

## **DETERMINAZIONE N° 4282 DEL 30/12/2022**



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;\_PROCEDURA DI AFFIDAMENTO DIRETTO EX ART. 36, COMMA 2, LETT. A) DEL D.LGS 50/2016\_AGGIUDICAZIONE E IMPEGNO DI SPESA IN FAVORE DELL'OPERATORE ECONOMICO "POSAI.ME SRLS" CON SEDE IN SAN SPERATE

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. 12 del 2006;

## DETERMINAZIONE N° 4282 DEL 30/12/2022

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;
- il Comune di Ales con contratto d'appalto in data 14.01.2016, rep. n. 1/2016, registrato a

## **DETERMINAZIONE N° 4282 DEL 30/12/2022**

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 ravvisava 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"
- Ristrutturazione e adeguamento alle norme di accessibilità blocco B"

## DETERMINAZIONE N° 4282 DEL 30/12/2022

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;

**RICHIAMATA** la determinazione n.4158 del 23.12.2022 con la quale si è disposto:

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 approvare la modulistica di gara;
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 approvare il progetto definitivo ed esecutivo dei "LAVORI MANUTENZIONE STRAORDINARIA ALLOGGI IN COMUNE DI ALES, CORSO CATTEDRALE 11"

**RILEVATO** che, per tutti i contratti pubblici soggetti all'applicazione del D.lgs 50/2016 il servizio competente deve richiedere all'ANAC, servizi e forniture, l'attribuzione, tramite il Sistema per il rilascio del CIG (SIMOG), del codice di identificazione del procedimento di selezione del

## DETERMINAZIONE N° 4282 DEL 30/12/2022

contraente (CIG);

**ATTESO** che, in data in data 20.12.2022 è stato ottenuto dall'ANAC il CIG il cui numero attribuito è 95592438DE;

**DATO ATTO** che tramite portale SardegnaCAT, attraverso la RDO rfq\_406201, è stato richiesto all'operatore economico POSAI.ME SRLS\_ Forma giuridica:Società a responsabilità limitata semplificata\_ Codice Fiscale:03874090925\_ Partita IVA:03874090925\_ Indirizzo:via giardini 5\_ CAP:09026\_ Comune:SAN SPERATE\_ Provincia:Sud Sardegna\_ di presentare un'offerta economica per l'esecuzione dei lavori;

**CONSIDERATO** che l'operatore economico ha presentato un'offerta nei tempi e modi stabiliti nella RdO, come meglio riassunto nel verbale RfqReport.rfq\_406201, reso in data 29.12.2022, alle ore 13:23, allegato alla presente per farne parte integrante e sostanziale, con un ribasso pari al 0,10%;

**RITENUTA** l'offerta congrua e conveniente per la stazione appaltante;

**RITENUTO** quindi opportuno affidare i lavori in oggetto, in applicazione dell'art. 1 comma 2 lett. b) della Legge 120/2020, all'operatore POSAI.ME SRLS\_ Codice Fiscale:03874090925\_ Partita IVA:03874090925\_ con sede in via giardini 5\_ CAP:09026\_ SAN SPERATE\_(SU)\_;

**CONSIDERATO** che l'aggiudicazione acquisisce efficacia una volta espletate le verifiche di cui all'art. 32, comma 7, del D.Lgs. 50/2016 ed ai sensi di quanto stabilito dall'art. 36 comma 6-ter del medesimo decreto nell'ambito delle procedure svolte sui mercati elettronici e che di questo si darà atto con apposito provvedimento;

**DATO ATTO** che - secondo quanto disposto dall'articolo 8, comma 1, lettera a), del Decreto-Legge 16 luglio 2020, n. 76, c.d. "Decreto Semplificazioni", convertito nella Legge 11 settembre 2020, n. 120 e ss.mm.ii. per le procedure di affidamento avviate a decorrere dalla data di entrata in vigore del suddetto decreto e fino alla data del 30 giugno 2023, è sempre autorizzata la consegna dei lavori in via di urgenza e, nel caso di servizi e forniture, l'esecuzione del contratto in via d'urgenza ai sensi dell'articolo 32, comma 8, del D.Lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii.;

**DATO ATTO** che alla preventivata spesa si farà fronte con le somme disponibili a carico del 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 all'interno del quale sono riconducibili le opere in oggetto;

**RITENUTO NECESSARIO** impegnare, come da tabella sotto riportata, le somme spettanti a favore dell'operatore economico aggiudicatario POSAI.ME SRLS\_ Codice Fiscale:03874090925\_ Partita IVA:03874090925\_ con sede in via giardini 5\_ CAP:09026\_ SAN SPERATE\_(SU)\_ per l'importo complessivo di €. 36.536,33 di cui €. 35.489,70 (€.35.525,23 – 0,10%) per lavori, €.1.046,63 oneri della sicurezza non soggetti a ribasso d'asta ed € 16.843,87 per IVA di legge al 10% che trova copertura finanziaria a carico del capitolo 21004 articolo 80035 "COMUNE DI ALES - INTER.RISAN.REC.DECR.G.R. 49/20 2007" del bilancio 2022 – 2024;

Su proposta del Responsabile del Procedimento, 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 2022-2024" approvato con Delibera del Commissario Straordinario di A.R.E.A. n.14 dell'8.08.2022;

## DETERMINAZIONE N° 4282 DEL 30/12/2022

### DETERMINA

1. Di dichiarare che le premesse sono parte integrante del presente atto;
2. Di approvare la RdO e i suoi allegati;
3. Di approvare il verbale RfqReport.rfq\_406201 del CAT Sardegna, allegato alla presente, relativo alla procedura di affidamento dei "LAVORI MANUTENZIONE STRAORDINARIA ALLOGGI IN COMUNE DI ALES, CORSO CATTEDRALE 11";
4. Di procedere all'affidamento dell'intervento in menzione ai sensi dell'art. 1 comma 2 lett. b) della Legge 120/2020 all'operatore economico POSAI.ME SRLS\_ Forma giuridica:Società a responsabilità limitata semplificata\_ Codice Fiscale:03874090925\_ Partita IVA:03874090925\_ Indirizzo:via giardini 5\_ CAP:09026\_ Comune:SAN SPERATE\_ Provincia:Sud Sardegna\_, che ha presentato l'offerta con un ribasso pari al 0,10% sull'importo dei lavori;
5. Di dare atto, ai sensi dell'art. 32, comma 2, del D.Lgs. 50/2016, che:
  - oggetto dell'affidamento consiste nel RISANAMENTO CONSERVATIVO della pavimentazione e relativa impermeabilizzazione e delle facciate interne e soffitti degli alloggi, nel ripristino corticale e strutturale delle strutture in aggetto, nonché nell'impermeabilizzazione di tutte le superfici dei balconi e ballatoi e nel ripristino dei parapetti metallici, nella sostituzione di tutte le "lattonerie" e nella messa in quota a norma di parte dei "parapetti in acciaio corten" e loro protezione con idonea scossalina metallica.;
  - l'importo dell'affidamento è di €. 36.536,33 di cui €. 35.489,70 (€.35.525,23 – 0,10%) per lavori, €.1.046,63 oneri della sicurezza non soggetti a ribasso d'asta ed € 16.843,87 per IVA di legge al 10%
  - l'operatore economico aggiudicatario è la POSAI.ME SRLS\_ Codice Fiscale:03874090925\_ Partita IVA:03874090925\_ con sede in via giardini 5\_ CAP:09026\_ SAN SPERATE\_(SU)\_;
  - le ragioni dell'affidamento e della scelta dell'O.E. sono espresse in narrativa;
  - il contratto verrà stipulato mediante corrispondenza secondo l'uso del commercio consistente in un apposito scambio di lettere, tramite posta elettronica certificata, in base a quanto disposto dall'art. 32 comma 14 del D.Lgs 50/16, nelle forme della scrittura privata, soggetta ai sensi dell'art. 5, comma 2, DPR n.131/1986 a registrazione solo in caso d'uso, con spese a carico della parte richiedente la registrazione, e soggetta ai sensi dell'art.2 della tariffa, allegato A, parte I, D.P.R. 26 aprile 1972, n. 642, a imposta di bollo fin dall'origine;
  - il contratto che conseguirà al presente provvedimento ai sensi dell'articolo 32, comma 10, lettera b), non è soggetto al termine dilatorio di 35 giorni previsto dall'articolo 32, comma 9.
6. Di dare atto che il presente provvedimento è compatibile con gli stanziamenti di bilancio, come sopra indicati e con le regole di finanza pubblica;
7. Di disporre l'adempimento degli obblighi di pubblicità di cui agli articoli 23 e 37 del D. Lgs n. 33/2013 (Decreto trasparenza), dall'art.1, comma 32 della legge 190/2012, nonché dell'art. 29 del D.Lgs. n. 50/2016;
8. Di disporre l'invio delle comunicazioni previste dall'art.76 comma 5 del D.Lgs. 50/2016;
9. Di impegnare, come da tabella sotto riportata, le somme spettanti a favore:
  - dell'operatore economico aggiudicatario POSAI.ME SRLS\_ Codice Fiscale:03874090925\_ Partita IVA:03874090925\_ con sede in via giardini 5\_ CAP:09026\_ SAN SPERATE\_(SU)\_ per l'importo complessivo €. 36.536,33 di cui €. 35.489,70 (€.35.525,23 – 0,10%) per lavori, €.1.046,63 oneri della sicurezza non soggetti a ribasso d'asta ed € 16.843,87 per IVA di legge al 10%, oltre a €. 4.388,63 per opere complementari e/o imprevisti;
  - dell'AREA per spese tecniche e generali la somma pari a €.5.120,06;
  - dell'AREA per accantonamento art. 113 D.Lgs 50/2016 la somma pari a €.731,44;

che trova copertura finanziaria a carico del capitolo 21004 articolo 80035 "COMUNE DI ALES - INTER.RISAN.REC.DECR.G.R. 49/20 2007" del bilancio 2022 – 2024;

## DETERMINAZIONE N° 4282 DEL 30/12/2022

10. Di inviare la presente determinazione al Servizio programmazione, bilancio e risorse umane per gli adempimenti di competenza;
11. Di inviare la presente determinazione, per conoscenza, al Direttore generale.

|   | Num. | Anno | Capitolo.Articolo       | CIG        | Beneficiario                                            | Importo   |
|---|------|------|-------------------------|------------|---------------------------------------------------------|-----------|
| U | 4108 | 2022 | 08022.02.2100480<br>035 | 95592438DE | POSAI.ME SRLS                                           | 44.578,59 |
| U | 4109 | 2022 | 08022.02.2100480<br>035 | 95592438DE | A.R.E.A.- AZIENDA REGIONALE PER<br>L'EDILIZIA ABITATIVA | 731,44    |
| U | 4109 | 2022 | 08022.02.2100480<br>035 | 95592438DE | A.R.E.A.- AZIENDA REGIONALE PER<br>L'EDILIZIA ABITATIVA | 5.120,06  |

Il Responsabile del procedimento

Paolo Piras

Lì, 30/12/2022

Il Direttore del Servizio

MURRU FLAVIA ADELIA / ArubaPEC S.p.A.