Comune o l'AREA, se presente nell'iniziativa, assumano l'impegno a realizzare gli interventi nel rispetto del programma proposto;
- con Decreto dell'Assessore dei Lavori Pubblici n. 11 dell'11.02.2009 è stato approvato lo schema di Accordo di Programma al fine di regolare la gestione del finanziamento per il programma di cui alla DGR n.71/32 del 16.12.2008;
- con la Deliberazione di Giunta Regionale n. 55/7 del 16.12.2009, è stato deliberato di utilizzare le maggiori risorse, ammontanti complessivamente ad € 3.901.763,45, per incrementare lo stanziamento di € 59.940.273,00 per il finanziamento degli interventi di recupero e acquisto/recupero di alloggi da assegnare a canone sociale, al fine di soddisfare le richieste dei comuni originariamente valutate ammissibili ma non finanziate, con conseguente scorrimento della graduatoria approvata dalla citata D.G.R. n.73/20 del 20.12.2008, includendo anche il comune di Ales per l'importo di € 2.049.909,91;
- con la determinazione D.S. n. 2655 Rep. n. 1701 del 20.07.2011 è stato rimodulato e disposto l'impegno di spesa di € 2.049.909,91 a favore del Comune di Ales a valere sul capitolo di spesa SC 04 2705 –UPB S04.10.004;
  - In data 22/02/2011, presso l'assessorato dei Lavori Pubblici della Regione Sardegna – Servizio Edilizia Residenziale, in Via San Simone è stato stipulato l'Accordo di programma per la “Realizzazione di interventi di recupero di patrimonio pubblico ad uso non residenziale ovvero di acquisto e recupero di alloggi residenziali da assegnare a canone sociale” tra la R.A.S. e il Comune di Ales;

## DETERMINAZIONE N° 4158 DEL 23/12/2022

- il Comune di Ales con contratto d'appalto in data 14.01.2016, rep. n. 1/2016, registrato a Oristano in data 18.01.2016 al n.123 serie IT, ha affidato i lavori di recupero del fabbricato per le finalità previste dal finanziamento di cui alla D.G.R. 71/32 del 16/12/2008 e n. 55/7 del 16/12/2009;
- il Comune di Ales con Deliberazione della G.C. n. 25 del 15.03.2019 approva le risultanze del collaudo tecnico-amministrativo di suddetti lavori di recupero, redatto dall'Ing. Narciso Piras in data 12.11.2018;
- con la nota prot. n. 5689 del 13/08/2018, il Comune di Ales richiedeva all'Azienda Regionale dell'Edilizia Abitativa di acquisire a titolo gratuito e provvedere alla gestione del patrimonio costituito dal fabbricato oggetto di recupero, a condizione di mantenere la destinazione e finalità dell'intervento e di assegnare a canone sociale gli alloggi realizzati agli aventi titolo sulla base della graduatoria predisposta dal Comune;
- con la deliberazione del Commissario Straordinario n. 13 del 29.06.2020, l'AREA si impegna ad aderire alla proposta formulata dal Comune di Ales;
- in data 28/02/2020, veniva stipulata tra il Comune di Ales ed AREA la convenzione Rep. n. 20 per la cessione ad AREA a titolo gratuito del patrimonio di cui trattasi per la gestione e la locazione a canone sociale;
- nella stessa convenzione, il Comune di Ales si impegna a versare ad AREA le economie di cui al finanziamento, risultante dall'approvazione del collaudo tecnico-amministrativo e da successiva determinazione del Responsabile di Posizione Area Tecnica del Comune di Ales, corrispondente a €. 185.970,64 per l'attuazione di un progetto di completamento dell'intervento di recupero;
- con Deliberazione della Giunta Comunale n. 5 del 19/01/2021 trasmessa con nota prot. n. 691 del 26/01/2021, il Comune di Ales comunicava la rideterminazione delle economie di versarsi all'A.R.E.A. in €. 170.970,64 a seguito della decurtazione di €. 15.000,00 per l'allaccio e la fornitura di energia elettrica dell'intero fabbricato e idrico, ed allo stesso tempo provvedere a sistemare il manto di copertura;
- con Determinazione del Direttore del servizio Territoriale Tecnico di Oristano n. 740 del 16/03/2021 si concedeva il nulla-osta per la decurtazione di €. 15.000,00 dalle economie messa a disposizione come impegno finanziario di cui all'art. 4 della convenzione stipulata in data 28/08/2020 Rep. n. 20/2020;
- nota del Comune di Ales, acquisita al prot. 34540 del 23.09.2021 è stato comunicato il trasferimento della somma di € 170.970,64 nelle casse di AREA; la somma risulta incassata come da reversale n. 1681 del 08/10/2021;

CONSIDERATO che nelle more di perfezionamento del trasferimento dei diritti reali sull'immobile, gli alloggi vengono gestiti da questa Azienda;

RILEVATO che al fine di operare con economicità efficace e celerità si ravvisa l'opportunità di avviare tre interventi distinti per tipologia e tempi di attuazione:

- "Revisione generale dell'impianto fotovoltaico in copertura blocco A"
- "Ristrutturazione edilizia blocco A"

## DETERMINAZIONE N° 4158 DEL 23/12/2022

- Ristrutturazione e adeguamento alle norme di accessibilità blocco B"

VISTA la determinazione del Direttore del Distretto di Oristano n°4015 del 16/12/2022 con la quale si individuava quale Responsabile Unico del Procedimento per l'attuazione dell'intervento stralcio in comune di Ales, l'Arch. Paolo Piras, al quale è stato affidato, il servizio di ingegneria e architettura relativo a "LAVORI MANUTENZIONE STRAORDINARIA ALLOGGI IN COMUNE DI ALES, CORSO CATTEDRALE 11" - Incarico di C.S.P. e C.S.E. ai sensi del d.lgs. 81/2008.

VISTO il progetto esecutivo riferito ai lavori in oggetto, redatto dallo stesso RUP e composto dai seguenti elaborati:

ELABORATO N°A01. \_Relazione tecnico illustrativa  
ELABORATO N°A02. \_Quadro tecnico economico  
ELABORATO N°A03. \_Elenco prezzi unitari  
ELABORATO N°A04. \_Analisi dei Prezzi  
ELABORATO N°A05. \_Computo Metrico Estimativo  
ELABORATO N°A06. \_Piano di sicurezza e coordinamento  
ELABORATO N°A07. \_Cronoprogramma  
ELABORATO N°A08. \_Quadro dell'incidenza percentuale della manodopera  
ELABORATO N°A09. \_Piano di Manutenzione  
ELABORATO N°A010. \_Capitolato Speciale d'Appalto  
ELABORATO N°A011. \_Schema di Contratto

TAVOLA N°B01. \_Inquadramento Territoriale  
TAVOLA N°B02. \_Planimetrie d'intervento  
TAVOLA N°B03. \_Particolari Costruttivi  
TAVOLA N°B04. \_Layout di cantiere

CONSIDERATO che l'importo complessivo dell'appalto inerente i lavori in oggetto ammonta a complessivi € 50.469,17 come risulta dal Quadro Tecnico Economico così articolato:

| N.R. | Codice | Descrizione                   | Parziale       | Importo               | %      |
|------|--------|-------------------------------|----------------|-----------------------|--------|
| 1    | LC     | <b>LAVORI A CORPO</b>         | €<br>35.525,23 |                       | 97,14% |
| 2    | OS     | <b>ONERI PER LA SICUREZZA</b> | €<br>1.046,63  |                       | 2,86%  |
|      | ImpC   | Sommano                       | €<br>36.571,86 | €<br><b>36.571,86</b> |        |

# DETERMINAZIONE N° 4158 DEL 23/12/2022

| N.R. | Codice | Descrizione                                 | Parziale | Importo               | % |
|------|--------|---------------------------------------------|----------|-----------------------|---|
| 3    | B      | Somme B                                     |          |                       |   |
| 4    | B1     | Imprevisti                                  |          | €<br>4.388,63         |   |
| 5    | B2     | Accantonamento art. 113 D.Lgs 50/2016       |          | €<br>731,44           |   |
| 6    | B3     | Spese tecniche e generali                   |          | €<br>5.120,06         |   |
| 7    | B4     | I.V.A                                       |          | €<br>3.657,18         |   |
| 8    | TB     | Totale somme a disposizione Amministrazione |          | €<br><b>13.897,31</b> |   |
|      | ICO    | <b>Prezzo complessivo dell'opera</b>        |          | €<br><b>50.469,17</b> |   |

VISTO il verbale di validazione del progetto definitivo/esecutivo reso in data 22/12/2022 e redatto in conformità alle disposizioni di cui all'art. 26 del D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 e s.m.i.;

RITENUTO di dover approvare il progetto esecutivo a base dell'affidamento, predisposto dall'Arch.Paolo Piras ed il quadro finanziario di cui sopra;

CONSIDERATO che nel capitolato d'appalto è prevista l'opzione di affidamento al medesimo operatore economico di lavori, servizi e forniture supplementari che si siano resi necessari e non erano inclusi nell'appalto iniziale, nel caso in cui risulti impraticabile per motivi economici o tecnici il cambio dell'operatore o lo stesso cambio comporti per l'amministrazione aggiudicatrice o l'ente aggiudicatore notevoli disguidi o una consistente duplicazione dei costi, nei limiti di cui all'art. 106, comma 7, del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii.;

## DETERMINAZIONE N° 4158 DEL 23/12/2022

DATO ATTO che, ai sensi dell'art.35 comma 4 del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii. il valore stimato dell'appalto è di € 36.571,86 esclusa IVA di cui € 35.525,23

(trentacinquemilacinquecentoventicinque/23) per lavori a base d'asta, € 1.046,63

(millequarantasei/63) per oneri sicurezza non soggetti a ribasso;

VISTO l'art. 32, comma 2 del D.Lgs. 50/2016 il quale recita "prima dell'avvio delle procedure di affidamento dei contratti pubblici, le stazioni appaltanti, in conformità ai propri ordinamenti, decretano o determinano di contrarre, individuando gli elementi essenziali del contratto e i criteri di selezione degli operatori economici e delle offerte";

VISTO l'art. 36, comma 2, lett. a) del D.Lgs. 50/2016 il quale stabilisce che si proceda "per gli affidamenti di importo inferiore a 40.000 euro, mediante affidamento diretto anche senza previa consultazione di due o più operatori economici;

VISTO l'art. 37, comma 1, del D. Lgs n. 50/2016 che dispone che le stazioni appaltanti, fermi restando gli obblighi di utilizzo di strumenti di acquisto e di negoziazione, anche telematici, previsti dalle vigenti disposizioni in materia di contenimento della spesa, possono procedere direttamente e autonomamente all'acquisizione di forniture e servizi di importo inferiore a 40.000 euro senza la necessaria qualificazione di cui all'articolo 38 del D. Lgs citato;

DATO ATTO che la presente procedura di affidamento non è suddivisa in lotti funzionali dato il modesto importo;

DATO ATTO che i dati richiesti dalla normativa sono i seguenti:

- a. Oggetto del contratto: "Affidamento lavori manutenzione straordinaria alloggi in comune di Ales, corso Cattedrale 11 su alloggi in gestione all'A.R.E.A. Servizio Territoriale Tecnico di Oristano";
- b. Fine da perseguire: rimozione di inconvenienti pregiudizievoli per la fruibilità degli alloggi da parte degli assegnatari;
- c. Forma del contratto e clausole essenziali: Scrittura privata. Le clausole essenziali sono determinate nei disciplinari di affidamento e nel capitolato speciale e nei documenti complementari;

DATO ATTO che è stato acquisito dall'ANAC il seguente codice CIG 95592438DE;

RITENUTO opportuno, nel rispetto dell'art. 3 della legge 241/1990, quale principio di ordine generale dell'azione amministrativa, motivare il perché si ritiene opportuno, nel caso di specie, procedere mediante un affidamento diretto:

a) L'importo dei lavori è inferiore all'importo di € 40.000,00 e come tale, ai sensi dell'art. 36, comma 2, lett. a), la normativa ne ammette l'affidamento diretto;

b) Una lettura dei principi di economicità, efficienza e proporzionalità impone una adeguata azione amministrativa in ragione del singolo procedimento, con la conseguenza che, dato il valore esiguo dei lavori oggetto della presente procedura, la procedura in argomento consente un adempimento più celere ed in forma semplificata per l'acquisizione di lavori, servizi e forniture, ottenendo conseguentemente una riduzione dei tempi procedurali;

ATTESO che si reputa opportuno procedere all'affidamento dei lavori in argomento mediante attivazione di una procedura di affidamento diretto, ai sensi dell'art. 36, comma 2, lett. a), del D.Lgs n. 50/2016, da svolgersi nell'ambito della piattaforma Sardegna CAT (RdO), rivolta a operatori economici regolarmente iscritto presso la medesima piattaforma, per la categoria merceologica

## DETERMINAZIONE N° 4158 DEL 23/12/2022

AQ22AA22 (Lavori cat. OG1);

DATO ATTO che, nelle more dell'entrata in vigore del nuovo sistema di qualificazione di cui alla Deliberazione ANAC n. 441 del 28 settembre 2022, A.R.E.A. è stazione appaltante qualificata in quanto iscritta all'AUSA e che, comunque, rispetterebbe i requisiti di qualificazione per le procedure sino all'importo di 1.000.000 di Euro (per lavori) in quanto:

- presenta nella struttura organizzativa dipendenti aventi specifiche competenze;
- utilizza la piattaforma telematica di negoziazione "SardegnaCAT";

RITENUTO sussistano le ragioni per procedere con procedura di affidamento gestita internamente all'A.R.E.A.;

VISTA la documentazione di gara predisposta dal RUP, costituita da:

1. Lettera di invito;
2. Disciplinare della procedura di gara;
3. Modulistica e DGUE
4. Informativa sulla privacy
5. Codice di Comportamento della Regione autonoma della Sardegna
6. Patto di integrità di A.R.E.A.
7. Istruzioni operative per la presentazione telematica delle offerte.

RITENUTO di dover approvare la modulistica di cui sopra;

DATO ATTO che si farà fronte alle spese derivanti dall'esecuzione dei lavori mediante le risorse finanziarie destinate all'attuazione degli interventi allocate al capitolo Cap. denominato "08022.02.2100480035 – "COMUNE DI ALES - INTER.RISAN.REC.DECR.G.R. 49/20 2007" del bilancio 2022-2024

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 e dell'analogia misura di prevenzione contenuta nel PTPCT vigente;

### DETERMINA

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

1. Di approvare il progetto esecutivo predisposto dal RUP, Arch. Paolo Piras, funzionario del Servizio Tecnico di Oristano al quale è stato affidato, il servizio di ingegneria e architettura relativo ai "LAVORI MANUTENZIONE STRAORDINARIA ALLOGGI IN COMUNE DI ALES, CORSO CATTEDRALE 11" e composto dai seguenti elaborati:
  - ELABORATO N°A012. \_Relazione tecnico illustrativa
  - ELABORATO N°A013. \_Quadro tecnico economico
  - ELABORATO N°A014. \_Elenco prezzi unitari
  - ELABORATO N°A015. \_Analisi dei Prezzi
  - ELABORATO N°A016. \_Computo Metrico Estimativo
  - ELABORATO N°A017. \_Piano di sicurezza e coordinamento
  - ELABORATO N°A018. \_Cronoprogramma
  - ELABORATO N°A019. \_Quadro dell'incidenza percentuale della manodopera
  - ELABORATO N°A020. \_Piano di Manutenzione
  - ELABORATO N°A021. \_Capitolato Speciale d'Appalto
  - ELABORATO N°A022. \_Schema di Contratto

# DETERMINAZIONE N° 4158 DEL 23/12/2022

TAVOLA N°B05. \_Inquadramento Territoriale  
TAVOLA N°B06. \_Planimetrie d'intervento  
TAVOLA N°B07. \_Particolari Costruttivi  
TAVOLA N°B08. \_Layout di cantiere

2. Di approvare le risultanze del Quadro Tecnico Economico così articolato:

| N.R. | Codice | Descrizione                                 | Parziale       | Importo                | %      |
|------|--------|---------------------------------------------|----------------|------------------------|--------|
| 1    | LC     | <b>LAVORI A CORPO</b>                       | €<br>35.525,23 |                        | 97,14% |
| 2    | OS     | <b>ONERI PER LA SICUREZZA</b>               | €<br>1.046,63  |                        | 2,86%  |
|      | ImpC   | Sommano                                     | €<br>36.571,86 | <b>€<br/>36.571,86</b> |        |
| 3    | B      | Somme B                                     |                |                        |        |
| 4    | B1     | Imprevisti                                  |                | €<br>4.388,63          |        |
| 5    | B2     | Accantonamento art. 113 D.Lgs 50/2016       |                | €<br>731,44            |        |
| 6    | B3     | Spese tecniche e generali                   |                | €<br>5.120,06          |        |
| 7    | B4     | I.V.A                                       |                | €<br>3.657,18          |        |
| 8    | TB     | Totale somme a disposizione Amministrazione |                | <b>€<br/>13.897,31</b> |        |

**DETERMINAZIONE N° 4158 DEL 23/12/2022**

| <b>N.R.</b> | <b>Codice</b> | <b>Descrizione</b>                   | <b>Parziale</b> | <b>Importo</b>         | <b>%</b> |
|-------------|---------------|--------------------------------------|-----------------|------------------------|----------|
|             | ICO           | <b>Prezzo complessivo dell'opera</b> |                 | <b>€<br/>50.469,17</b> |          |

1. Di avviare la procedura di appalto per l'affidamento dei lavori in argomento, mediante affidamento diretto, ai sensi dell'art.36, comma 2, lett. a), del D.Lgs n. 50/2016, da svolgersi nell'ambito della piattaforma Sardegna CAT (RdO), con invito rivolto ad operatore economico, regolarmente iscritto presso la medesima piattaforma, per la categoria merceologica AQ22AA22 (Lavori cat. OG1 fino a 150.000 euro) (col criterio del minor prezzo determinato mediante ribasso sull'importo posto a base di gara), nel rispetto dei principi generali di trasparenza, rotazione e parità di trattamento, tra quelli iscritti sulla piattaforma SardegnaCAT;
2. Di incaricare per lo svolgimento della procedura l'Arch.Paolo Piras, funzionario del Servizio Territoriale Tecnico di Oristano, avente specifiche competenze in materia di appalti sotto-soglia;
3. Di dover approvare la modulistica di gara, costituita da:
  - 1) Lettera di invito;
  - 2) Disciplinare della procedura di gara;
  - 3) Modulistica e DGUE
  - 4) Informativa sulla privacy
  - 5) Codice di Comportamento della Regione autonoma della Sardegna
  - 6) Patto di integrità di A.R.E.A.
  - 7) Istruzioni operative per la presentazione telematica delle offerte.
4. Di dare atto che le risorse finanziarie per l'attuazione degli interventi sono allocate al capitolo Cap. denominato "08022.02.2100480035 – "COMUNE DI ALES - INTER.RISAN.REC.DECR.G.R. 49/20 2007" che presenta una disponibilità di €.156.711,64, del bilancio 2022-2024;
5. Di inviare la presente Determinazione, per conoscenza, al Direttore Generale.

Il Responsabile del procedimento

Paolo Piras

Lì, 23/12/2022

**DETERMINAZIONE N° 4158 DEL 23/12/2022**

Il Direttore del Servizio

MURRU FLAVIA ADELIA / ArubaPEC S.p.A.